

LUIS GUILLERMO VELÁSQUEZ J.  
Profesor de la materia en la Universidad de Medellín

# BIENES

*Cuarta edición*



EDITORIAL TEMIS  
Santa Fe de Bogotá  
1991

# INDICE GENERAL

## CAPÍTULO I

### NOCIONES GENERALES

#### Sección I. *Concepto de bien*

	Pág.
• 1. Cosa y bien .....	1
2. Naturaleza jurídica de algunas cosas .....	2
2.1 La energía eléctrica y solar .....	2
2.2 El cuerpo humano .....	3
2.3 El cadáver .....	3
• 3. Clasificación de las cosas .....	3
• 3.1 Corporales e incorporales .....	3
• 3.2 Clasificación de las cosas corporales .....	4
• 3.3 Bienes inmuebles .....	4
• 3.4 Inmuebles por naturaleza .....	5
• 3.5 Inmuebles por adherencia o adhesión (arts. 656 y 657) .....	7
a) Requisitos de los inmuebles por adherencia .....	8
b) Casos de inmuebles por adhesión señalados por el Código ...	8
• 3.6 Inmuebles y destinación (art. 658) .....	10
c) Casos de inmuebles por destinación (C. C., art. 658) .....	12
3.7 Diferencia entre inmuebles por destinación y por adhesión .....	15
3.8 ¿Qué importancia tiene para el derecho la clasificación de inmuebles por adherencia y destinación? .....	15
3.9 Inmuebles en razón del objeto sobre el cual recae el derecho o se ejerce la acción (art. 667) .....	16
• 3.10 La acción .....	17
3.11 Los hechos que se deben ejecutar son muebles (art. 668) .....	18
3.12 Acciones de difícil ubicación en la categoría de muebles o inmuebles .....	19
• 4. Bienes muebles .....	19
4.1 Clasificación .....	19
4.2 Significado legal de la palabra mueble .....	20
5. Importancia de la clasificación de las cosas en muebles o inmuebles	20
5.1 Casos especiales .....	21
• 6. Cosas fungibles e infungibles .....	21
6.1 La fungibilidad puede ser objetiva, subjetiva y legal .....	22
7. Cosas consumibles e inconsumibles .....	23
7.1 Importancia de la clasificación anterior .....	23
• 8. Cosas de especie o cuerpo cierto y de género .....	23
8.1 Importancia de esta clasificación .....	24

	Pág.
9. Cosas divisibles e indivisibles .....	25
10. Cosas principales y accesorias .....	27
11. Cosas presentes y futuras .....	28
12. Cosas singulares y universales .....	29
13. Cosas privadas y públicas .....	30
13.1 Bienes de uso público .....	31
13.2 Características de los bienes de uso público .....	31
13.3 Clasificación de los bienes de uso público .....	34
13.4 Bienes fiscales .....	37
13.5 Características de los bienes fiscales .....	37
13.6 Enunciación de algunos bienes fiscales .....	40
13.7 Qué es un bien baldío .....	40
14. Cosas comerciables e in comerciables .....	43
15. Bienes vacantes y mostrencos (C. C., art. 706) .....	44
16. Bienes ocultos .....	45

### Sección II. *Concepto de patrimonio*

17. El patrimonio .....	46
17.1 Naturaleza jurídica del patrimonio .....	47
17.2 Importancia de la noción de patrimonio .....	48

## CAPÍTULO II

### DERECHOS REALES Y PERSONALES

1. Noción de derecho personal .....	51
2. Noción de derecho real .....	51
3. Diferencias entre derechos reales y personales .....	53
3.1 En cuanto a los sujetos de la relación jurídica .....	53
3.2 En cuanto al origen .....	53
3.3 En cuanto a la enumeración .....	54
3.4 En cuanto a los efectos .....	54
3.5 En cuanto al objeto .....	54
3.6 En cuanto a las acciones .....	54
3.7 En cuanto a su adquisición .....	55
3.8 En cuanto a su publicidad .....	55
3.9 En cuanto a su duración .....	55
3.10 En cuanto a la prescripción .....	55
4. Los derechos reales como poderes y los derechos personales como facultades. ....	55
5. Clases de derechos reales .....	56
6. Derecho de retención .....	57
6.1 Definición y naturaleza jurídica .....	57
6.2 Elementos .....	57
6.3 Tesis para aplicar la retención .....	58
6.4 Características del derecho de retención .....	60

	Pág.
7. Derecho de superficie .....	60
8. La hipoteca es un derecho real .....	61
9. La anticresis no es un derecho real para el Código Civil .....	62
10. Derechos reales de tanteo o rescate y de retracto .....	62
11. La herencia como derecho real .....	64

CAPÍTULO III

LA POSESIÓN

1. Noción .....	65
2. Definiciones .....	65
2.1 ¿Es la posesión un derecho real? .....	65
2.2 Objeto de la posesión .....	67
3. “Animus domini” y “animus tenendi” .....	68
4. Propiedad, posesión y tenencia .....	68
5. Elementos de la posesión .....	70
5.1 Teorías acerca del “corpus” y el “animus” en la posesión .....	71
5.2 Razones para proteger la posesión .....	73
5.3 Ventajas de la posesión .....	73
6. Clasificación de la posesión .....	73
6.1 Posesión regular .....	74
6.2 Justo título .....	74
6.3 Buena fe .....	77
6.4 ¿En qué momento se valora la buena fe para efectos posesorios? .....	78
6.5 Posesión irregular .....	78
6.6 ¿En qué se diferencian y asemejan la posesión regular y la irregular? .....	79
6.7 Vicios de la posesión .....	79
6.8 Violencia .....	80
6.9 Clandestinidad .....	80
7. Capacidad para poseer .....	81
8. Adquisición de la posesión .....	82
8.1 Adquisición a través de representante .....	83
9. Agregación voluntaria de posesiones .....	83
9.1 Requisitos .....	84
9.2 Calidades y vicios en la agregación de posesiones .....	90
9.3 Desagregación y disociación de posesiones .....	91
9.4 Agregación de posesiones en la coposesión .....	91
10. La posesión inscrita .....	92
11. Pérdida de la posesión .....	93
12. Registro de la posesión .....	93
12.1 Venta de la posesión .....	94
12.2 Venta de la posesión y venta de cosa ajena .....	94
13. Promesa de compraventa y la posesión .....	95
14. La mera tenencia .....	96
14.1 Origen de la mera tenencia .....	96

## CAPÍTULO IV

## EL DOMINIO

Sección I. *Derecho real de dominio*

	Pág.
1. Principios que lo informan .....	99
2. Caracteres del dominio .....	100
2.1 Es absoluto .....	100
2.2 Es exclusivo .....	101
2.3 Es perpetuo .....	102
3. Facultades materiales y jurídicas que otorga el dominio a su titular .....	104
4. Cláusula de no enajenación .....	105

Sección II. *Clases de propiedad*

5. Propiedad plural (comunidad y dominio) .....	107
5.1 Características de la copropiedad .....	108
5.2 Diferencias entre sociedad y comunidad .....	109
5.3 Posesión y prescripción entre comuneros .....	109
5.4 Origen y terminación de la comunidad .....	109
6. Propiedad horizontal .....	110
6.1 Diferencias entre la comunidad ordinaria y la del régimen horizontal .....	111
6.2 Bienes comunes .....	111
6.3 Régimen de convivencia .....	112
7. Propiedad intelectual (ley 23 de 1982) .....	112
8. Propiedad industrial.....	113
9. Propiedad aparente .....	113
10. Propiedad familiar .....	113

Sección III. *Título y modo*

11. Teoría del título y el modo .....	114
12. Fuentes de las obligaciones .....	117
12.1 Enriquecimiento sin causa .....	118
13. Criterios acerca de la aplicación de la teoría del título y el modo ...	119
13.1 Tesis que rechazan la coexistencia del título y el modo .....	119
13.2 Tesis que admite la coexistencia del título y el modo únicamente en la tradición .....	121
13.3 Tesis que afirma en el derecho real, la coexistencia del título y el modo .....	122
14. Título .....	123
15. Clasificación de los títulos .....	123
15.1 Justos e injustos .....	123
15.2 La venta de cosa ajena es título justo .....	125
15.3 Importancia de la clasificación de los títulos en justos e injustos .....	126

	Pág.
16. Títulos constitutivos y traslaticios de dominio de mera tenencia .....	126
17. Títulos gratuitos y onerosos .....	127
18. Títulos singulares y universales .....	127
19. Títulos atributivos y declarativos .....	127
20. El modo .....	128
21. Clases de modos .....	129
21.1 Originarios y derivados .....	129
21.2 Singulares y universales .....	129
21.3 Gratuitos y onerosos .....	130
22. Únicamente se puede adquirir por un modo .....	130

## CAPÍTULO V

### LA OCUPACIÓN

1. Noción .....	131
2. Requisitos de la ocupación .....	131
2.1 Que la cosa carezca actualmente de dueño .....	131
2.2 Aprehensión material con intención de adquirirla .....	131
2.3 Que la ocupación esté permitida por la ley .....	131
3. Clases de ocupación .....	132
3.1 Ocupación de cosas animadas .....	132
3.2 Ocupación de cosas inanimadas .....	135
3.3 Cosas perdidas (C. C., arts. 704 y 705) .....	136
3.4 Bienes vacantes y mostrencos (C. C., art. 706) .....	137
3.5 Baldíos .....	139
3.6 El tesoro .....	140
3.7 Las especies náufragas (C. C., arts. 710 y 711) .....	142

## CAPÍTULO VI

### LA ACCESIÓN

1. Definición .....	143
2. Clases de accesión continua .....	144
2.1 Accesión de inmueble a inmueble .....	144
2.2 Aluvión .....	147
2.3 Avulsión (C. C., art. 722) .....	148
2.4 Mutación de álveo o cambio de cause de un río .....	149
2.5 Formación de islas .....	150
3. Accesión de mueble a inmueble (C. C., arts. 738 y 739) .....	150
3.1 Obras en terreno propio con materiales ajenos .....	150
3.2 Obras en terreno ajeno con materiales propios (C. C., art. 739) .....	151

	Pág.
4. Adesión de mueble a mueble o industrial (C. C., art. 727) .....	152
4.1 Adjunción (art. 727) .....	152
4.2 Especificación (art. 732) .....	153
4.3 Mezcla (C. C., art. 733) .....	153

## CAPITULO VII

### LA TRADICIÓN

1. Antecedentes .....	155
2. Definición legal de tradición (C. C., art. 740) .....	156
3. Características de la tradición .....	156
4. Diferencias entre tradición y entrega .....	157
5. Requisitos de la tradición .....	157
5.1 Existencia de dos personas, tradente y adquirente .....	157
5.2 Propiedad aparente .....	160
5.3 Capacidad del tradente y del adquirente .....	161
5.4 ¿Hay tradición en las ventas forzadas realizadas por sentencia judicial? .....	163
5.5 Consentimiento exento de vicios entre tradente y adquirente .....	163
5.6 Existencia de un título con aptitud para adquirir el dominio, o sea, contentivo de obligaciones de dar .....	165
5.7 Concepto de seudotradición .....	166
5.8 Entrega del bien .....	166
5.9 Tradición de cosas corporales muebles (C. C., art. 754) .....	168
6. Tradición de bienes inmuebles. Registro .....	170
7. El registro (decreto 1250 de 1970) .....	170
7.1 Fines del registro .....	171
7.2 ¿Qué es un folio real? .....	172
7.3 ¿Cuáles bienes se inscriben en el folio real? .....	173
7.4 ¿Cuáles actos se inscriben en el folio real? .....	173
7.5 ¿Qué actos no se inscriben en el registro? .....	174
8. Algunos principios que gobiernan la institución del registro .....	174
9. Efectos de la tradición .....	176
10. ¿Cuándo puede exigirse la tradición? .....	177
10.1 ¿Qué ocurre con la tradición precedida de un título sometido a una condición? .....	177
10.2 ¿Qué es una condición? .....	178
10.3 La condición puede ser suspensiva o resolutoria .....	178
11. Pacto con reserva de dominio .....	179
12. Tradición de derechos personales .....	180

## CAPÍTULO VIII

### LA PRESCRIPCIÓN

1. Definición legal .....	183
2. Clases de prescripción .....	183

	Pág.
3. Objetivos de la prescripción .....	184
3.1 Confiere la titularidad del derecho al poseedor .....	184
3.2 Sanea la titulación de derechos aparentes .....	184
3.3 Sirve de prueba máxima del derecho real de propiedad .....	184
3.4 Estabiliza las relaciones jurídicas .....	184
4. Principios que regulan la prescripción .....	185
4.1 Universalidad de la prescripción .....	185
4.2 La prescripción es de orden público .....	185
4.3 Renuncia a la prescripción .....	185
4.4 La prescripción tiene que alegarse en juicio .....	187
5. Prescripción adquisitiva .....	188
5.1 Características de la prescripción adquisitiva .....	188
5.2 Requisitos de la prescripción adquisitiva .....	189
5.3 Cosas que se pueden adquirir por prescripción .....	189
5.4 Cosas no susceptibles de adquisición por prescripción .....	190
5.5 La posesión en la prescripción adquisitiva .....	191
5.6 En toda prescripción se requiere comprobar el tiempo de posesión .....	192
5.7 Interrupción de la posesión .....	193
6. Prescripción adquisitiva ordinaria .....	197
6.1 Forma de computar el plazo en la prescripción adquisitiva ordinaria .....	198
6.2 Suspensión de la prescripción ordinaria .....	198
6.3 Personas favorecidas con la suspensión .....	199
7. Prescripción extraordinaria .....	200
7.1 El mero tenedor tiene posibilidad de adquirir por prescripción extraordinaria .....	200
8. Posesión y prescripción entre comuneros .....	201
9. Diferencias y semejanzas entre la prescripción ordinaria y la extraordinaria .....	203
10. Prescripción agraria .....	204
11. Prescripción de las viviendas de interés social .....	205
12. Prescripción de naves .....	206
13. Retroactividad de la prescripción .....	206

## CAPÍTULO IX

### SERVIDUMBRES

#### *Sección I. De las servidumbres en general*

1. Concepto en el derecho romano .....	209
2. Definición .....	209
2.1 Elementos de la definición .....	210
3. Características del derecho real de servidumbre .....	212

	Pág.
4. Clasificación de las servidumbres .....	213
4.1 Por su origen .....	214
4.2 Por su ejercicio .....	214
4.3 Por las señales de su existencia .....	214
4.4 Por la carga del predio sirviente .....	215
5. Predios susceptibles de ser gravados con servidumbre .....	216
6. Capacidad para constituir o estipular servidumbres .....	216
7. Constitución de las servidumbres .....	217
7.1 El acto jurídico .....	217
7.2 La sentencia judicial .....	218
7.3 Por destinación del padre de familia .....	219
7.4 Por prescripción .....	219
7.5 Por ley .....	220
8. Derechos y obligaciones generados de la servidumbre .....	221
8.1 Derechos y obligaciones del propietario del predio dominante ...	221
8.2 Derechos y obligaciones del propietario del predio sirviente .....	222
9. Extinción de las servidumbres (C. C., art. 942) .....	222
9.1 Por la resolución del derecho de que ha constituido .....	222
9.2 Por la llegada del día o de la condición .....	223
9.3 Por confusión .....	223
9.4 Por la renuncia del dueño del predio dominante .....	224
9.5 Por el no uso .....	224
9.6 Por pérdida de la cosa o por imposibilidad de usarla .....	224

### *Sección II. De las servidumbres en particular*

10. Servidumbre natural .....	225
11. Servidumbre de uso, de las riveras o de flote a la sirga .....	226
12. Servidumbre de demarcación .....	227
13. Servidumbre de cerramiento .....	228
13.1 Dominio de las cercas .....	228
13.2 Sanción por alteración de linderos .....	229
14. Servidumbre de medianería .....	229
14.1 Presunción legal de medianería (C. C., art. 911) .....	230
14.2 Carácter forzoso de la medianería .....	231
14.3 Derechos y obligaciones en la medianería .....	231
14.4 Expensas de construcción y reparación del cerramiento .....	233
14.5 Derecho sobre los árboles medianeros (C. C., art. 917) .....	234
15. Servidumbre de tránsito .....	234
15.1 Presupuestos de la servidumbre de tránsito .....	234
15.2 El dueño del predio sirviente puede pedir que se le exonere de la servidumbre .....	235
15.3 Servidumbre tácita o gratuita .....	236

	Pág.
16. Servidumbre de acueducto .....	237
16.1 Condiciones del acueducto y de su rumbo (C. C., art. 921) ....	237
16.2 Indemnización en favor del dueño del predio sirviente .....	238
16.3 Derechos del dueño del predio dominante sobre el acueducto ..	239
16.4 El dueño de una heredad puede oponerse a la construcción de un nuevo acueducto .....	239
16.5 Abandono del acueducto .....	239
16.6 Acueducto de desagüe .....	240
17 Servidumbres de luz .....	240
17.1 Cómo se constituye la servidumbre de luz .....	241
17.2 Sesación de la servidumbre de luz (C. C., art. 934) .....	241
18. Servidumbre de vista .....	241
19. No existe servidumbre legal de aguas lluvias .....	242
20. Principales servidumbres voluntarias .....	242
21. Servidumbres del Código de Minas .....	243
22. Servidumbres del decreto 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales)	244
23. Servidumbre especial del decreto 222 de 1983 .....	246

## CAPÍTULO X

### USUFRUCTO

1. Orígenes .....	249
2. Definición legal .....	249
3. Diferencia entre el usufructo y otros derechos .....	251
4. Fuentes del usufructo .....	252
4.1 Usufructo legal .....	252
4.2 Usufructo voluntario .....	253
4.3 Usufructo por prescripción .....	253
5. Modalidades en el usufructo .....	253
5.1 Usufructo en comunidad o múltiple .....	253
5.2 Usufructos alternativos y sucesivos .....	254
5.3 Usufructos constituidos bajo condición o plazos suspensivos ....	254
6. Duración del usufructo .....	255
7. Derechos y obligaciones del usufructuario .....	256
7.1 Derechos .....	256
7.2 Obligaciones .....	260
8. Derechos y obligaciones del nudo propietario .....	264
8.1 Derechos .....	264
8.2 Obligaciones .....	265
9. Extinción del usufructo .....	267
9.1 Por la llegada del día o del cumplimiento de la condición .....	268
9.2 Por muerte del usufructuario .....	268
9.3 Por resolución del derecho del constituyente .....	269

	Pág.
9.4 Por consolidación del usufructo con la propiedad .....	269
9.5 Por renuncia del usufructuario .....	269
9.6 Por prescripción .....	269
9.7 Por destrucción de la cosa fructuaria .....	270
9.8 Por sentencia judicial .....	271

## CAPÍTULO XI

### DE LAS ACCIONES

#### Sección I. *La acción reivindicatoria*

1. Definición .....	273
2. Diferencia entre la acción reivindicatoria y otras acciones .....	274
2.1 Diferencia con la acción resolutoria .....	274
2.2 Diferencia con las acciones posesorias .....	274
2.3 Diferencias con la acción personal de restitución .....	274
2.4 Diferencias con la acción de petición de herencia .....	274
2.5 Diferencias con la acción publiciana .....	275
3. Presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria .....	275
4. Quién puede reivindicar: titularidad del derecho real de propiedad ..	276
4.1 La acción publiciana .....	277
4.2 Requisitos de la acción publiciana .....	278
5. Cosa singular o cuota determinada de cosa singular .....	279
5.1 Cosas muebles compradas por el poseedor en una feria u otro es- tablecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase .....	279
5.2 Reivindicación de cuotas .....	280
5.3 Acción reivindicatoria ejercida en otros países cuando se trata de bienes culturales .....	280
6. Contra quién se puede reivindicar .....	281
6.1 Se puede reivindicar contra quien dejó de ser poseedor .....	282
6.2 Acción contra el tenedor o injusto detentador .....	283
7. Identidad entre la cosa que pretende el actor y la que posee el demandado	285
8. Medidas precautelativas durante el proceso .....	286
9. Prestaciones mutuas .....	286
10. Prestaciones del reivindicador en favor del poseedor vencido .....	291
11. Derecho de retención .....	293
12. Casos en que no obra la acción reivindicatoria .....	293

#### Sección II. *Las acciones posesorias*

13. Origen romano .....	295
14. Protección de la posesión .....	295
14.1 Protección directa del poseedor .....	295
14.2 La protección policiva o administrativa .....	296
14.3 La protección jurisdiccional .....	298

	Pág.
15. Definición de las acciones posesorias .....	298
16. Características de las acciones posesorias .....	298
16.1 Son acciones inmuebles .....	298
16.2 Son acciones que protegen un derecho probable de propiedad y se orientan a recuperar o mantener la posesión .....	298
17. Actos de molestia. Interdicto de conservación o amparo .....	300
18. Actos de despojo. Interdicto de recuperación .....	302
19. Liquidación de los perjuicios en las acciones posesorias .....	303
20. La querrela de restablecimiento .....	303
21. Diferencias entre la querrela de restablecimiento y la acción posesoria de restitución y amparo .....	305
22. Acciones posesorias especiales .....	306
22.1 Denuncia de obra nueva .....	306
22.2 Denuncia de obra ruinosa .....	308
22.3 Acción popular .....	313
22.4 Diferencias fundamentales entre la acción de denuncia de obra ruinosas del art. 988 y la popular del art. 1005, inciso 2° del C. C. ....	316
22.5 Otra acción posesoria especial del art. 998 del C. C. ....	317
23. Procedimiento para adelantar acciones posesorias cuando se trata de una comunidad .....	319
24. Prescripción de las acciones posesorias especiales .....	320

*Sección III. Acciones negatoria y confesoria*

25. Acción negatoria .....	321
26. Acción confesoria .....	322
27. Procedimiento para entablar estas acciones .....	323
Índices .....	325