

ARTURO VALENCIA ZEA

profesor de la Facultad de Derecho
de la Universidad Nacional

DERECHO CIVIL



DERECHOS REALES

Tercera edición



Editorial TEMIS Bogotá

1967

INDICE GENERAL

TITULO PRIMERO

OBJETO DE LOS DERECHOS REALES Y NOCION DE PATRIMONIO

Capítulo I

DE LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

Págs.

- | | |
|--|---|
| 1. Enunciación y noción de los derechos reales | 1 |
| 2. ¿Existen más derechos reales fuera de los enumerados por el Código? | 3 |
| 3. Los derechos reales en otras legislaciones | 6 |

Capítulo II

EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES

- | | |
|--|----|
| 4. Las cosas de la naturaleza | 9 |
| 5. Delimitación y autonomía de las cosas | 12 |
| 6. Cosas muebles e inmuebles. Simples y compuestas | 13 |
| 7. Régimen de las cosas muebles e inmuebles | 14 |
| 8. Naturaleza especial de las cosas inmuebles | 16 |
| 9. Notas complementarias sobre los inmuebles por destinación | 20 |
| 10. Partes integrantes y pertenencias o cosas accesorias | 21 |
| 11. Naturaleza y clasificación de las cosas muebles | 25 |

Capítulo III

UNIVERSALIDADES DE COSAS Y DERECHOS. DEL PATRIMONIO

- | | |
|--|----|
| 12. Universalidades de cosas muebles | 27 |
| 13. Universalidades de derecho | 30 |
| 14. Noción del patrimonio | 33 |

TITULO SEGUNDO

TEORIA DE LA POSESION

Págs.

15. Idea general y plan de exposición 39

Capítulo I

SUPUESTOS DE LAS RELACIONES POSESORIAS

16. Toda relación posesoria es voluntaria 41
 17. Del sujeto de la relación posesoria 45
 18. Objeto de las relaciones posesorias 46

Capítulo II

LA POSESION EN EL CODIGO CIVIL

19. Posesión de propietario y mera tenencia 49
 20. El sistema posesorio de los romanos 50
 21. El Código Civil y la posesión romana 55
 22. Posesión en nombre propio y en nombre ajeno 57
 23. Posesión inmediata y posesión mediata 60

Capítulo III

DERECHO CIVIL COMPARADO ACTUAL SOBRE POSESION

24. La posesión en el Código Civil alemán 63
 25. Códigos civiles derivados del alemán 69
 26. La posesión en el Código italiano de 1942 71
 27. El proyecto de Código Civil colombiano 72

Capítulo IV

AUTONOMIA, FUNDAMENTO Y NATURALEZA DE LA POSESION

28. Autonomía de la teoría de la posesión 73
 29. ¿Por qué se protege la posesión en sí misma considerada? 75
 30.-a) Protección del interés individual del poseedor 76
 31.-b) Protección de la utilidad social 78
 32.-c) Conclusiones generales 80
 33. Naturaleza jurídica de la posesión 81

Capítulo VI

ADQUISICION, PRUEBA Y MEDIDA DE LA POSESION

| | Págs. |
|---|-------|
| 34. Adquisición originaria y derivativa por acto entre vivos .. | 84 |
| 35. Adquisición derivativa por causa de muerte | 88 |
| 36. La posesión continúa en el sucesor | 92 |
| 37. De la prueba de la posesión | 93 |
| 38. De la pérdida de la posesión | 97 |

Capítulo V

EFECTOS GENERALES DE LA POSESION

| | |
|---|-----|
| 39. Efectos generales y defectos especiales | 100 |
| 40. Protección de la posesión mediante la acción directa. (Legítima defensa) | 100 |
| 41. Acciones posesorias. Antecedentes históricos | 103 |
| 42. Evolución del derecho romano. Derecho canónico y antiguo derecho francés | 106 |
| 43. Nueva evolución del derecho romano; derecho germano y español | 108 |
| 44. El derecho positivo sobre acciones posesorias | 109 |
| 45. Acción posesoria común de recuperación | 114 |
| 46. Acción común posesoria de conservación | 117 |
| 47.-1) Denuncia de obra nueva | 117 |
| 48.-2) Denuncia de obra ruinosa | 120 |
| 49. Acciones posesorias del derecho canónico: art. 984 | 120 |

Capítulo VII

EFECTOS ESPECIALES DE LA POSESION DE BUENA FE

| | |
|---|-----|
| 50. Características de la posesión de buena fe | 124 |
| 51. Efectos jurídicos de la buena fe | 128 |

TITULO TERCERO

DE LA PROPIEDAD PRIVADA

| | |
|---|-----|
| 52. La propiedad privada como gran problema social | 135 |
|---|-----|

Capítulo I

GENESIS, EVOLUCION, CONCEPTO Y ATRIBUTOS
DE LA PROPIEDAD

| | |
|---|-----|
| 53. La propiedad colectiva de las sociedades prehistóricas | 137 |
| 54. Las primeras civilizaciones de propiedad privada | 139 |

| | Págs. |
|---|-------|
| 55. Evolución de la institución de la propiedad privada | 143 |
| 56. Del concepto de la propiedad privada | 146 |
| 57. Cosas que se encuentran fuera del comercio. Bienes de propiedad pública | 152 |
| 58. La propiedad de las entidades de derecho público | 155 |
| 59. Atributos de la propiedad privada | 158 |

Capítulo II

LAS GRANDES DOCTRINAS CRITICAS DE LA PROPIEDAD PRIVADA, ESPECIALMENTE LA CAPITALISTA

| | |
|---|-----|
| 60. El pensamiento cristiano | 165 |
| 61. Los socialistas utópicos | 168 |
| 62. Las doctrinas del socialismo científico | 170 |
| 63. Conclusiones generales sobre el destino de la propiedad capitalista | 171 |

Capítulo III

EXTENSION Y CONTENIDO DE LA PROPIEDAD, ESPECIALMENTE DE LA INMUEBLE

| | |
|---|------|
| 64. Qué comprende el contenido de la propiedad | 173 |
| 65. Los frutos y productos de las cosas | 174 |
| 66. Extensión de la propiedad inmueble sobre el subsuelo y el aire | 179 |
| 67. Derecho de luz para predios oscuros y techados | 183 |
| 68. Determinación y señalamiento de los límites de los inmuebles | 184' |
| 69. Derechos de los propietarios riberaños sobre las aguas de uso público | 186 |
| 70. Contenido del derecho de uso de las aguas de uso público | 190 |

Capítulo IV

LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

| | |
|---|-----|
| 71. Limitaciones de la propiedad por el interés público | 196 |
| 72. Expropiación por motivos de utilidad pública | 198 |
| 73. Limitaciones de la propiedad por el derecho ajeno | 201 |
| 74. Derecho de vecindad | 204 |
| 75. Función social de la propiedad | 211 |

Capítulo V

DISTINTAS FORMAS DE LA PROPIEDAD

| | Págs. |
|--|-------------|
| 76. Pluralidad de sujetos y de objetos | 217 |
| I.- De la copropiedad o condominio | 220, |
| 77. Noción y naturaleza de la copropiedad | 220 |
| 78. Derechos y obligaciones de los comuneros | 222 |
| 79. Administración de la comunidad o copropiedad | 225 |
| 80. Disolución de la copropiedad | 226 |
| II.- Propiedad horizontal o propiedad de departamentos o locales en un mismo edificio | 228 |
| 81. Antecedentes históricos | 228 |
| 82. Derecho comparado sobre propiedad horizontal | 230 |
| 83. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal | 232 |
| 84. Constitución de la propiedad horizontal | 235 |
| 85. Los elementos de propiedad privada y los elementos comunes | 238 |
| 86. Las facultades de uso y disfrute de los propietarios | 240 |
| 87. Facultades de disposición del departamento o local | 242 |
| 88. Obligaciones de los propietarios horizontales y cuota de participación | 245 |
| 89. Estatutos o reglamento de la propiedad horizontal | 248 |
| 90. De la administración del edificio | 251 |
| 91. De la extinción de la propiedad horizontal | 252 |

Capítulo VI

PROTECCION JUDICIAL DE LA PROPIEDAD

| | |
|---|------|
| 92. Noción de la acción reivindicatoria | 255 |
| 93. Titulares de la acción reivindicatoria y prueba de la titularidad | 256 |
| 94. De la acción publiciana | 259' |
| 95. Explicaciones complementarias sobre reivindicación de inmuebles | 261 |
| 96. Contra quién se puede reivindicar | 267 |
| 97. Qué cosas pueden reivindicarse | 274 |
| 98. Posesión de buena fe de cosas muebles en derecho civil actual | 278 |
| 99. Naturaleza y objeto de la acción reivindicatoria | 282 |
| 100. De la acción negatoria | 283 |

Capítulo VII

REGIMEN JURIDICO ESPECIAL DE LOS INMUEBLES RURALES

| | Págs. |
|---|--------------|
| 101. Antecedentes de la ley 200 de 1936 | 284 |
| 102. La propiedad privada frente al Estado | 287 |
| 103. La propiedad de fundos rurales entre particulares | 293 |
| 104. Prescripción extintiva del dominio de predios rurales en fa- vor de la nación | 295 |

Capítulo VIII

LA REFORMA SOCIAL AGRARIA (LEY 135 DE 1961)

| | |
|--|-----|
| 105. Fines de la ley y creación del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA) | 298 |
| 106. Adquisición de tierras por el Instituto Colombiano de la Re- forma Agraria | 299 |
| 107. Destino de las tierras adquiridas o administradas por el IN- CORA | 300 |
| 108. Examen de conjunto y valor de la nueva ley | 303 |

TITULO CUARTO

FUENTES O MODOS ADQUISITIVOS DE LA PROPIEDAD

| | |
|--|-----|
| 109. Modos de adquirir según el Código y según la doctrina actual | 305 |
| 110. Observaciones sobre los modos o fuentes de la propiedad | 308 |

Capítulo I

LA OCUPACION

| | |
|---|-----|
| 111. Caracteres de la ocupación | 312 |
| 112. Cosas susceptibles de ser adquiridas por ocupación | 314 |
| 113. Adquisición por ocupación de animales "nullius" | 316 |
| 114. Adquisición de propiedad mediante el hallazgo | 321 |
| 115. Adquisición de la propiedad de los tesoros | 325 |

Capítulo II

DE LA ACCESION

| | |
|---|-----|
| 116. Los supuestos de la accesión | 328 |
| 117. Accesión natural inmobiliaria | 330 |
| 118. Accesión industrial inmobiliaria | 332 |
| 119. Accesión inmobiliaria | 336 |
| 120. La especificación | 337 |

Capítulo III
DE LA TRADICION

| | Págs. |
|---|--------------|
| 121. Noción de la tradición | 339 |
| 122. La tradición como negocio jurídico dispositivo. Requisitos | 342 |
| 123. Condiciones comunes: capacidad, voluntad y objeto | 344 |
| 124. Necesidad de extinguir una obligación previa (Negocio jurídico traslativo) | 347 |
| 125. Derecho comparado sobre trasmisión de la propiedad por acto entre vivos | 349 |
| 126. El tradente debe ser dueño de la cosa. Adquisiciones en virtud de la buena fe | 353 |
| 127.-a) Adquisición de una posesión de mejor calidad a la que tenía el tradente | 354 |
| 128.-b) Cosas muebles adquiridas en establecimientos públicos | 355 |
| 129.-c) Adquisición de la propiedad de inmuebles de un propietario aparente | 356 |
| 130. Cómo se realiza la tradición | 358 |
| 131. Tradiciones sometidas a modalidades | 360 |

Capítulo IV

PRESCRIPCION ADQUISITIVA O USUCAPION

| | |
|---|-----|
| 132. Reglas generales y fundamento de la prescripción | 362 |
| 133. Usucapión de muebles y de inmuebles | 365 |
| 134. Usucapión inmobiliaria de corto tiempo | 367 |
| 135. La antigua doctrina de la posesión inscrita | 372 |
| 136. Prescripción extraordinaria o de largo tiempo | 375 |
| 137. Requisitos relativos a la posesión y al trascurso del tiempo | 377 |
| 138. La prescripción debe ser alegada | 381 |

Capítulo V

ACTOS DE PARTICION

| | |
|--|-----|
| 139. Partición de cosas comunes | 384 |
| 140. Partición de universalidades jurídicas | 387 |

Capítulo VI

**SENTENCIAS JUDICIALES Y RESOLUCIONES
ADMINISTRATIVAS DE ADJUDICACION**

| | |
|---|-----|
| 141. Sentencias judiciales como modo de adquirir | 388 |
| 142. Adjudicación de terrenos baldíos | 389 |

Capítulo VII

PRODUCCION DE COSAS NUEVAS

| | Págs. |
|---|-------|
| 143. Características de este modo de adquirir y formas principales | 390 |

TITULO QUINTO

DERECHOS REALES DESMEMBRADOS DE LA PROPIEDAD

| | |
|----------------------------------|-----|
| 144. Nociones generales | 394 |
|----------------------------------|-----|

Capítulo I

DEL USUFRUCTO

| | |
|---|-----|
| 145. Características del derecho de usufructo | 396 |
| 146. Cosas susceptibles de usufructo | 401 |
| 147. Fuentes o modos constitutivos del usufructo | 403 |
| 148. Contenido del derecho de usufructo | 405 |
| 149. Obligaciones del usufructuario | 411 |
| 150. Acciones reales que protegen el usufructo | 414 |
| 151. Extinción del usufructo | 415 |

Capítulo II

DERECHOS REALES DE USO O HABITACION

| | |
|--|-----|
| 152. Características del uso y habitación | 421 |
|--|-----|

Capítulo III

DE LAS SERVIDUMBRES

| | |
|---|-----|
| 153. Características de las servidumbres | 423 |
| 154. Del contenido de las servidumbres | 426 |
| 155. Ejercicio de las servidumbres | 431 |
| 156. Clasificación de las servidumbres y constitución | 433 |
| 157. Constitución de las servidumbres mediante negocio jurídico | 436 |
| 158. Constitución de servidumbres por destinación del padre de familia | 441 |
| 159. Adquisición de servidumbres por usucapión | 444 |
| 160. La ley como fuente de servidumbres | 446 |
| 161. De la servidumbre legal de tránsito a la vía pública | 448 |
| 162. De la servidumbre legal de acueducto | 452 |
| 163. Acciones reales que protegen las servidumbres | 455 |
| 164. Extinción de las servidumbres | 455 |

Capítulo IV

DERECHO REAL DE PRENDA

| | Págs. |
|--|-------|
| 165. Noción y objeto de la prenda | 457 |
| 166. Derechos que crea la prenda en favor del acreedor | 461 |
| 167. Obligaciones del acreedor prendario | 465 |
| 168. Tránsito y extinción de la prenda | 467 |
| 169. De la prenda sobre derechos | 468 |
| 170. Prenda agraria e industrial | 470 |

Capítulo V

DE LA HIPOTECA

| | |
|--|------------|
| 171. Noción y características de la hipoteca | 474 |
| 172. Constitución de la hipoteca | 479 |
| 173. Del derecho hipotecado. Hipoteca de cosa ajena. Hipotecas aparentes | 483 |
| 174. Cosas susceptibles de hipoteca | 487 |
| 175. Efectos de la hipoteca en relación con el deudor | 492 |
| 177. La acción hipotecaria y los terceros poseedores el acreedor | 502 497 |
| 176. La acción hipotecaria. Efectos de la hipoteca en relación con | |
| 178. El acreedor hipotecario y los demás acreedores del propietario de la finca. Principio de prioridad y derecho de preferencia | 504 |
| 179. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca. 1º) Cambio del deudor y del acreedor | 506 |
| 180.-2º) Modificaciones del crédito | 509 |
| 181.-3º) Cambio de la finca hipotecada y del derecho hipotecado | 510 |
| 182. Extinción de la hipoteca | 512 |
| 183. Derecho hipotecario comparado | 513 |

Capítulo VI

DERECHO DE RETENCION

| | |
|---|-----|
| 184. Notas que configuran el derecho de retención | 520 |
| 185. Aplicaciones que el Código hace del derecho de retención | 524 |
| 186. Fundamento del derecho de retención | 527 |
| 187. Contenidos esenciales del derecho de retención | 530 |
| 188. La retención solo tiene lugar en los dos casos mencionados | 534 |
| 189. La retención es derecho real accesorio de garantía | 538 |

TITULO SEXTO

SISTEMA GENERAL DE REGISTRO INMOBILIARIO

(Constitución, publicidad y prueba de los derechos reales en inmuebles)

| | Págs. |
|------------------------------------|--------------|
| 190. Orientación general | 541 |

Capítulo I

ORGANIZACION FORMAL DEL REGISTRO INMOBILIARIO

| | |
|---|-----|
| 191. Oficinas de registro y libros de registro | 543 |
| 192. Qué es objeto de inscripción en cada libro de registro | 544 |
| 193. La inscripción y formalidades para su validez | 550 |
| 194. Cancelación de las inscripciones | 555 |

Capítulo II

ASPECTO SUSTANTIVO DEL SISTEMA DE REGISTRO

| | |
|---|-----|
| 195.-a) La inscripción es una solemnidad para que se constituyan o transmitan los derechos reales inmobiliarios | 557 |
| 196.-b) El registro es medio de publicidad de los derechos reales en inmuebles | 559 |
| 197.-c) Prueba de los derechos en inmuebles por el registro | 562 |

Capítulo III

OTROS SISTEMAS DE REGISTRO Y PROYECTOS DE REFORMA

| | |
|--|-----|
| 198. El sistema australiano de registro | 565 |
| 199. El sistema alemán de registro | 567 |
| 200. El sistema suizo de registro | 571 |
| 201. Proyecto de reformas al actual sistema colombiano | 572 |