

LUIS GUILLERMO VELÁSQUEZ JARAMILLO

Profesor de la materia en la Universidad de Medellín

BIENES

Octava edición, actualizada



EDITORIAL TEMIS S. A.
Santa Fe de Bogotá - Colombia
2000

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I

NOCIONES GENERALES

Sección I. *Concepto de bien*

	PÁG.
1. Cosa y bien	1
2. Naturaleza jurídica de algunas cosas	3
2.1 La energía eléctrica y solar	3
2.2 El cuerpo humano	3
2.3 El cadáver	6
2.4 El nombre del sujeto del derecho	7
2.5 El derecho a la propia imagen	7
3. Clasificación de las cosas	8
3.1 Corporales e incorporales	8
3.2 Clasificación de las cosas corporales	9
3.3 Bienes inmuebles	9
3.4 Inmuebles por naturaleza	10
3.5 Inmuebles por adherencia o adhesión (arts. 656 y 657)	16
3.6 Inmuebles por destinación (art. 658)	20
3.7 Diferencia entre inmuebles por destinación y por adhesión	27
3.8 ¿Qué importancia tiene para el derecho la clasificación de inmuebles por adherencia o destinación?	27
3.9 Inmuebles en razón del objeto sobre el cual recae el derecho o se ejerce la acción (art. 667)	28
3.10 La acción	30
3.11 Los hechos que se deben ejecutar son muebles (art. 668)	31
3.12 Acciones de difícil ubicación en la categoría de muebles o inmuebles	32
4. Bienes muebles	32
4.1 Clasificación	32
4.2 Significado legal de la palabra mueble	34
5. Importancia de la clasificación de las cosas en muebles o inmuebles	35
5.1 Casos especiales	37
6. Cosas fungibles e infungibles	37
6.1 La fungibilidad puede ser objetiva, subjetiva y legal	38
7. Cosas consumibles e inconsumibles	38
7.1 Importancia de la clasificación anterior	38

	PÁG.
8. Cosas de especie o cuerpo cierto y de género	39
8.1 Importancia de esta clasificación	40
9. Cosas divisibles e indivisibles	41
9.1 Material	42
9.2 Intelectual	42
9.3 La indivisibilidad de las cosas puede ser absoluta y relativa	42
9.4 La indivisibilidad del pago	43
9.5 Indivisibilidad en la propiedad horizontal	44
9.6 Indivisibilidad de lotes en estatutos de planeación	44
9.7 Indivisibilidad en la multipropiedad y multiusufructo	45
9.8 Indivisibilidad en la mktipropiedad y multiusufructo	45
10. Cosas principales y accesorias	46
10.1 Importancia de la clasificación	46
11. Cosas presentes y futuras	47
11.1 Importancia de la clasificación	47
12. Cosas singulares y universales	48
12.1 Importancia de la clasificación	49
13. Cosas privadas y públicas	50
13.1 Bienes de uso público	51
13.2 Características de los bienes de uso público	51
13.3 Clasificación de los bienes de uso público	58
13.4 Bienes fiscales	64
13.5 Características de los bienes fiscales	64
13.6 Enunciación de algunos bienes fiscales	69
13.7 Qué es un bien baldío	69
13.8 Otra clasificación de los bienes privados y públicos	78
14. Cosas comerciables e in comerciables	79
15. Bienes vacantes y mostrencos (C. C., art. 706)	80
15.1 Diferencia entre bienes vacantes y baldíos	81
16. Bienes ocultos	82
17. Bienes que integran el patrimonio cultural de la nación	83
18. Los recursos naturales	84

Sección II. *Concepto de patrimonio*

19. El patrimonio	85
19.1 Naturaleza jurídica del patrimonio	86
19.2 Importancia de la noción de patrimonio	87

CAPÍTULO II

DERECHOS REALES Y PERSONALES

1. Noción de derecho personal	89
-------------------------------------	----

2. Noción de derecho real	90
3. Teorías acerca de los derechos reales y personales	91
3.1 Teoría dualista o tradicional	91
3.2 Teoría unitaria personalista o del sujeto pasivo universal	92
3.3 Teoría unitaria realista	92
4. Diferencias entre derechos reales y personales	93
4.1 En cuanto a los sujetos de la relación jurídica	93
4.2 En cuanto al origen	94
4.3 En cuanto a la enumeración	94
4.4 En cuanto a los efectos	94
4.5 En cuanto al objeto	95
4.6 En cuanto a las acciones	95
4.7 En cuanto a su adquisición	96
4.8 En cuanto a su publicidad	96
4.9 En cuanto a su duración	96
4.10 En cuanto a la prescripción	97
5. Los derechos reales como poderes y los derechos personales como facultades	97
6. Clases de derechos reales	98
7. Derecho de retención	99
7.1 Definición y naturaleza jurídica	99
7.2 Elementos	100
7.3 Tesis para aplicar la retención	100
7.4 Características del derecho de retención	104
7.5 La retención indebida es sancionable penal o contravencionalmente	106
7.6 El retenedor es un detentador precario	106
7.7 La retención comprende los frutos y aumentos recibidos por el bien	107
7.8 Oportunidad de oponer el derecho de retención	107
7.9 Procedimiento para hacer efectivo el derecho de retención	107
8. Derecho de superficie	108
9. La hipoteca es un derecho real	110
10. La anticresis no es un derecho real para el Código Civil	112
11. Derechos reales de tanteo o de rescate y de retracto	112
12. La herencia como derecho real	113
13. Los derechos reales <i>ipso jure</i> o de pleno derecho	115

CAPÍTULO III

LA POSESIÓN

1. Noción	121
2. Definiciones	121
2.1 ¿Es la posesión un derecho real?	122
2.2 Objeto de la posesión	123
3. "Animus domini" y "animus tenendi"	124

	PÁG.
4. Propiedad, posesión y tenencia	125
5. Elementos de la posesión	127
5.1 Teoría acerca del “corpus” y el “animus” en la posesión	128
5.2 Razones para proteger la posesión	130
5.3 Ventajas de la posesión	130
6. Clasificación de la posesión	131
6.1 Posesión regular	132
6.2 Justo título	132
6.3 Buena fe	135
6.4 ¿En qué momento se valora la buena fe para efectos posesorios?	137
6.5 Posesión irregular	137
6.6 ¿En qué se diferencian y asemejan la posesión regular y la irregular?	138
6.7 Vicios de la posesión	138
6.8 Violencia	139
6.9 Clandestinidad	140
6.10 Efectos de las sentencias de la Corte Constitucional sobre extinción del dominio en las posesiones viciosas	141
7. Capacidad para poseer	143
8. Adquisición de la posesión	144
8.1 Adquisiciones a través de representante	145
9. Agregación voluntaria de posesiones	146
9.1 Requisitos	146
9.2 Calidades y vicios en la agregación de posesiones	155
9.3 Desagregación o disociación de posesiones	156
9.4 Agregación de posesiones en la coposesión	157
9.5 En la intervención del título de la tenencia no puede sumarse al de la posesión	158
10. La posesión inscrita	159
11. Pérdida de la posesión	160
11.1 Abandono de la posesión en el desplazamiento forzado	160
12. Registro de la posesión	161
12.1 Venta de la posesión	162
12.2 Venta de la posesión y venta de cosa ajena	163
13. Promesa de compraventa y la posesión	164
14. La posesión como hecho no es susceptible de medidas cautelares	164
15. La posesión en el otorgante de la hipoteca	165
16. La mera tenencia	166
16.1 Origen de la mera tenencia	166

CAPÍTULO IV

EL DOMINIO

Sección I. *Derecho real de dominio*

1. Principios que lo informan	167
-------------------------------------	-----

	PÁG.
2. Caracteres del dominio	168
2.1 Es absoluto	168
2.2 Es exclusivo	171
2.3 Es perpetuo	172
3. Facultades materiales y jurídicas que otorga el dominio a su titular	178
4. Cláusula de no enajenación	178
4.1 Normas prohibitivas de cláusulas de no enajenación	178
4.2 Normas permisivas de la cláusula de no enajenación	179
4.3 Tesis acerca de la validez o no de la cláusula de no enajenación	181
4.4 La cláusula de no enajenación y otras instituciones jurídicas	181
4.5 Normas que prohíben las cláusulas de no enajenación	182
4.6 Normas que permiten las cláusulas de no enajenación	183
4.7 La libertad de enajenación y otras limitaciones jurídicas	183
5. Las restricciones urbanísticas	184
5.1 La nomenclatura	186
5.2 Los usos del suelo	186
5.3 Procesos de urbanización o de desarrollo urbanístico	186
5.4 Afectaciones o congelaciones	186
5.5 Restricciones inherentes al patrimonio arquitectónico	188
5.6 Fajas de retiro a las corrientes de agua	189
6. Restricciones ambientales	189

Sección II. Clases de propiedad

7. Propiedad plural (comunidad y dominio)	191
7.1 Clases de comunidad	192
7.2 Características de la copropiedad	193
7.3 Diferencias entre sociedad y comunidad	193
7.4 Posesión y prescripción entre comuneros	194
7.5 Origen y terminación de la comunidad	194
7.6 La acción de partición	194
7.7 Presunción de igualdad de cuotas entre comuneros	195
7.8 La comunidad se presenta solo en los derechos reales	196
8. Propiedad horizontal	196
8.1 Diferencias entre la comunidad ordinaria y la del régimen horizontal ..	197
8.2 Bienes comunes	198
8.3 Régimen de convivencia	198
9. Propiedad intelectual (ley 23 de 1982, adicionada y modificada por la ley 44 de 1993)	199
10. Propiedad industrial	200
11. Propiedad aparente	200
12. Propiedad familiar	201
13. Afectación de un bien inmueble a vivienda familiar (ley de la doble firma) ..	204
13.1 Concepto de afectación	204
13.2 Requisitos legales	204

	PÁG.
13.3 Inembargabilidad del inmueble afectado a vivienda familiar	206
13.4 Levantamiento de la afectación	206
13.5 Nulidad absoluta	207
13.6 Afectación de viviendas de interés social	207
13.7 La afectación de vivienda familiar en predios rurales	208
13.8 La afectación a vivienda familiar y la expropiación	208
14. La propiedad colectiva	209
15. Multipropiedad o propiedad de tiempo compartido	212
16. La propiedad fiduciaria o fideicomiso	214
16.1 El fideicomiso civil	214
16.2 El fideicomiso comercial	219
17. Propiedad solidaria	221

Sección III. *Título y modo*

18. Teoría del título y el modo	223
19. Fuentes de las obligaciones	224
19.1 Enriquecimiento sin causa	227
20. Criterios acerca de la aplicación de la teoría del título y el modo	228
20.1 Tesis que rechazan la coexistencia del título y el modo	229
20.2 Tesis que admite la coexistencia del título y el modo únicamente en la tradición	230
20.3 Tesis que afirma en el derecho real. la coexistencia del título y el modo	231
21. Título	232
22. Clasificación de los títulos	233
22.1 Justos e injustos	233
22.2 La venta de cosa ajena es título justo	234
22.3 Importancia de la clasificación de los títulos en justos e injustos	236
23. Títulos constitutivos y traslativos de dominio de mera tenencia	236
24. Títulos gratuitos y onerosos	237
25. Títulos singulares y universales	237
26. Títulos atributivos y declarativos	237
27. El modo	238
28. Clases de modos	239
28.1 Originarios y derivados	239
28.2 Singulares y universales	240
28.3 Gratuitos y onerosos	240
29. Únicamente se puede adquirir por un modo	240

CAPÍTULO V

LA OCUPACIÓN

1. Noción	243
-----------------	-----

	PÁG.
2. Requisitos de la ocupación	243
2.1 Que la cosa carezca actualmente de dueño	243
2.2 Aprehensión material con intención de adquirirla	243
2.3 Que la ocupación esté permitida por la ley	244
3. Clases de ocupación	245
3.1 Ocupación de cosas animadas	245
3.2 Ocupación de cosas inanimadas	250
3.3 Cosas perdidas (C. C., arts. 704 y 705)	251
3.4 Bienes vacantes y mostrencos (C. C., art. 706)	251
3.5 El tesoro	254
3.6 Las especies náufragas (C. C., arts. 710 y 711)	256

CAPÍTULO VI

LA ACCESIÓN

1. Definición	259
1.1 El concepto del aire y el subsuelo en la accesión	260
2. Clases de accesión continua	263
2.1 Accesión de inmueble a inmueble	263
2.2 Aluvión	266
2.3 Avulsión (C. C., art. 722)	268
2.4 Mutación de álveo o cambio de cauce de un río	268
2.5 Formación de islas	269
3. Accesión de mueble a inmueble (C. C., arts. 738 y 739)	269
3.1 Obras en terreno propio con materiales ajenos	270
3.2 Obras en terreno ajeno con materiales propios (C. C., art. 739)	271
3.3 Exigibilidad del crédito del mejorista en la accesión	271
4. Accesión de mueble a mueble o industrial (C. C., art. 727)	272
4.1 Adjunción (C. C., art. 727)	272
4.2 Especificación (C. C., art. 732)	273
4.3 Mezcla (C. C., art. 733)	274

CAPÍTULO VII

LA TRADICIÓN

1. Antecedentes	277
2. Definición legal de tradición (C. C., art. 740)	278
2.1 Crítica a la definición legal	278
3. Características de la tradición	278
4. Diferencias entre tradición y entrega	279
5. Requisitos de la tradición	280
5.1 Existencia de dos personas, tradente y adquirente	280

	PÁG.
5.2 Consentimiento exento de vicios entre tradente y adquirente	286
5.3 Existencia de un título con aptitud para adquirir el dominio, o sea, contenido de obligaciones de dar	288
5.4 Entrega del bien	289
6. Tradición de cosas corporales muebles (C. C., art. 754)	291
7. Tradición de bienes inmuebles. Registro	294
8. El registro (decreto 1250 de 1970)	295
8.1 Fines del registro	295
8.2 ¿Qué es un folio real?	298
8.3 ¿Cuáles bienes se inscriben en el folio real?	298
8.4 ¿Cuáles actos se inscriben en el folio real?	299
8.5 ¿Qué actos no se inscriben en el registro?	300
8.6 El folio magnético	300
9. Algunos principios que gobiernan la institución del registro	300
10. Efectos de la tradición	305
11. ¿Cuándo puede exigirse la tradición?	306
11.1 ¿Qué ocurre con la tradición precedida de un título sometido a una condición?	306
11.2 ¿Qué es una condición?	306
11.3 La condición puede ser suspensiva o resolutoria	307
12. Pacto con reserva de dominio	308
13. Tradición de derechos personales	308

CAPÍTULO VIII

LA PRESCRIPCIÓN

1. Definición legal	311
2. Clases de prescripción	311
3. Objetivos de la prescripción	312
3.1 Confiere la titularidad del derecho al poseedor	312
3.2 Sanea la titulación de derechos aparentes	313
3.3 Sirve de prueba máxima del derecho real de propiedad	313
3.4 Estabiliza las relaciones jurídicas	313
4. Principios que regulan la prescripción	313
4.1 Universalidad de la prescripción	313
4.2 La prescripción es de orden público	314
4.3 Renuncia a la prescripción	314
4.4 La prescripción tiene que alegarse en juicio	316
5. Prescripción adquisitiva	319
5.1 Características de la prescripción adquisitiva	320
5.2 Requisitos de la prescripción adquisitiva	320
5.3 Cosas que se pueden adquirir por prescripción	321
5.4 Cosas no susceptibles de adquisición por prescripción	322

	PÁG.
5.5 La posesión en la prescripción adquisitiva	323
5.6 En toda prescripción se requiere comprobar el tiempo de posesión	325
5.7 Interrupción de la posesión	325
6. Prescripción adquisitiva ordinaria	330
6.1 Forma de computar el plazo en la prescripción adquisitiva ordinaria	331
6.2 Suspensión de la prescripción ordinaria	331
6.3 Personas favorecidas con la suspensión	332
7. Prescripción extraordinaria	333
7.1 El mero tenedor tiene posibilidad de adquirir por prescripción extraordinaria	334
8. Posesión y prescripción entre comuneros	335
8.1 Prescripción en la herencia	337
9. Diferencias y semejanzas entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria	340
10. Prescripción agraria	341
11. Prescripción de las viviendas de interés social	343
11.1 Concepto y plazo de prescripción	343
11.2 Modificaciones de la ley 388 de 1997 sobre la prescripción de las viviendas de interés social	344
12. Prescripción de naves	345
13. Prescripción adquisitiva en pisos de edificaciones no sometidas a la propiedad horizontal	345
14. Retroactividad de la prescripción	347
15. Efectos de la sentencia de prescripción	348

CAPÍTULO IX

SERVIDUMBRES

Sección I. De las servidumbres en general

1. Concepto en el derecho romano	351
2. Definición	351
2.1 Elementos de la definición	352
3. Características del derecho real de servidumbre	354
4. Clasificación de las servidumbres	357
4.1 Por su origen	358
4.2 Por su ejercicio	358
4.3 Por las señales de su existencia	358
4.4 Por la carga del predio sirviente	359
5. Predios susceptibles de ser gravados con servidumbre	360
6. Capacidad para constituir o estipular servidumbres	361
7. Constitución de las servidumbres	361
7.1 El acto jurídico	362
7.2 La sentencia judicial	363

	PÁG.
7.3 Por destinación del padre de familia	363
7.4 Por prescripción	365
7.5 Por ley	365
8. Derechos y obligaciones generados de la servidumbre	366
8.1 Derechos y obligaciones del propietario del predio dominante	366
8.2 Derechos y obligaciones del propietario del predio sirviente	367
9. Extinción de las servidumbres (C. C., art. 942)	368
9.1 Por la resolución del derecho del que las ha constituido (C. C., art. 942)	368
9.2 Por la llegada del día o de la condición (C. C., art. 942, num. 2)	368
9.3 Por confusión (C. C., art. 942, num. 3)	369
9.4 Por la renuncia del dueño del predio dominante (C. C., art. 942, num. 4)	369
9.5 Por el no uso (C. C., art. 942, num. 5)	370
9.6 Por pérdida de la cosa o por imposibilidad de usarla	370
9.7 El modo particular de ejercicio de una servidumbre puede extinguirse por prescripción	371
9.8. En las servidumbres administrativas	371
 <i>Sección II. De las servidumbres en particular</i> 	
10. Servidumbre natural	372
11. Servidumbre de uso de las riberas o de flote a la sirga	373
12. Servidumbre de demarcación	373
13. Servidumbre de cerramiento	374
13.1 Dominio de las cercas	375
13.2 Sanción por alteración de linderos	375
14. Servidumbre de medianería	376
14.1 Presunción legal de medianería (C. C., art. 911)	376
14.2 Carácter forzoso de la medianería	377
14.3 Derechos y obligaciones en la medianería	378
14.4 Gastos de construcción y reparación del cerramiento	379
14.5 Derecho sobre los árboles medianeros (C. C., art. 917)	380
15. Servidumbre de tránsito	380
15.1 Presupuestos de la servidumbre de tránsito	380
15.2 El dueño del predio sirviente puede pedir que se le exonere de la servidumbre	382
15.3 Servidumbre tácita o gratuita	383
16. Servidumbre de acueducto	383
16.1 Condiciones del acueducto y de su rumbo (C. C., art. 921)	384
16.2 Indemnización en favor del dueño del predio sirviente	385
16.3 Derechos del dueño del predio dominante sobre el acueducto	385
16.4 El dueño de una heredad puede oponerse a la construcción de un nuevo acueducto	386
16.5 Abandono del acueducto	386

	PÁG.
16.6 Acueducto de desagüe	387
17. Servidumbres de luz	387
17.1 Cómo se constituye la servidumbre de luz	388
17.2 Cesación de la servidumbre de luz (C. C., art. 934)	388
18. Servidumbre de vista	388
19. No existe servidumbre legal de aguas lluvias	389
20. Principales servidumbres voluntarias	389
21. Servidumbres del Código de Minas	390
22. Servidumbres del decreto 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales) ...	391
23. Servidumbre especial del decreto 222 de 1983	392
23.1 Servidumbre de acueducto	392
23.2 Servidumbre de desagüe	392
23.3 Servidumbre de presa o estribo	393
23.4 Servidumbre de tránsito para transportar agua en vasijas o recipientes	393
23.5 Servidumbre de abrevadero	393
24. Servidumbre pública sobre cuencas hidrográficas	394
25. Servidumbre de aeródromos y aeropuertos	394
26. Servidumbre de energía eléctrica	395
27. Servidumbre de oleoductos y poliductos	395
28. Servidumbre para vías férreas	396

CAPÍTULO X

USUFRUCTO

1. Orígenes	397
2. Definición legal	397
3. Diferencia entre el usufructo y otros derechos	399
4. Fuentes del usufructo	400
4.1 Usufructo legal	400
4.2 Usufructo voluntario	401
4.3 Usufructo por prescripción	401
5. Modalidades en el usufructo	401
5.1 Usufructo en comunidad o múltiple	402
5.2 Usufructos alternativos y sucesivos	402
5.3 Usufructos constituidos bajo condición o plazos suspensivos	403
5.4 Usufructo en sociedades	404
6. Duración del usufructo	404
7. Derechos y obligaciones del usufructuario	404
7.1 Derechos	404
7.2 Obligaciones	408

	PÁG.
8. Derechos y obligaciones del nudo propietario	413
8.1 Derechos	413
8.2 Obligaciones	414
9. Extinción del usufructo	416
9.1 Por la llegada del día o el cumplimiento de la condición	416
9.2 Por muerte del usufructuario	417
9.3 Por resolución del derecho del constituyente	417
9.4 Por consolidación del usufructo con la propiedad	418
9.5 Por renuncia del usufructuario	418
9.6 Por prescripción	418
9.7 Por destrucción de la cosa fructuaria	418
9.8 Por sentencia judicial	420

CAPÍTULO XI

DE LAS ACCIONES

Sección I. *La acción reivindicatoria*

1. Definición	421
2. Diferencia entre la acción reivindicatoria y otras acciones	422
2.1 Diferencia con la acción resolutoria	422
2.2 Diferencia con las acciones posesorias	423
2.3 Diferencias con la acción personal de restitución	423
2.4 Diferencias con la acción de petición de herencia	423
2.5 Diferencias con la acción publiciana	424
2.6 Diferencias con la acción de deslinde	425
3. Presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria	425
4. Quién puede reivindicar: titularidad del derecho real de propiedad	426
4.1 La acción publiciana	428
4.2 Requisitos de la acción publiciana	428
5. Cosa singular o cuota determinada de cosa singular	429
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	429
5.2 Reivindicación de cuotas	430
5.3 Acción reivindicatoria ejercida en otros países cuando se trata de bienes culturales	431
6. Contra quién se puede reivindicar	432
6.1 Se puede reivindicar contra quien dejó de ser poseedor	434
6.2 Acción contra el tenedor o injusto detentador	435
7. Identidad entre la cosa que pretende el actor y la que posee el demandado	437
8. Medidas precautelativas durante el proceso	439
9. Prestaciones mutuas	439
10. Prestaciones en favor del reivindicador	440
11. Prestaciones del reivindicador en favor del poseedor vencido	444
12. Derecho de retención	449

13. Casos en que no obra la acción reivindicatoria	449
--	-----

Sección II. *Las acciones posesorias*

14. Origen romano	452
15. Protección de la posesión	452
15.1 Protección directa del poseedor	452
15.2 La protección policiva o administrativa	453
15.3 La protección jurisdiccional	456
16. Definición de las acciones posesorias	456
17. Características de las acciones posesorias	456
18. Actos de molestia. Interdicto de conservación o amparo	458
19. Actos de despojo. Interdicto de recuperación	461
20. Liquidación de los perjuicios en las acciones posesorias	462
21. La querrela de restablecimiento	462
22. Diferencias entre la querrela de restablecimiento y la acción posesoria de restitución y amparo	464
23. Acciones posesorias especiales	465
23.1 Denuncia de obra nueva	465
23.2 Denuncia de obra ruinosa (C. C., art. 988)	468
23.3 Acción popular	473
23.4 Otra acción posesoria especial del artículo 998 del Código Civil	474
24. Procedimiento para adelantar acciones posesorias cuando se trata de una comunidad	477
25. Prescripción de las acciones posesorias especiales	478

Sección III. *Acciones negatoria y confesoria*

26. Acción negatoria	479
27. Acción confesoria	480
28. Procedimiento para entablar estas acciones	481
Apéndice	483
Índice de autores	489
Índice de disposiciones	491
Índice de materias	499