

ÍNDICE GENERAL

PÁG.

Presentación	IX
--------------------	----

CAPÍTULO I

NOCIONES GENERALES

Sección I. *Concepto de bien*

1. Cosa y bien	1
2. Naturaleza jurídica de algunas cosas	5
2.1. La energía eléctrica y solar	5
2.2. El cuerpo humano	6
2.3. El cadáver	9
2.4. El nombre del sujeto del derecho	10
2.5. El derecho a la propia imagen	11
2.6. El “dominio.co”	11
3. Clasificación de las cosas	12
3.1. Corporales e incorporales	12
3.2. Clasificación de las cosas corporales	14
3.3. Bienes inmuebles	14
3.4. Inmuebles por naturaleza	15
3.4.1. La tierra	15
3.4.2. Las minas	16
3.4.3. Las aguas	18
3.5. Inmuebles por adherencia o adhesión (C. C., arts. 656 y 657)	22
3.5.1. Concepto de edificio	24
3.5.2. Los materiales de un edificio	24
3.5.3. Los árboles y las plantas	26
3.6. Inmuebles por destinación (C. C., art. 658)	27
3.6.1. Requisitos para que un bien mueble sea inmueble por destinación	27
3.6.2. Casos de inmuebles por destinación (C. C., art. 658)	30
3.6.3. Los inmuebles por destinación suntuaria u ornamental (C. C., art. 660)	33
3.6.4. Transformación por un poseedor de bienes muebles en inmuebles por destinación	33
3.6.5. Cesación temporal o terminación de la calidad de un inmueble por destinación	33
3.7. Diferencia entre inmuebles por destinación y por adhesión	34

3.8. Importancia de la clasificación de inmuebles por adherencia y destinación	34
3.9. Inmuebles en razón del objeto sobre el cual recae el derecho o se ejerce la acción (C. C., art. 667)	36
3.9.1. Derecho real mueble o inmueble	37
3.9.2. Derecho personal mueble o inmueble	37
3.10. La acción	38
3.11. Los hechos que se deben ejecutar son muebles (C. C., art. 668)	39
3.12. Acciones de imposible ubicación en la categoría de muebles o inmuebles	39
4. Bienes muebles	40
4.1. Clasificación de los bienes muebles	40
4.2. Significado legal de la palabra mueble	42
5. Importancia de la clasificación de las cosas en muebles o inmuebles	43
5.1. Casos especiales	45
6. Cosas fungibles e infungibles	45
6.1. La fungibilidad puede ser objetiva, subjetiva y legal	46
6.2. Importancia de la clasificación	47
7. Cosas consumibles e inconsumibles	47
7.1. Importancia de la clasificación anterior	47
8. Cosas de especie o cuerpo cierto y de género	48
8.1. Importancia de esta clasificación	48
9. Cosas divisibles e indivisibles	50
9.1. Material	50
9.2. Intelectual	51
9.3. Indivisibilidad de pago	51
9.4. Divisibilidad o indivisibilidad material de los predios rurales	51
9.5. La indivisibilidad de las cosas puede ser absoluta y relativa	53
9.6. Indivisibilidad en la propiedad horizontal	53
9.7. Indivisibilidad de lotes en estatutos de planeación	54
9.8. Indivisibilidad en la multipropiedad y multiusufructo	54
10. Cosas principales y accesorias	55
10.1. Importancia de la clasificación	55
11. Cosas presentes y futuras	56
11.1. Importancia de la clasificación	57
12. Cosas singulares y universales	58
12.1. Cosa singular	58
12.2. Cosa universal	58
12.3. Importancia de la clasificación	60
13. Cosas privadas y públicas	60
13.1. Bienes de uso público	62
13.2. Características de los bienes de uso público	62
13.2.1. Su uso corresponde a todos los habitantes	62
13.2.2. Son bienes que están en cabeza del Estado	64
13.2.3. Son imprescriptibles	67

	PÁG.
13.2.4. Son inalienables	67
13.2.5. Son inembargables	72
13.3. Clasificación de los bienes de uso público	74
13.3.1. Bienes de uso público marítimo	74
13.3.2. Bienes de uso público terrestre	75
13.3.3. Bienes de uso público fluvial y lacustre	75
13.3.4. Los humedales	75
13.3.5. Bienes de uso público aéreo	77
13.3.6. Los bienes ejidos	79
13.4. Bienes fiscales	80
13.5. Características de los bienes fiscales	80
13.5.1. Son enajenables	80
13.5.2. Son imprescriptibles	81
13.5.3. Son embargables	83
13.5.4. Embargabilidad de bienes del Estado como consecuencia de sentencias de condena	84
13.5.5. Se rigen como norma general por la legislación común	86
13.6. Enunciación de algunos bienes fiscales	86
13.7. Bienes baldíos	86
13.7.1. Bienes baldíos por reversión	88
13.7.2. Controversia histórica sobre adquisición de los bienes baldíos	88
13.7.3. La denominada Ley Tocaima	89
13.7.4. No se adjudican aguas en bienes baldíos	91
13.7.5. Bienes baldíos en regiones limítrofes	91
13.7.6. Ocupación indebida de terrenos baldíos	91
13.7.7. Baldíos transformados en propiedad colectiva	91
13.7.8. Protección de terceros en la adjudicación de baldíos	92
13.8. Otra clasificación de los bienes privados y públicos	93
14. Cosas comerciables e in comerciables	95
15. Bienes vacantes y mostrencos (C. C., art. 706)	95
15.1. Aparición del dueño después de la sentencia que declara el bien mos- trenco o vacante	96
15.2. Los depósitos bancarios no pueden declararse como bienes mostrencos	97
15.3. Diferencia entre bienes vacantes y baldíos	98
16. Bienes ocultos	99
17. Bienes que integran el patrimonio cultural de la Nación	100
18. Los recursos naturales	101
 Sección II. Concepto de patrimonio 	
19. El patrimonio	102
19.1. Naturaleza jurídica del patrimonio	103
19.2. Importancia de la noción de patrimonio	105

CAPÍTULO II

DERECHOS REALES Y PERSONALES

	PÁG.
1. Noción de derecho personal	107
2. Noción de derecho real	108
3. Teorías acerca de los derechos reales y personales	109
3.1. Teoría dualista o tradicional	110
3.2. Teoría unitaria personalista o del sujeto pasivo universal	110
3.3. Teoría unitaria realista	110
3.3.1. Tesis de la creación institucional	111
3.3.2. Tesis de Demogue	111
3.3.3. Tesis de Ginossard	111
4. Diferencias entre derechos reales y personales	111
4.1. En cuanto a los sujetos de la relación jurídica	111
4.2. En cuanto al origen	112
4.3. En cuanto a la enumeración	112
4.4. En cuanto a los efectos	113
4.5. En cuanto al objeto	114
4.6. En cuanto a las acciones	114
4.7. En cuanto a su adquisición	115
4.8. En cuanto a su publicidad	116
4.9. En cuanto a su duración	116
4.10. En cuanto a la prescripción	116
5. Los derechos reales como poderes y los derechos personales como facultades	116
6. Clases de derechos reales y su configuración legal	117
6.1. Principales y accesorios	117
6.2. Los que giran alrededor del dominio y los limitativos del dominio o de goce	117
6.3. ¿La enumeración de los derechos reales dada en el Código Civil es taxativa o no?	118
7. Derecho de retención	118
7.1. Definición y naturaleza jurídica del derecho de retención	118
7.2. Elementos	119
7.3. Tesis para aplicar el derecho real de retención	120
7.3.1. Tesis restrictiva	120
7.3.2. El derecho de retención y el inciso segundo del artículo 2000 del Código Civil	121
7.3.3. Tesis general o extensiva	124
7.4. Características del derecho de retención	125
7.4.1. Es un derecho real	125
7.4.2. Es un derecho accesorio de garantía	126
7.4.3. Es indivisible	126
7.4.4. Es registrable cuando se ejerce sobre bienes inmuebles	126

	PÁG.
7.4.5. Es un derecho real restrictivo	127
7.4.6. Es un derecho de contenido provisional	127
7.5. El retenedor es un detentador precario	127
7.6. La retención comprende los frutos y aumentos recibidos por el bien	128
7.7. Oportunidad de oponer el derecho de retención	129
7.8. Procedimiento para hacer efectivo el derecho de retención	129
7.9. El derecho de retención constitucional	130
8. Derecho de superficie	130
9. La hipoteca es un derecho real	133
10. La anticresis no es un derecho real para el Código Civil	135
11. Derechos reales de tanteo o de rescate y de retracto	136
12. La herencia como derecho real	137
13. Los derechos reales “ipso iure” o de pleno derecho	139
13.1. El caso de la prescripción adquisitiva de dominio sobre inmuebles	140
13.2. El caso de la avulsión	141
13.3. Derechos “ipso iure” sobre baldíos	142
13.4. La servidumbre de tránsito como única salida a la vía pública	142

CAPÍTULO III

LA POSESIÓN

1. Noción	145
2. Definición y objeto de la posesión	145
2.1. ¿Es la posesión un derecho real?	146
2.2. Objeto de la posesión	148
3. “Animus domini” y “animus tenendi”	149
4. Propiedad, posesión y tenencia	149
5. Elementos de la posesión	151
5.1. Teorías acerca del “corpus” y el “animus” en la posesión	152
5.1.1. Teoría subjetiva	152
5.1.2. Teoría objetiva	152
5.2. Razones para proteger la posesión	153
5.3. Ventajas de la posesión	154
6. Clasificación de la posesión	155
6.1. Posesión regular	156
6.2. Justo título	156
6.3. Buena fe	159
6.4. ¿En qué momento se valora la buena fe para efectos posesorios?	161
6.5. Declaración notarial sobre la posesión regular	162
6.6. Posesión irregular	163
6.7. ¿En qué se diferencian y asemejan la posesión regular y la irregular?	164
6.8. Vicios de la posesión	164
6.9. Violencia	165

	PÁG.
6.10. Clandestinidad	166
6.11. Efectos de las sentencias de la Corte Constitucional sobre extinción del dominio en las posesiones viciosas	167
7. Capacidad para poseer	170
8. Adquisición de la posesión	171
8.1. Adquisición de la posesión a través de representante	173
9. Agregación voluntaria de posesiones	173
9.1. Requisitos de la agregación de posesiones	174
9.1.1. Existencia de un vínculo jurídico	174
9.1.1.1. Vínculo jurídico por causa de muerte	176
9.1.1.2. Vínculo jurídico por acto entre vivos en la posesión regular	178
9.1.1.3. Vínculo jurídico por acto entre vivos en la posesión irregular	180
9.1.2. Las posesiones agregadas deben ser contiguas y en orden cro- nológico	183
9.1.3. Las posesiones unidas no deben presentar interrupción en el tiempo de prescripción	184
9.1.4. Debe existir, además, la entrega material del bien	184
9.2. Calidades y vicios en la agregación de posesiones	185
9.3. Desagregación o disociación de posesiones	186
9.4. Agregación de posesiones en la coposesión	186
9.5. En la interversión del título, el tiempo de la tenencia no puede su- marse al de la posesión actual	187
10. La posesión inscrita	188
11. Pérdida de la posesión	190
11.1. Abandono de la posesión en el desplazamiento forzado	190
12. Registro y venta de la posesión	191
12.1. Venta de la posesión	192
12.2. Venta de la posesión y venta de cosa ajena	193
13. Promesa de compraventa y la posesión	194
14. La posesión como hecho no es susceptible de medidas cautelares	195
15. La posesión en el otorgante de la hipoteca	195
16. La denominada posesión sumaria y su protección	196
17. La mera tenencia	197
17.1. Origen de la mera tenencia	197

CAPÍTULO IV

EL DOMINIO

Sección I. Derecho real de dominio

1. Principios que lo informan	199
2. Caracteres del dominio	200
2.1. Es absoluto	200

	PÁG.
2.2. Es exclusivo	203
2.3. Es perpetuo	204
2.3.1. La extinción del dominio como efecto de la función social de la propiedad	205
2.3.2. La extinción del dominio como consecuencia de actos ilícitos	206
3. Facultades materiales y jurídicas que otorga el dominio a su titular	213
4. Libertad de enajenación	214
4.1. Breve noción histórica	214
4.2. La Constitución Política de 1991 y la libertad de enajenación	215
4.3. Bienes inenajenables	216
4.4. Cláusula de no enajenación	217
4.5. Normas que prohíben las cláusulas de no enajenación	218
4.6. Normas que permiten las cláusulas de no enajenación	219
4.7. La libertad de enajenación y otras limitaciones jurídicas	219
5. Las restricciones urbanísticas	220
5.1. La nomenclatura	222
5.2. Los usos del suelo	222
5.3. Procesos de urbanización o de desarrollo urbanístico	222
5.3.1. La cesión de fajas	223
5.3.2. Alineamiento o hilo	224
5.3.3. Altura de construcción	224
5.3.4. Densidad	224
5.3.5. Índice de construcción	224
5.4. Afectaciones o congelaciones	224
5.5. Restricciones inherentes al patrimonio arquitectónico	226
5.6. Fajas de retiro a las corrientes de agua	226
6. Restricciones ambientales	226

Sección II. Clases de propiedad

7. Propiedad plural (comunidad y dominio)	228
7.1. Clases de comunidad	229
7.2. Características de la copropiedad	230
7.3. Diferencias entre sociedad y comunidad	231
7.4. Posesión y prescripción entre comuneros	231
7.5. Origen y terminación de la comunidad	232
7.6. La acción de partición	232
7.7. Presunción de igualdad de cuotas entre comuneros	233
7.8. La comunidad se presenta solo en los derechos reales	234
8. Propiedad horizontal	235
8.1. Diferencias entre la comunidad ordinaria y la del régimen horizontal	236
8.2. Bienes comunes	237
8.3. Régimen de convivencia	237
9. Propiedad intelectual (ley 23 de 1982, adicionada y modificada por la ley 44 de 1993)	237

	PÁG.
10. Propiedad industrial	239
11. Propiedad aparente	239
12. Patrimonio de familia	240
12.1. Patrimonio de familia de la ley 70 de 1931	240
12.2. Patrimonio de la mujer o el hombre cabezas de familia	242
13. Afectación de un bien inmueble a vivienda familiar (ley de la doble firma)	243
13.1. Concepto de afectación	244
13.2. Requisitos legales	244
13.3. Inembargabilidad del inmueble afectado a vivienda familiar	245
13.4. Levantamiento de la afectación	246
13.5. Nulidad absoluta	246
13.6. Afectación de viviendas de interés social	247
13.7. La afectación de vivienda familiar en predios rurales	248
13.8. La afectación a vivienda familiar y la expropiación	248
14. La propiedad colectiva	249
15. Multipropiedad o propiedad de tiempo compartido	252
16. La propiedad fiduciaria o fideicomiso	254
16.1. El fideicomiso civil	254
16.2. Derechos y obligaciones del propietario fiduciario	256
16.3. Derechos del fideicomisario	258
16.4. Comunidad entre propietarios fiduciarios	258
16.5. Extinción del fideicomiso	259
16.6. El fideicomiso comercial	260
16.6.1. Conceptos generales	260
16.6.2. Patrimonio autónomo	261
17. Propiedad solidaria	261

Sección III. Título y modo

18. Teoría del título y el modo	263
19. Fuentes de las obligaciones	265
19.1. Enriquecimiento sin causa	268
20. Criterios acerca de la aplicación de la teoría del título y el modo	269
20.1. Tesis que rechazan la coexistencia del título y el modo	269
20.1.1. Teoría francesa o del consensualismo	269
20.1.2. Teoría alemana o del negocio abstracto	271
20.2. Tesis que admite la coexistencia del título y el modo únicamente en la tradición	272
20.3. Tesis que afirma en el derecho real la coexistencia del título y el modo	272
21. Título	274
22. Clasificación de los títulos	275
22.1. Justos e injustos	275
22.2. La venta de cosa ajena es título justo	278
22.3. Importancia de la clasificación de los títulos en justos e injustos	279
23. Títulos constitutivos, traslaticios de dominio y de mera tenencia	280

	PÁG.
24. Títulos gratuitos y onerosos	280
25. Títulos singulares y universales	281
26. Títulos atributivos y declarativos	281
27. El modo	282
28. Clases de modos	283
28.1. Originarios y derivados	283
28.2. Singulares y universales	284
28.3. Gratuitos y onerosos	284
29. Únicamente se puede adquirir por un modo	284
30. La prueba del dominio exige la presencia del título y el modo	286

CAPÍTULO V

LA OCUPACIÓN

1. Noción	289
2. Requisitos de la ocupación	289
2.1. Que la cosa carezca actualmente de dueño	289
2.2. Aprehensión material con intención de adquirirla	290
2.3. Que la ocupación esté permitida por la ley	290
3. Clases de ocupación	291
3.1. Ocupación de cosas animadas	291
3.1.1. La caza	294
3.1.2. Clases de caza (decr.-ley 2811 de 1974, art. 252)	295
3.1.3. Principio de lealtad de caza (C. C., art. 694)	295
3.1.4. La pesca	295
3.2. Ocupación de cosas inanimadas	296
3.2.1. La invención o hallazgo (C. C., art. 699)	296
3.2.2. Presunción de abandono de la “res derelictae”	297
3.3. Cosas perdidas (C. C., arts. 704 y 705)	297
3.3.1. Obligaciones de quien encuentra una cosa al parecer perdida	297
3.4. El tesoro	298
3.4.1. Requisitos del tesoro	298
3.4.2. Pertenencia del tesoro (C. C., arts. 701 a 703)	299
3.4.3. Excavaciones en suelo ajeno (C. C., art. 702)	300
3.5. Las especies náufragas (C. C., arts. 710 y 711)	301

CAPÍTULO VI

LA ACCESIÓN

1. Definición	303
1.1. Fundamento de la accesión	305
1.2. El concepto del aire y el subsuelo en la accesión	305

	PÁG.
2. Clases de accesión continua	308
2.1. Accesión de inmueble a inmueble	308
2.2. Aluvión	311
2.2.1. Requisitos del aluvión	311
2.2.2. Titularidad del aluvión	311
2.3. Avulsión (C. C., art. 722)	312
2.4. Mutación de álveo o cambio de cauce de un río	313
2.5. Formación de islas	314
2.6. El caso de la heredad inundada	314
3. Accesión de mueble a inmueble (C. C., arts. 738 y 739)	316
3.1. Obras en terreno propio con materiales ajenos	316
3.2. Obras en terreno ajeno con materiales propios (C. C., art. 739)	317
3.3. Exigibilidad del crédito del mejorista en la accesión	317
4. Accesión de mueble a mueble o industrial (C. C., art. 727)	320
4.1. Adjunción (C. C., art. 727)	320
4.2. Especificación (C. C., art. 732)	320
4.2.1. Naturaleza jurídica de la especificación	321
4.2.2. Titularidad de la nueva obra en la especificación	322
4.3. Mezcla (C. C., art. 733)	322

CAPÍTULO VII

LA TRADICIÓN

1. Antecedentes	323
2. Definición legal de tradición (C. C., art. 740)	324
2.1. Crítica a la definición legal	324
3. Características de la tradición	324
4. Diferencias entre tradición y entrega	326
5. Requisitos de la tradición	327
5.1. Existencia de dos personas, tradente y adquirente	327
5.1.1. Titularidad dominical en el tradente	327
5.1.2. Propiedad aparente	331
5.1.3. Capacidad del tradente y del adquirente	332
5.1.4. Tradición en las ventas forzadas por sentencia judicial	333
5.2. Consentimiento exento de vicios entre tradente y adquirente	334
5.2.1. El error puede recaer en la persona, en el objeto y en el título	334
5.2.2. La fuerza	335
5.2.3. El dolo	336
5.2.4. Convalidación de una tradición afectada por vicios	336
5.3. Existencia de un título con aptitud para adquirir el dominio, esto es, contenido de obligaciones de dar	337
5.3.1. Concepto de seudotradición	338
5.4. Entrega del bien	338
6. Tradición de cosas corporales muebles (C. C., art. 754)	340
6.1. Real	340
6.2. “Longa manu”	341

	PÁG.
6.3. Simbólica	341
6.4. Entrega entendida	341
6.5. “Brevi manu”	341
6.6. “Constitutum possessorium”	341
6.7. Tradición de frutos (C. C., art. 755)	342
6.8. Tradición de naves y aeronaves	342
6.9. Tradición de vehículos automotores	342
6.10. Tradición de bienes dados en prenda	343
6.11. Tradiciones especiales sin necesidad de desplazamiento físico o material	343
6.12. La tradición forzada en la extinción del dominio	345
7. Tradición de bienes inmuebles. Registro	345
8. El registro (decr. 1250 de 1970)	346
8.1. Fines del registro	346
8.1.1. Sirve de tradición de derechos reales sobre los bienes inmuebles	346
8.1.2. Sirve de publicidad	347
8.1.3. Sirve de medio probatorio	348
8.1.4. Sirve de solemnidad	348
8.2. El folio real	349
8.3. Bienes que se inscriben en el folio real	349
8.4. Actos que se inscriben en el folio real	351
8.4.1. Saneamiento de la titulación de inmuebles con falsa tradición	352
8.5. Actos que no se inscriben en el registro	353
8.6. Folio real bajo la denominación de folio magnético	353
9. Algunos principios que gobiernan la institución del registro	357
9.1. Rogación o petición registral	357
9.2. Tracto sucesivo	357
9.3. Principio de la prioridad	357
9.4. Principio de la legalidad o calificación registral	358
9.5. Principio de la legitimación	358
10. Efectos de la tradición	359
11. Exigibilidad de la tradición	359
11.1. Tradición precedida de un título sometido a una condición	360
11.2. Noción elemental de condición	360
11.3. La condición puede ser suspensiva o resolutoria	360
12. Pacto con reserva de dominio	362
13. Tradición de derechos personales	363

CAPÍTULO VIII

LA PRESCRIPCIÓN

1. Definición legal	365
2. Clases de prescripción	365

	PÁG.
3. Objetivos de la prescripción	367
3.1. Confiere la titularidad del derecho al poseedor	367
3.2. Sanea la titulación de derechos aparentes	367
3.3. Sirve de prueba máxima del derecho real de propiedad	368
3.4. Estabiliza las relaciones jurídicas	368
4. Principios que regulan la prescripción	368
4.1. Universalidad de la prescripción	368
4.2. La prescripción es de orden público	369
4.3. Renuncia a la prescripción	369
4.3.1. Renuncia a través de los representantes legales	370
4.3.2. Renuncia a la prescripción (C. C., art. 2514)	370
4.3.3. La renuncia a la prescripción solo perjudica a quien la hace	371
4.3.4. La acción oblicua o colateral de la prescripción	371
4.4. Instrumentos jurídicos para lograr la prescripción y su alegación en juicio	372
4.4.1. Instrumentos jurídicos: acción, demanda de reconvenición y excepción	372
4.4.2. Alegación de la prescripción en juicio	373
5. Prescripción adquisitiva	375
5.1. Características de la prescripción adquisitiva	375
5.2. Requisitos de la prescripción adquisitiva	376
5.2.1. Bienes objeto de posesión son comerciales ajenos	376
5.2.2. Posesión material sin interrupciones	376
5.2.3. Tiempo y requisitos de ley	376
5.3. Cosas que se pueden adquirir por prescripción	377
5.4. Cosas no susceptibles de adquisición por prescripción	378
5.5. La posesión en la prescripción adquisitiva. Actos de mera facultad y mera tolerancia	380
5.5.1. Noción de actos de mera facultad	380
5.5.2. Noción de actos de mera tolerancia	381
5.6. En toda prescripción se requiere comprobar el tiempo de posesión	382
5.7. Interrupción de la prescripción	382
5.7.1. Clases de interrupción	382
5.7.1.1. Interrupción natural	382
5.7.1.2. Interrupción civil	385
5.7.1.3. Interrupción civil ineficaz	385
5.7.1.4. La diligencia de secuestro de un bien no interrumpe la prescripción	386
6. Prescripción adquisitiva ordinaria	386
6.1. Forma de computar el plazo en la prescripción adquisitiva ordinaria	387
6.2. Suspensión de la prescripción ordinaria	388
6.3. Personas favorecidas con la suspensión	388
7. Prescripción extraordinaria	390
7.1. La interversión del título de arrendatario en poseedor	391

	PÁG.
8. Posesión y prescripción entre comuneros	392
8.1. Prescripción en la herencia	394
9. Diferencias y semejanzas entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria	397
10. Prescripción agraria	398
11. Prescripción de las viviendas de interés social	399
11.1. Concepto y plazo de prescripción	399
11.2. Modificaciones de la ley 388 de 1997 sobre la prescripción de las viviendas de interés social	400
12. Prescripción de naves	402
13. Prescripción adquisitiva en pisos de edificaciones no sometidas a propiedad horizontal	402
14. Retroactividad de la prescripción	403
15. Efectos de la sentencia de prescripción	404
16. Opción del poseedor o prescribiente ante la vigencia de la ley 791 de 2002	406

CAPÍTULO IX

SERVIDUMBRES

Sección I. De las servidumbres en general

1. Concepto en el derecho romano	409
2. Definición	409
2.1. Elementos de la definición	410
3. Características del derecho real de servidumbre	413
4. Clasificación de las servidumbres	416
4.1. Por su origen	416
4.2. Por su ejercicio	417
4.3. Por las señales de su existencia	417
4.4. Por la carga del predio sirviente	417
5. Predios susceptibles de ser gravados con servidumbre	419
6. Capacidad para constituir o estipular servidumbres	419
7. Constitución de las servidumbres	420
7.1. El acto jurídico	420
7.2. La sentencia judicial	422
7.3. Por destinación del padre de familia	422
7.3.1. Requisitos para constituir la servidumbre por destinación del padre de familia	422
7.4. Por prescripción	424
7.5. Por ley	424
8. Derechos y obligaciones generados de la servidumbre	425
8.1. Derechos y obligaciones del propietario del predio dominante	426
8.2. Derechos y obligaciones del propietario del predio sirviente	426

	PÁG.
9. Extinción de las servidumbres (C. C., art. 942)	427
9.1. Por la resolución del derecho del que las ha constituido (C. C., art. 942, num. 1)	427
9.2. Por la llegada del día o de la condición (C. C., art. 942, num. 2)	428
9.3. Por confusión (C. C., art. 942, num. 3)	428
9.4. Por la renuncia del dueño del predio dominante (C. C., art. 942, num. 4)	429
9.5. Por el no uso (C. C., art. 942, num. 5)	429
9.6. Por pérdida de la cosa o por imposibilidad de usarla	430
9.7. El modo particular de ejercicio de una servidumbre puede extinguirse por prescripción	430
9.8. En las servidumbres administrativas	431

Sección II. De las servidumbres en particular

10. Servidumbre natural	431
11. Servidumbre de uso de las riberas o de flote a la sirga	432
12. Servidumbre de demarcación	433
12.1. Características de la acción de demarcación	433
13. Servidumbre de cerramiento	434
13.1. Dominio de las cercas	434
13.2. Sanción por alteración de linderos	435
14. Servidumbre de medianería	436
14.1. Presunción legal de medianería (C. C., art. 911)	436
14.2. Carácter forzoso de la medianería	437
14.3. Derechos y obligaciones en la medianería	438
14.4. Expensas de construcción y reparación del cerramiento	440
14.5. Derecho sobre los árboles medianeros (C. C., art. 917)	440
15. Servidumbre de tránsito	440
15.1. Presupuestos de la servidumbre de tránsito	441
15.2. El dueño del predio sirviente puede pedir que se le exonere de la servidumbre	443
15.3. Servidumbre tácita o gratuita	444
16. Servidumbre de acueducto	444
16.1. Condiciones del acueducto y de su rumbo (C. C., art. 921)	445
16.2. Indemnización en favor del dueño del predio sirviente	446
16.3. Derechos del dueño del predio dominante sobre el acueducto	446
16.4. El dueño de una heredad puede oponerse a la construcción de un nuevo acueducto	447
16.5. Abandono del acueducto	447
16.6. Acueducto de desagüe	448
17. Servidumbres de luz	448
17.1. Cómo se constituye la servidumbre de luz	449
17.2. Cesación de la servidumbre de luz (C. C., art. 934)	449
18. Servidumbre de vista	449
19. No existe servidumbre legal de aguas lluvias	450

	PÁG.
20. Principales servidumbres voluntarias	450
21. Servidumbres del Código de Minas	451
22. Servidumbres administrativas	452
23. Servidumbres del decreto 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales)	453
23.1. Servidumbre de acueducto	454
23.2. Servidumbre de desagüe	454
23.3. Servidumbre de presa o estribo	455
23.4. Servidumbre de tránsito para transportar agua en vasijas o recipientes	455
23.5. Servidumbre de abrevadero	456
24. Servidumbre especial del decreto 222 de 1983	456
25. Servidumbre pública sobre cuencas hidrográficas	456
26. Servidumbre de aeródromos y aeropuertos	456
27. Servidumbre de energía eléctrica	457
28. Servidumbre de oleoductos y poliductos	457
29. Servidumbre para vías férreas	458

CAPÍTULO X

USUFRUCTO

1. Orígenes	459
2. Definición legal	459
2.1. Usufructo sobre cosas consumibles	460
2.2. El usufructo como derecho real solo se puede constituir sobre bienes determinados	461
2.3. Sujetos que intervienen en el usufructo	461
3. Diferencia entre el usufructo y otros derechos	461
3.1. Con las servidumbres	461
3.2. Con el arrendamiento	462
3.3. Con la propiedad fiduciaria	462
4. Fuentes del usufructo	462
4.1. Usufructo legal	463
4.2. Usufructo voluntario	463
4.3. Usufructo por prescripción	464
5. Modalidades en el usufructo	464
5.1. Usufructo en comunidad o múltiple	464
5.2. Usufructos alternativos y sucesivos	465
5.3. Usufructos constituidos bajo condición o plazos suspensivos	466
5.4. Usufructo en sociedades	466
6. Duración del usufructo	467
7. Derechos y obligaciones del usufructuario	467
7.1. Derechos	467
7.1.1. Derecho a percibir los frutos que produce la cosa	467
7.1.2. Derecho a determinados productos	468
7.1.3. Derecho al disfrute de bosques y arbolados	468

	PÁG.
7.1.4. Derecho a obtener productos de minas y canteras en laboreo	468
7.1.5. Derecho al disfrute de rebaños y ganados	469
7.1.6. Derecho a las accesiones naturales	469
7.1.7. Derecho al tesoro	469
7.1.8. Derecho a utilizar las servidumbres del predio	469
7.1.9. Derecho a ejercer acciones posesorias	470
7.1.10. Derecho a dar en arrendamiento o ceder el usufructo	470
7.1.11. Derecho de retención	471
7.2. Obligaciones	471
7.2.1. El inventario	471
7.2.2. Obligación de constituir caución (C. C., art. 834)	472
7.2.3. Gastos ordinarios de conservación de la cosa	474
7.2.4. Pago de pensiones, cánones y cargas de la cosa	474
7.2.5. Debe respetar los arriendos preexistentes y recibir la cosa en el estado en que se encuentre	475
7.2.6. Debe cuidar la cosa dada en usufructo como un buen padre de familia y usarla sin alterar su forma o sustancia	475
7.2.7. Obligación de restituir la cosa fructuaria una vez finalizado el usufructo	476
8. Derechos y obligaciones del nudo propietario	476
8.1. Derechos	476
8.1.1. Derechos de disposición	476
8.1.2. Derecho a obtener los frutos pendientes al momento de la restitución del bien	477
8.1.3. Derecho a indemnizaciones (C. C., art. 861)	477
8.1.4. Derecho al tesoro	477
8.1.5. Derecho a solicitar jurisdiccionalmente la terminación del usufructo, a entablar acciones reales, posesorias y la acción personal de restitución	477
8.2. Obligaciones	477
8.2.1. Obligación de atender a las reparaciones mayores	477
8.2.2. Obligación de indemnizar al usufructuario por los perjuicios causados	479
8.2.3. Obligación de auxiliar al usufructuario en la defensa de la cosa fructuaria	479
9. Extinción del usufructo	479
9.1. Por la llegada del día o el cumplimiento de la condición	480
9.2. Por muerte del usufructuario	480
9.3. Por resolución del derecho del constituyente	481
9.4. Por consolidación del usufructo con la propiedad	481
9.5. Por renuncia del usufructuario	481
9.6. Por prescripción	482
9.7. Por destrucción de la cosa fructuaria	482
9.7.1. Caso de una heredad inundada	483
9.8. Por sentencia judicial	483

CAPÍTULO XI

DE LAS ACCIONES

Sección I. *La acción reivindicatoria*

	PÁG.
1. Definición	485
2. Diferencia entre la acción reivindicatoria y otras acciones	486
2.1. Diferencia con la acción resolutoria	486
2.2. Diferencia con las acciones posesorias	487
2.3. Diferencias con la acción personal de restitución	487
2.4. Diferencias con la acción de petición de herencia	487
2.5. Diferencias con la acción publiciana	489
2.6. Diferencias con la acción de deslinde	489
3. Presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria	490
4. Quién puede reivindicar: titularidad del derecho real de propiedad	490
4.1. La acción publiciana	494
4.2. Requisitos de la acción publiciana	494
5. Cosa singular o cuota determinada de cosa singular	495
5.1. Cosas muebles compradas por el poseedor en una feria u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase	496
5.2. Reivindicación de cuotas	497
5.3. Acción reivindicatoria ejercida en otros países cuando se trata de bienes culturales	498
6. Contra quién se puede reivindicar	498
6.1. Se puede reivindicar contra quien dejó de ser poseedor	500
6.1.1. Contra el poseedor de buena fe	500
6.1.2. Contra el poseedor de mala fe	501
6.2. Acción contra el tenedor o injusto detentador	501
7. Identidad entre la cosa que pretende el actor y la que posee el demandado	503
8. Medidas precautelativas durante el proceso	505
9. Prestaciones mutuas	506
10. Prestaciones en favor del reivindicador	506
10.1. Restitución de la cosa reivindicada	506
10.2. Indemnización por los deterioros sufridos por la cosa	508
10.3. Restitución de frutos	509
11. Prestaciones del reivindicador en favor del poseedor vencido	511
11.1. Mejoras necesarias	511
11.2. Mejoras útiles	513
11.3. Mejoras voluptuarias	515
12. Derecho de retención	516
13. Casos en que no obra la acción reivindicatoria	516

Sección II. *Las acciones posesorias*

14. Origen romano	520
-------------------------	-----

	PÁG.
15. Protección de la posesión	520
15.1. Protección directa del poseedor	520
15.2. La protección policiva o administrativa	521
15.2.1. Acción por perturbación	522
15.2.2. Acción por despojo	523
15.2.2.1. Predio no agrario	523
15.2.2.2. Predio agrario	524
15.3. La protección jurisdiccional	524
16. Definición de las acciones posesorias	525
17. Características de las acciones posesorias	525
18. Actos de molestia. Interdicto de conservación o amparo	527
19. Actos de despojo. Interdicto de recuperación	529
20. Liquidación de los perjuicios en las acciones posesorias	531
21. La querrela de restablecimiento	531
22. Diferencias entre la querrela de restablecimiento y la acción posesoria de restitución y amparo	533
23. Acciones posesorias especiales	534
23.1. Denuncia de obra nueva	534
23.1.1. Tratamiento procesal de la acción de denuncia de obra nueva (C. de P. C., arts. 450 y ss., subrogado por el decr. 2282 de 1989, art. 1º, núm. 254)	536
23.2. Denuncia de obra ruinosa (C. C., art. 988)	537
23.3. Acción popular	542
23.4. Otra acción posesoria especial del artículo 998 del Código Civil	544
24. Procedimiento para adelantar acciones posesorias cuando se trata de una comunidad	546
25. Prescripción de las acciones posesorias especiales	547

Sección III. Acciones negatoria y confesoria

26. Acción negatoria	549
27. Acción confesoria	551
28. Procedimiento para entablar estas acciones	551
Bibliografía	553
Índice de autores	559
Índice de disposiciones	563
Índice de materias	573