

**LUIS ALFONSO ACEVEDO PRADA
MARTHA ISABEL ACEVEDO PRADA**

POSESIÓN, PRESCRIPCIÓN Y PROCESOS DE PERTENENCIA

**ACCIONES E INTERDICTOS POSESORIOS
ACCIONES DE EXTINCIÓN DE DOMINIO
REFORMA URBANA
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
CADUCIDAD
ASPECTOS REGISTRALES**

Quinta Edición



LIBRERÍA EDICIONES DEL PROFESIONAL LTDA.

ÍNDICE GENERAL

PRÓLOGO A LA QUINTA EDICIÓN	XI
PRÓLOGO A LA CUARTA EDICIÓN	XV
PREFACIO A LA CUARTA EDICIÓN	XXI
PRESENTACIÓN DE LA TERCERA EDICIÓN	XXV
PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN	XXIX

PARTE PRIMERA

LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y LA POSESIÓN

CAPÍTULO I

NOCIONES GENERALES ACERCA DE LA USUCAPIÓN

1. ORIGEN DE ESTA FIGURA	3
a) La codificación justiniana y la prescripción	4
b) Requisitos de la usucapión	5
c) Interdictos para proteger o conservar la posesión	5
d) Acciones e interdictos posesorios y de tenencia en el derecho colombiano	16
2. CONCEPTO GENERAL DE PRESCRIPCIÓN	38
3. BIENES PRESCRIPTIBLES E IMPRESCRIPTIBLES	40
4. FUNDAMENTO Y JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN	48
5. CLASES DE USUCAPIÓN	50
a) Usucapión ordinaria	50
b) Usucapión extraordinaria	51
6. ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN	53
a) Posesión	53
b) Posesión regular	55
c) Posesión irregular	56
d) Posesión material	56
c) Posesión inscrita	60
f) Prueba de la posesión	77
g) Modos de adquirir la posesión material	86
7. CAPACIDAD	90

8. EL ELEMENTO TIEMPO EN LA USUCAPIÓN	92
9. TÉRMINO DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA	96
10. SUMA O INCORPORACIÓN DE POSESIONES	98
a) Suma de posesiones a título universal	103
b) Suma de posesiones a título singular	104
11. NO INTERRUPTIÓN DE LA POSESIÓN	116
12. EL JUSTO TÍTULO	117
13. BUENA FE INICIAL	118
14. LA BUENA FE Y LOS TÍTULOS DE MERA TENENCIA	121
a) Presunción de buena fe	121
b) Transformación de la mera tenencia en posesión	122
15. PETICIÓN DE PARTE	125
16. RENUNCIA DE LA PRESCRIPCIÓN	127
17. ¿PUEDEN VARIARSE LOS TÉRMINOS DE PRESCRIPCIÓN O CADUCIDAD POR ACUERDO PRIVADO?	129
18. MODALIDADES DE LA PERTENENCIA	132
a) Declaración de pertenencia entre los comuneros	132
b) Requisitos para que el comunero pueda usucapir	134
19. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA DEL SUBSUELO	136
20. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA DE LOS DERECHOS REALES DIFERENTES DEL DOMINIO	143
21. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DERECHO REAL DE PRENDA	143
22. ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN DE LA MERA O NUDA PROPIEDAD	144
23. ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO REAL DE HERENCIA	145
24. ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA	146
25. ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN DEL USUFRUCTO	147
26. ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN	148
27. CASO ESPECIAL DE LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA DE UN AUTOMOTOR	148
28. CONSIDERACIONES DEL AUTOR	152
29. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA DE LAS NAVES	163
30. LIMITACIONES Y GRAVÁMENES QUE AFECTAN AL BIEN ADQUIRIDO POR USUCAPIÓN	169
31. SUSPENSIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN	171
32. SUSPENSIÓN EN CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES	174
33. ¿PUEDE UN CÓNYUGE USUCAPIR CONTRA EL OTRO?	176
34. ¿PUEDE UN SECUESTRE O DEPOSITARIO USUCAPIR EL BIEN RECIBIDO DE LA AUTORIDAD?	180

CAPÍTULO II
INTERRUPCIÓN CIVIL DE LA PRESCRIPCIÓN

1. DIFERENCIAS SUSTANTIVAS Y PROCESALES ENTRE PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD	197
2. ANALOGÍAS ENTRE LA PRESCRIPCIÓN Y LA CADUCIDAD	208
A) El elemento sustancial del tiempo	208
B) La deserción o abandono inactivo del titular	209
C) Con la prescripción declarada y la caducidad cumplida, se extinguen valores jurídicos en el titular como el derecho reclamado y la acción ..	209
D) La prescripción y la caducidad pueden ser interrumpidas civilmente	210
E) La prescripción al igual que la caducidad son creaciones exclusivamente legales	210
3. ¿QUÉ EFECTOS TIENE LA INTERRUPCIÓN CIVIL SOBRE EL TIEMPO ANTERIOR? ..	211
4. LA CADUCIDAD EN EL PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	217
5. LA CADUCIDAD EN EL DERECHO MERCANTIL	220
6. CADUCIDAD EN LA LEGISLACIÓN AGRARIA	222
7. INEFICACIA DE LA PRESCRIPCIÓN E INOPERANCIA DE LA CADUCIDAD	223
A) Cuando el demandante desista de la demanda	223
B) Cuando se produzca la perención del proceso	223
8. LA PERENCIÓN EN LA REGULACIÓN DEL DECRETO 2282 DE 1989	224
9. SANCIONES QUE CONLLEVA LA DESERCIÓN O ABANDONO PROCESAL	228
10. PERENCIÓN	231
a) Aclaración preliminar	231
b) Conclusión	235
11. ¿TIENE OPERANCIA LA PERENCIÓN ANTES DE NOTIFICARSE EL AUTO ADMISORIO O MANDAMIENTO EJECUTIVO AL DEMANDADO?	236
12. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR PROCESO?	237
13. LA PERENCIÓN EN LA ACTUAL REGULACIÓN SEGÚN LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 446 DE 1998	243
14. ¿PUEDE LA CONTRADEMANDA O RECONVENCIÓN INTERRUMPIR LA PRESCRIPCIÓN, Y EN QUÉ MOMENTO PRODUCIRÍA ESTE EFECTO?	251
15. PERENCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	256

CAPÍTULO III

EL PROCESO DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

1. CONCEPTO GENERAL SOBRE EL DERECHO DE ACCIÓN	259
2. CLASIFICACIÓN DE ACCIONES	261
a) Acción declarativa	261

b) Acción constitutiva	261
c) Acción de condena	262
d) Acción ejecutiva	262
e) Acción cautelar	263
3. EN QUÉ CONSISTE LA ACCIÓN PETITORIA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA	264
4. QUÉ CLASE DE ACCIÓN ES LA DE PERTENENCIA	266
5. ¿ES POSIBLE DECLARAR UNA PERTENENCIA CON FUNDAMENTO EN LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN?	268
6. LA EXCEPCIÓN DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Y LA LEY 791 DE 2002	271

CAPÍTULO IV

EL PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA

1. LEGITIMACIÓN EN CAUSA ACTIVA	281
2. ¿ESTÁ LEGITIMADO EL PROPIETARIO PARA ADELANTAR UN PROCESO DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA?	282
3. ACCIÓN OBLICUA POR LEGITIMACIÓN EXTRAORDINARIA DEL ACREEDOR DEL PRESCRIBIENTE	285
4. LEGITIMACIÓN EN CAUSA PASIVA	288
5. FORMALIDADES DEL EMPLAZAMIENTO Y POSTERIORES A ESTE	292
6. COMPETENCIA PARA CONOCER DEL PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA	297
7. PRUEBAS EN LA PERTENENCIA	301
a) Prueba documental: certificado del registrador	302
b) Medio probatorio "sine qua non": inspección judicial	317
8. MEDIDAS CAUTELARES EN EL PROCESO DE PERTENENCIA	322

CAPÍTULO V

EL PROCESO ABREVIADO DE SANEAMIENTO DE PEQUEÑAS PROPIEDADES RURALES

1. ANTECEDENTES	329
2. APLICACIÓN A ESTOS PROCESOS, DE LAS NORMAS GENERALES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, DE LAS NORMAS ESPECIALES DEL JUICIO ORDINARIO DE PERTENENCIA, Y DEL PROCESO ORDINARIO AGRARIO	330
3. NORMAS ESPECIALES DEL DECRETO 508 DE 1974	330
4. BIENES SUSCEPTIBLES DE SER ADQUIRIDOS MEDIANTE ESTE PROCESO	330
5. REQUISITOS ESPECIALES DE LA DEMANDA	333
6. LEGITIMACIÓN EN CAUSA PASIVA. DIFERENCIAS CON EL PROCESO ORDINARIO	335
7. DEMANDA DIRIGIDA CONTRA PERSONA DETERMINADA	335

8. DEMANDA DIRIGIDA CONTRA PERSONA O PERSONAS INDETERMINADAS.....	336
9. AVISO A LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	339
10. ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA DEL INCORA A INTERESADOS DE ESCASOS RECURSOS. ALCANCE DE ELLA	341
11. PROCEDENCIA DE LA RECONVENCIÓN EN LOS PROCESOS DE SANEAMIENTO DE PEQUEÑA PROPIEDAD AGRARIA O RURAL (DECRETO 2303 DE 1989, ARTÍCULO 56)	342
12. OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES DEL ACTOR	348
13. PRUEBAS ESPECIALES	350
14. EXONERACIÓN DE DERECHOS DE TIMBRE E INSCRIPCIÓN. ENVÍO OFICIOSO DE LA SENTENCIA FAVORABLE, A LA OFICINA DE REGISTRO	353

CAPÍTULO VI

LA LLAMADA PRESCRIPCIÓN AGRARIA DE CORTO TIEMPO

1. NOCIÓN	355
2. REQUISITOS COMUNES Y ESPECIALES DE ESTA CLASE DE PRESCRIPCIÓN	356
3. PROCEDIMIENTO QUE HA DE SEGUIRSE PARA OBTENER LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA EN ESTA ESPECIALÍSIMA PRESCRIPCIÓN	360

CAPÍTULO VII

LA SENTENCIA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

1. ALCANCE Y EFICACIA DE LA SENTENCIA ENTRE LAS PARTES DE LA RELACIÓN PROCESAL Y ANTE TERCEROS	361
2. CONSULTA DE LA SENTENCIA QUE DECLARA UNA PERTENENCIA	372
3. FORMA DE HACER LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA QUE DECLARA UNA PERTENENCIA	374
4. MATRÍCULA DE BIENES PRESCRITOS	376

CAPÍTULO VIII

**¿DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PÚBLICO LA POSESIÓN
MATERIAL QUE RECAE SOBRE INMUEBLES?**

1. LOGÍSTICAMENTE ¿CÓMO SE REGISTRA EL DERECHO REAL PROVISORIO DE LA POSESIÓN MATERIAL?	389
--	-----

CAPÍTULO IX

**BREVE PARAGÓN CON LOS PROCESOS DECLARATIVOS DE
BIENES VACANTES Y MOSTRENCOS**

1. ¿A QUIÉN PERTENECEN LOS BIENES VACANTES Y LOS MOSTRENCOS?	407
--	-----

2. DIFERENCIA ENTRE BIENES BALDÍOS Y VACANTES	409
3. PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR UN BIEN VACANTE O MOSTRENCO	410
4. VALOR DE LA PARTICIPACIÓN O RECOMPENSA QUE CORRESPONDE POR LEY AL DENUNCIANTE DE BIEN VACANTE O MOSTRENCO	411

COROLARIO

1. POSICIÓN DE LA CORTE	417
2. TESIS CONTRARIA A LA SOSTENIDA POR LA CORTE	425
3. CONCLUSIÓN	428

PARTE SEGUNDA

LA REFORMA URBANA

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I

REFORMA URBANA

1. LA LEY 9ª DE 1989 Y LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 388 DE 1997	433
2. ¿QUÉ ES LA REFORMA URBANA?	434
3. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE ORIENTARON LA LEY 9ª DE 1989	435
4. TRASUNTO DE TEMAS TRATADOS EN LA LEY 9ª DE 1989	436
5. EL PROCESO DE PERTENENCIA DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL	437
6. ¿QUÉ ES JURÍDICAMENTE UNA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?	439
7. ¿QUÉ ES UNA "SOLUCIÓN DE VIVIENDA"?	441
8. NORMAS ESPECIALES APLICABLES A LOS PROCESOS DECLARATIVOS DE PERTENENCIA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL	444
A) Análisis jurídico de este precepto	444
B) Singularidades relacionadas con el certificado del registrador	445
9. LAS SENTENCIAS DECLARATIVAS DE PERTENENCIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NO DEBEN SER CONSULTADAS	446
10. ASESORÍA JURÍDICA OFICIOSA DE ENTIDADES TERRITORIALES Y EL INURBE (EN LIQUIDACIÓN)	447
11. ANÁLISIS DE LA NOVEDOSA SITUACIÓN CREADA EN RELACIÓN CON EL CERTIFICADO DEL REGISTRADOR	448
12. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS A LA LEY 9ª DE 1989 POR LA LEY 388 DE 1997	453
13. MODIFICACIONES PROCESALES INTRODUCIDAS POR LA LEY 388 DE 1997	457

CAPÍTULO II

DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR VÍA ADMINISTRATIVA

1. ANTECEDENTES	459
2. PROYECTO DE LEY	461

PARTE TERCERA

EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE DOMINIO

CAPÍTULO ÚNICO

CONCEPTO

1. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES RURALES	471
2. EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE DOMINIO SOBRE INMUEBLES URBANOS	478
3. EXTINCIÓN DEL DOMINIO DE BIENES ADQUIRIDOS EN FORMA ILÍCITA	483

SUPLEMENTO

LEGISLACIÓN – JURISPRUDENCIA – MODELOS

LEGISLACIÓN

1. RÉGIMEN DE TIERRAS	497
A. LEY 200 DE 1936 (diciembre 30)	497
B. DECRETO 59 DE 1938 (enero 11)	497
C. LEY 51 DE 1943	498
D. LEY 4ª DE 1973	501
E. DECRETO 508 DE 1974	502
F. DECRETO 2388 DE 1979	505
G. LEY 160 DE 1994	507
2. EXTINCIÓN DE DOMINIO	520
A. LEY 793 DE 2002 (diciembre 27)	520
B. LEY 785 DE 2002 (diciembre 7)	530
3. LEGISLACIÓN SOBRE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	538
A. LEY 9ª DE 1989	538
B. LEY 388 DE 1997	539
C. OTRAS NORMAS SOBRE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	541
4. PRESCRIPCIÓN EN MATERIA CIVIL	545
A. LEY 791 DE 2002 (diciembre 27)	545
B. LEY 794 DE 2003	547
5. BREVE ANÁLISIS DE LAS LEYES 791/02 Y 794/03	556
A. LEY 791 DE 2002	557
B. LEY 794 DE 2003	568
6. EPÍLOGO – LA EXCEPCIÓN DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Y LA LEY 791 DE 2002	581

JURISPRUDENCIA SOBRE POSESIÓN, PRESCRIPCIÓN Y PERTENENCIA

LA POSESIÓN ES UN DERECHO FUNDAMENTAL DE CARÁCTER ECONÓMICO Y .. SOCIAL	593
POSESIÓN	599
POSESIÓN – TÍTULO – DOMINIO	601
POSESIÓN MATERIAL	607
POSESIÓN DE VEHÍCULO AUTOMOTOR	609
POSESIÓN – PRUEBA	611
INCORPORACIÓN DE POSESIONES	613
POSESIÓN-SUMA/PROMESA DE CONTRATO/PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA/ POSESIÓN IRREGULAR	615
POSESIÓN MATERIAL. UNIÓN, AGREGACIÓN O INCORPORACIÓN DE POSESIONES. DEFINICIÓN. TÍTULO CONTENTIVO. REQUISITOS DE PROCEDENCIA	621
POSESIÓN. VOLUNTAD DE POSEER	625
POSESIÓN. LA BUENA FE ES CONCEBIBLE AUN SI EL POSEEDOR ESTÁ DESPROVISTO DE TÍTULO ALGUNO. ERROR DE HECHO Y DE DERECHO	634
POSESIÓN. Y MERA TENENCIA. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO. ÁNIMO DE SEÑOR Y DUEÑO	636
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. BIENES IMPRESCRIPTIBLES	637
PRESCRIPCIÓN – ADQUISITIVA Y EXTINTIVA Dominio – Acción reivindicatoria – Casación – Causales de Casación – Posesión y Tenencia	646
PROCESO DE PERTENENCIA Y DERECHO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO	653
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	659
PERTENENCIA AGRARIA/JURISDICCIÓN AGRARIA/REVISIÓN-IMPROCEDENCIA/ APELACIÓN-PROCEDENCIA/CASACIÓN-PROCEDENCIA	662
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA	667
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	669
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	674
USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA	675
PERTENENCIA/MERO TENEDOR	677
DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. REGLAS GENERALES DEL PROCESO. NULIDAD POR NOTIFICACIONES DEFECTUOSAS	689

ÍNDICE GENERAL	XLI
----------------	-----

MODELOS

A) ACCIÓN ORDINARIA PETITORIA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA	693
B) MODELO DE DEMANDA DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA O LIBERATORIA	699
ÍNDICE DE MATERIAS	703
BIBLIOGRAFÍA	713