

RAÚL HUMBERTO OCHOA CARVAJAL

Profesor de la materia en la Facultad de Derecho
y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia

BIENES

*Sexta edición,
corregida y puesta al día*



EDITORIAL TEMIS S. A.
Bogotá - Colombia
2006

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I

DE LOS BIENES EN GENERAL

	PÁG.
1. Cosa y bien	5
2. Cosas corporales e incorpóreas	7
3. Cosas corporales muebles e inmuebles	8
A) Diferencias en el régimen jurídico de los muebles y los inmuebles	8
4. Clases de inmuebles	10
A) Inmuebles por destinación	10
B) Inmuebles por adhesión	11
C) Diferencias entre los inmuebles por destinación y por adhesión	13
D) Importancia de los inmuebles por destinación y por adhesión	13
E) Crítica al artículo 658	14
F) Crítica de la clasificación de inmuebles por adhesión y por destinación	15
5. Muebles o inmuebles por razón de la cosa a que se refiere el derecho	15
A) ¿Es mueble o inmueble el derecho de un socio? ¿Es real o personal?... ..	17
B) ¿Qué clase de derecho es el de un comunero?	17
C) Inmuebles por radicación	18
6. Bienes muebles por naturaleza y por anticipación	18
7. Otras clasificaciones de las cosas: cosas genéricas y específicas	19
8. Cosas consumibles y no consumibles. Fungibles y no fungibles	22
9. Cosas divisibles e indivisibles	25
A) Divisibilidad intelectual	25
B) Importancia de la clasificación en divisibles e indivisibles	25
10. Cosas presentes y futuras	26
11. Cosas principales y accesorias	27
12. Cosas comerciales e incoercibles	27
A) Cláusulas que prohíben la enajenación	28
13. Cosas singulares y universales	29
A) El patrimonio	30
B) Doctrinas sobre el patrimonio	31
C) El patrimonio común	33
D) Importancia de la noción de patrimonio	34
14. Cosas privadas y públicas	34

A) Bienes fiscales propiamente dichos	34
B) Bienes fiscales adjudicables. Los baldíos	36
C) Bienes de uso público	36
D) Crítica de la clasificación de los bienes públicos	36
15. Otros bienes públicos	42
A) Las minas	42
B) Las aguas	43
C) Recursos naturales renovables	46
D) Los humedales	49
E) El dominio territorial	50
F) El espacio público	53
16. Los bienes mercantiles	56
17. El cuerpo humano y el cadáver	56
18. Las fuerzas naturales	58

CAPÍTULO II

DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES

1. Derecho real	61
2. Características de los derechos reales	63
3. Elementos de los derechos reales	64
4. Derecho personal	65
A) Elementos del derecho personal	65
5. Diferencias entre el derecho real y el personal	65
A) En cuanto al origen	65
B) En cuanto a las prerrogativas de persecución y de preferencia	67
C) En cuanto a la publicidad	68
6. Comentario crítico sobre la clasificación de derechos reales y personales ..	68

CAPÍTULO III

DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO: LA OCUPACIÓN

1. Noción	71
2. Clases de ocupación	73
A) Ocupación sobre cosas inanimadas. Invención o hallazgo	74
B) Descubrimiento de un tesoro	75
C) El patrimonio cultural y los tesoros	75
D) Adjudicación de un tesoro	76
E) Especies náufragas	76
F) Patrimonio cultural sumergido	77
G) El tesoro y la sociedad conyugal	77
3. Bienes vacantes y mostrencos	78
A) Diferencia entre bienes vacantes y baldíos	78

4. Ocupación y arqueología jurídica	80
5. Bienes ocultos	81

CAPÍTULO IV

DE LA ACCESIÓN

1. Concepto	83
2. Producto y fruto	83
3. De la accesión por unión	85
4. De la accesión de inmueble a inmueble	85
A) Aluvión	85
B) Avulsión	87
C) Mutación de álveo o cambio de cauce	87
D) Formación de islas	88
5. Accesión industrial o de mueble a inmueble	88
A) Clases de accesión industrial	88
B) Derecho de superficie	90
6. De la accesión de mueble a mueble	94
A) De la adjunción	94
B) Especificación	95
C) Mezcla	95

CAPÍTULO V

DE LA TRADICIÓN

1. Definición	97
2. Características de la tradición	97
3. Requisitos de la tradición	97
A) Concurrencia de tradente y adquirente	98
B) Capacidad y consentimiento de tradente y adquirente	98
C) Entrega de la cosa	99
D) Preexistencia de un título traslativo	100
E) Registro de los inmuebles	101
4. Formas de entrega	101
5. Formas de entrega en el Código de Comercio	103
6. La tradición de los vehículos automotores	103
7. Tradición de los derechos personales	106
8. La tradición de los bienes raíces	107
9. La tradición de los bienes raíces en el derecho mercantil	109
10. Tradición hecha por quien no es dueño	110
11. Tradición en las ventas forzadas	111
12. Adquisición de propietario aparente	112
13. Del registro de instrumentos públicos	114

	PÁG.
A) Definición	114
B) Breve reseña histórica	114
C) Particularidades del decreto 1250 de 1970	115
D) Cómo se lleva el registro	116
E) Funciones del registro	121
F) Principios que rigen el registro	122
G) Del folio real y la matrícula inmobiliaria	123
H) Del folio magnético	123
14. ¿Cuándo se puede exigir la tradición?	124
A) Sobre la condición	124
B) La tradición sometida a plazo	127
C) Tradición suspendida mediante orden judicial	128
D) El pacto de reserva de dominio	128
E) Obligaciones del vendedor con reserva de dominio	132
F) Obligaciones del comprador con reserva de dominio	133

CAPÍTULO VI

DE LA POSESIÓN

1. Definición de posesión y elementos	135
2. Importancia del “animus” y del “corpus”	136
3. Paralelo entre propiedad y posesión	138
A) Semejanzas	138
B) Diferencias	139
4. Clases de posesión	140
A) Posesión regular	140
B) El justo título	140
5. La buena fe	144
A) La buena fe es inicial	146
B) Del error y la buena fe	147
6. Poseedor irregular	149
7. Posesiones viciosas	149
A) Posesión violenta	149
8. La invasión de terrenos: choque de normas	151
9. De la mera tenencia	153
A) Origen de la mera tenencia	155
10. Origen de la posesión	155
11. La posesión en la herencia	156
A) Posesión legal de la herencia	156
B) La posesión efectiva de la herencia	156
C) Posesión definitiva de la herencia	157
12. Ni transmisión ni transferencia de la posesión	157
13. Sujeto activo de la posesión	157
14. Objeto de la posesión	158
15. Presunciones en materia de posesión	159

16. Ficciones en la posesión	161
17. Naturaleza jurídica de la posesión	161
A) ¿La posesión es un hecho o un derecho?	161
18. La posesión inscrita	163
19. Función social de la posesión	165

CAPÍTULO VII

DE LA PRESCRIPCIÓN

1. Generalidades	167
2. Normas generales a las dos formas de prescripción	168
A) Las normas sobre prescripción son de orden público	169
3. Justificación de la prescripción	169
4. De la prescripción adquisitiva	170
5. Objeto de la prescripción	171
6. El tiempo en la prescripción adquisitiva	172
A) De la suma o accesión de posesiones	172
B) De la interrupción de la prescripción	175
C) De la suspensión de la prescripción	177
D) Prescripción ordinaria para el ausente	178
7. Formas de prescripción adquisitiva	179
A) De la prescripción ordinaria	179
B) De la prescripción extraordinaria	179
8. De la prescripción agraria	181
A) Elemento subjetivo de la prescripción agraria	182
B) Características de la usucapión agraria	183
9. Prescripción entre comuneros	184
10. Retroactividad de la posesión	185
11. Prescripción en la reforma urbana	185
12. Reformas de la ley 791 de 2002 en cuanto a la prescripción	186

CAPÍTULO VIII

EL DERECHO DE PROPIEDAD O DOMINIO

1. Definición de dominio	191
2. La propiedad en el Código francés y en el Código colombiano	192
3. Atributos del derecho de propiedad	197
A) El derecho de dominio como derecho absoluto	197
B) El derecho de dominio como derecho exclusivo	198
C) El derecho de dominio como derecho perpetuo	199
4. Limitaciones del dominio	199
A) La función social de la propiedad	200
B) Función ecológica de la propiedad	214

C) El abuso del derecho	216
D) El derecho de vecindad	217
5. Otras limitaciones de la propiedad	219
6. Diversas clases de propiedad	219
A) De la copropiedad	220
7. De la propiedad horizontal	224
A) Aspectos de la ley 182 de 1948	225
B) Ley 16 de 1985	226
C) Decreto reglamentario 1365 de 1986	228
D) Críticas del sistema nuestro de propiedad horizontal hasta la ley 675 ...	229
E) Ley 675 de 2001	232
8. El patrimonio de familia	243
A) ¿En qué consiste el patrimonio de familia?	244
B) Patrimonio de familia forzoso	245
C) Cancelación del patrimonio de familia	245
9. Afectación de vivienda familiar	246
A) Diferencias entre el patrimonio de familia y la afectación de vivienda	247
B) La afectación de vivienda y el derecho de superficie	248
10. De la propiedad intelectual	249
A) Del derecho de autor	249
B) Propiedad industrial	254
11. Otras formas de propiedad compartida: la propiedad colectiva y la propie-	
dad solidaria	256
A) La propiedad colectiva, propiedad comunitaria o propiedad étnica	256
B) La propiedad solidaria	261
12. Los ejidos	263
13. La pluripropiedad	264
14. La biodiversidad	265
15. La propiedad y la posesión como derechos fundamentales	266

CAPÍTULO IX

LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

1. Definición	271
2. Objeto de la propiedad fiduciaria	271
3. Forma de constitución del fideicomiso	271
4. Sujetos en la propiedad fiduciaria	272
5. De la condición en la propiedad fiduciaria	272
6. Del fiduciario	273
A) Derechos y obligaciones del fiduciario	274
7. Del fideicomisario	275
8. Extinción del fideicomiso	275
9. De la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio	276

CAPÍTULO X

DEL DERECHO DE USUFRUCTO

	PÁG.
1. Definición	279
2. Naturaleza de los derechos en el usufructo	279
3. Constitución del usufructo	280
A) Solemnidades en el usufructo	281
4. Algunas características del usufructo	281
A) Duración	281
B) Se prohíben los usufructos sucesivos y alternativos	282
C) Comunidad de usufructuarios	282
D) Derechos del usufructuario	282
E) Obligaciones del usufructuario	283
F) Derechos del nudo propietario	285
G) Obligaciones del nudo propietario	286
5. Diferencias entre el usufructo y otras figuras	287
6. Diferencias entre el usufructo y la propiedad fiduciaria	288
7. Extinción del usufructo	289
8. Derecho de uso y derecho de habitación	291

CAPÍTULO XI

DE LAS SERVIDUMBRES

1. Definición	293
2. Fundamento de la servidumbre	293
3. Características	294
A) Existencia de dos predios de distintos dueños	294
B) Gravamen y derecho real	294
C) Inseparabilidad de las servidumbres	295
D) Indivisibilidad de las servidumbres	295
4. Ejercicio	296
5. Clasificación	296
A) Activas y pasivas	296
B) Positivas y negativas	296
C) Continuas y discontinuas	297
D) Aparentes e “inaparentes”	297
6. Clasificación de las servidumbres según su origen	298
A) De las servidumbres naturales	298
B) De las servidumbres legales	299
C) Servidumbres voluntarias	304
7. Servidumbres del Código de Recursos Naturales	305
8. Servidumbres mineras	306

CAPÍTULO XII

DERECHO REAL DE CENSO

	PÁG.
1. Justificación	309
2. Definición de censo	309
A) Censo enfiteúatico o enfiteusis	309
B) Censo consignativo	310
C) Censo reservativo	311
3. Redención del censo	311
4. Comentarios	312

CAPÍTULO XIII

EL DERECHO DE RETENCIÓN

1. Justificación	313
2. Definición	313
3. Características del derecho de retención	313
4. Naturaleza jurídica del derecho de retención	315
5. Titulares del derecho de retención	316
6. El derecho de retención entre comerciantes	317
7. Cuándo se debe alegar la retención	317
8. El derecho de retención y la excepción de contrato no cumplido	317

CAPÍTULO XIV

DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

1. Definición	319
2. Sujeto activo de la acción reivindicatoria	319
3. De la acción publiciana	320
4. Sujeto pasivo de la acción reivindicatoria	320
A) Acción reivindicatoria contra el que enajenó la cosa	321
B) Acción reivindicatoria contra el que perdió la cosa	322
5. Objeto de la acción reivindicatoria	322
A) Acción reivindicatoria de una cuota	323
B) Cosa singular	324
C) ¿Puede recaer la acción reivindicatoria sobre una universalidad jurídica?	324
6. Requisitos de la acción reivindicatoria	325
7. Prestaciones mutuas	325
8. Prestaciones en favor del reivindicante	326
A) Obligación de restitución	326
B) Pago de los deterioros sufridos por el bien	326

	PÁG.
C) Pago de los frutos	326
D) Reconocimiento de los gastos de conservación y custodia	327
9. Prestaciones en favor del poseedor vencido	327
A) Reconocimiento de las mejoras	328
B) Clasificación de las mejoras	328
C) ¿Cuáles mejoras se le reconocen al poseedor?	329
D) Derecho de retención	330
E) Indexación	330
10. Casos en que no es procedente la acción reivindicatoria	331
Bibliografía	361
Índice de autores	365
Índice de disposiciones	367
Índice de materias	373