

ARTURO VALENCIA ZEA

Decano de la facultad de Derecho de la Universidad Nacional



DERECHO CIVIL

Tomo II

DERECHOS REALES

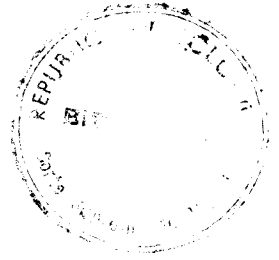
Sétima edición



Editorial TEMIS Librería

Bogotá - Colombia

1983



ÍNDICE GENERAL

TÍTULO PRIMERO

OBJETO DE LOS DERECHOS REALES Y NOCIÓN DE PATRIMONIO

CAPÍTULO I

DE LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

	PÁG.
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	8
5. Delimitación y autonomía de las cosas	11
6. Cosas muebles e inmuebles. Simples y compuestas	12
7. Régimen de las cosas muebles e inmuebles	13
8. Naturaleza especial de las cosas inmuebles	15
I. <i>Inmuebles por naturaleza</i>	15
II. <i>Inmuebles por adherencia</i>	15
III. <i>Inmuebles por destinación</i>	16
9. Notas complementarias sobre los inmuebles por destinación ...	19
I. <i>Utilidad práctica de la presunción de ser inmuebles por desti-</i> <i>nación de ciertas cosas muebles</i>	19
II. <i>Diferencia esencial entre inmuebles por adherencia y por destino</i>	19

	PÁG.
10. Partes integrantes y pertenencias o cosas accesorias	20
11. Naturaleza y clasificación de las cosas muebles	23
I. <i>Muebles por naturaleza y por anticipación</i>	23
II. <i>Muebles fungibles y no fungibles</i>	24

CAPÍTULO III

UNIVERSALIDADES DE COSAS Y DE DERECHOS DEL PATRIMONIO

12. Universalidades de cosas muebles	25
13. Universalidades de derecho	28
14. Noción del patrimonio	31
I. <i>Su concepto y derechos que lo integran</i>	31
II. <i>Discusión sobre la noción de patrimonio</i>	32
III. <i>El derecho actual sobre el patrimonio</i>	33
IV. <i>Principales aplicaciones de la noción de patrimonio</i>	34

TÍTULO SEGUNDO

TEORÍA DE LA POSESIÓN

15. Idea general y plan de exposición	37
---	----

CAPÍTULO I

SUPUESTOS DE LAS RELACIONES POSESORIAS

16. Toda relación posesoria es voluntaria	39
17. Del sujeto de la relación posesoria	43
18. Objeto de las relaciones posesorias	44

CAPÍTULO II

LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL

19. Posesión de propietario y mera tenencia	47
20. El sistema posesorio de los romanos	48
I. <i>El sistema posesorio romano, según Savigny</i>	48
II. <i>El sistema posesorio romano, según Ihering</i>	50
III. <i>Comparación de las dos teorías</i>	51

	PÁG.
21. El Código Civil y la posesión romana	53
22. Posesión en nombre propio y en nombre ajeno	55
23. Posesión inmediata y posesión mediata	58

CAPÍTULO III

DERECHO CIVIL COMPARADO ACTUAL SOBRE POSESIÓN

24. La posesión en el Código Civil alemán	60
I. <i>Antecedentes del sistema posesorio germano</i>	60
II. <i>Ideas generales del sistema posesorio germano</i>	61
III. <i>Posesión en nombre propio y en nombre ajeno. Posesión mediata e inmediata</i>	64
25. Códigos civiles derivados del alemán	65
26. La posesión en el proyecto colombiano de derecho privado ...	68

CAPÍTULO IV

AUTONOMÍA, FUNDAMENTO Y NATURALEZA DE LA POSESIÓN

27. Planteamiento de problemas	69
28. Autonomía de la teoría de la posesión	69
29. ¿Por qué se protege la posesión en sí misma considerada?	71
30. Protección del interés individual del poseedor	72
31. Protección de la utilidad social	74
I. <i>La posesión y la paz social</i>	74
II. <i>La posesión y la explotación económica de los bienes</i>	75
32. Conclusiones generales	75
33. Naturaleza jurídica de la posesión	76

CAPÍTULO V

ADQUISICIÓN, PRUEBA Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN

34. Adquisición originaria y derivativa por acto entre vivos	79
35. Adquisición derivativa por causa de muerte	83
36. La posesión continúa en el sucesor	86
37. De la prueba de la posesión	87
I. <i>La causa de la relación posesoria determina su calidad o clase</i>	87
II. <i>Cuando no es posible determinar la calidad posesoria por la causa, se recurre a una presunción</i>	88

III. <i>Una relación posesoria actual y una remota hacen presumir la intermedia</i>	89
IV. <i>La relación posesoria tiende a conservar su calidad inicial</i>	89
V. <i>Transformación de la relación posesoria</i>	89
38. De la pérdida de la posesión	91

CAPÍTULO VI

EFFECTOS GENERALES DE LA POSESIÓN

39. Efectos generales y efectos especiales	93
40. Protección de la posesión mediante la acción directa. (Legítima defensa)	93
41. Acciones posesorias. Antecedentes históricos	95
42. Evolución del derecho romano. Derecho canónico y antiguo derecho francés	98
I. <i>Evolución del derecho romano</i>	98
II. <i>El sistema posesorio del derecho canónico</i>	99
III. <i>Derecho francés</i>	100
43. Nueva evolución del derecho romano: derecho germano y español	101
I. <i>Código Civil alemán</i>	101
II. <i>Código Civil español</i>	101
44. El derecho positivo sobre acciones posesorias	102
I. <i>Observaciones preliminares</i>	102
II. <i>Los supuestos de las acciones posesorias de derecho común</i>	102
III. <i>Relaciones entre las acciones posesorias y la acción de reivindicación</i>	105
45. Acción posesoria común de recuperación	106
46. Acción común posesoria de conservación	108
47. Denuncia de obra nueva	109
48. Denuncia de obra ruïnosa	111
49. Acciones posesorias del derecho canónico: art. 984	112

CAPÍTULO VII

EFFECTOS ESPECIALES DE LA POSESIÓN DE BUENA FE

50. Características de la posesión de buena fe	116
51. Efectos jurídicos de la buena fe	120
I. <i>El poseedor de buena fe hace suyos los frutos; no así el de mala fe</i>	120
II. <i>Los daños o la pérdida de la cosa</i>	122
III. <i>Indemnizaciones que tiene derecho a reclamar el poseedor</i>	123

TÍTULO TERCERO
DE LA PROPIEDAD PRIVADA

	PÁG.
52. La propiedad privada como gran problema social	127

CAPÍTULO I

GÉNESIS, EVOLUCIÓN, CONCEPTO
Y ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD

53. La propiedad colectiva de las sociedades prehistóricas	129
54. Las primeras civilizaciones de propiedad privada	130
55. Evolución de la institución de la propiedad privada	135
I. <i>La esclavitud como sistema de producción</i>	135
II. <i>El sistema feudal</i>	136
III. <i>El sistema de la propiedad capitalista</i>	137
56. Del concepto de la propiedad privada	137
I. <i>De la libertad como centro de gravedad de la propiedad privada</i>	142
II. <i>Definición de propiedad privada</i>	142
57. Atributos de la propiedad privada	143
I. <i>Plenitud de la propiedad o principio de la universalidad</i> .	143
II. <i>La propiedad es un derecho exclusivo</i>	145
III. <i>La propiedad es un derecho irrevocable</i>	146
IV. <i>La propiedad no se extingue por el transcurso del tiempo, ni por el no ejercicio del derecho</i>	147

CAPÍTULO II

COSAS QUE SE ENCUENTRAN FUERA DEL COMERCIO
(RECURSOS NATURALES, BIENES DE LA NACIÓN, ETC.)

58. De los recursos naturales renovables	151
59. Bienes de uso público, estatales, religiosos y funerarios	156
I. <i>Bienes nacionales de uso público</i>	156
II. <i>Bienes estatales</i>	157
III. <i>Bienes destinados al culto religioso o a cementerios</i>	158

CAPÍTULO III

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

60. El pensamiento cristiano	161
I. <i>Los pensadores cristianos antiguos</i>	161
II. <i>La doctrina social presente de la Iglesia católica</i>	163

61. Los socialistas utópicos	164
62. Las doctrinas del socialismo científico	165
63. Conclusiones generales sobre el destino de la propiedad capitalista	167

CAPÍTULO IV

EXTENSIÓN Y CONTENIDO DE LA PROPIEDAD, ESPECIALMENTE DE LA INMUEBLE

64. Qué comprende el contenido de la propiedad	169
65. Los frutos y productos de las cosas	170
I. <i>Noción de los frutos y clasificación</i>	170
II. <i>Situación jurídica de los frutos</i>	173
66. Extensión de la propiedad inmueble sobre el subsuelo y el aire	175
I. <i>Limitación espacial de los inmuebles</i>	175
II. <i>Limitaciones al uso sobre el espacio aéreo</i>	176
III. <i>Del uso y aprovechamiento del subsuelo</i>	177
67. Derecho de luz para predios oscuros y techados	178
68. Determinación y señalamiento de los límites de los inmuebles	179
I. <i>Deslinde y amojonamiento</i>	179
II. <i>Cerramiento de los predios</i>	181
69. Derechos de los propietarios riberaños sobre las aguas de uso público	181
I. <i>Aguas de dominio privado y aguas de uso público</i>	181
II. <i>Régimen jurídico de las aguas de uso público</i>	183
70. Contenido del derecho de uso de las aguas de uso público	185

CAPÍTULO V

LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

71. Limitaciones de la propiedad por el interés público	190
72. Expropiación por motivos de utilidad pública	192
73. Limitaciones de la propiedad por el derecho ajeno	195
74. Derecho de vecindad	197
I. <i>Origen y contenido del derecho de vecindad</i>	197
II. <i>Aplicaciones que el Código hace del derecho de vecindad</i>	199
III. <i>La doctrina actual sobre derecho de vecindad</i>	200
IV. <i>Derecho comparado sobre la doctrina expuesta</i>	202
V. <i>Proyecto de Código de Derecho Privado</i>	203

CAPÍTULO VI

DISTINTAS FORMAS DE LA PROPIEDAD

76. Pluralidad de sujetos y de objetos	209
--	-----

Sección primera

De la copropiedad o condominio

	PÁG.
77. Noción y naturaleza de la copropiedad	212
78. Derechos y obligaciones de los comuneros	214
I. <i>Derechos de los copropietarios sobre la cosa común</i>	214
II. <i>Derechos de los comuneros sobre sus cuotas partes</i>	216
III. <i>Obligaciones de los comuneros</i>	217
79. Administración de la comunidad o copropiedad	217
80. Disolución de la copropiedad	218
I. <i>Causales de disolución</i>	218
II. <i>El problema de la sucesión jurídica en los casos de extinción de la copropiedad por enajenación o por partición material</i>	219

Sección segunda

Propiedad horizontal o propiedad de departamentos o locales en un mismo edificio

81. Antecedentes históricos	220
82. Derecho comparado sobre propiedad horizontal	222
83. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	223
84. Constitución de la propiedad horizontal	226
I. <i>Los supuestos de orden material</i>	226
II. <i>Los supuestos de orden jurídico</i>	228
III. <i>Los supuestos de orden formal</i>	229
85. Los elementos de propiedad privada y los elementos comunes	229
I. <i>La propiedad particular sobre el departamento o local</i>	229
II. <i>La comunidad sobre los elementos comunes</i>	230
86. Las facultades de uso y disfrute de los propietarios	231
I. <i>Uso y disfrute del departamento o local</i>	231
II. <i>Uso y disfrute de los elementos comunes</i>	233
87. Facultades de disposición del departamento o local	233
I. <i>Disposición material</i>	233
II. <i>Disposición jurídica</i>	234
88. Obligaciones de los propietarios horizontales y cuota de participación	235
I. <i>Obligaciones particulares en relación con el uso y disfrute de cada departamento o local</i>	235
II. <i>Obligaciones generales de los propietarios de departamentos o locales</i>	236
III. <i>La cuota de participación</i>	237
89. Estatutos o reglamento de la propiedad horizontal	238
90. De la administración del edificio	241
90. bis. De la extinción de la propiedad horizontal	243

Sección tercera

De la propiedad fiduciaria

PÁG.

91	A.—El fideicomiso en el derecho romano, el Código Civil y el derecho anglosajón	244
	I. <i>La fiducia o fideicomiso en el derecho romano</i>	244
	II. <i>La fiducia según el Código Civil</i>	245
	III. <i>El concepto de propiedad fiduciaria en el derecho anglosajón</i>	247
91	B.—Concepto de la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio	250
91	C.—Fines de la propiedad fiduciaria (fiducia o fideicomiso) ...	253
91	D.—Constitución y bienes objeto de fideicomiso	254
91	E.—Las calidades del fiduciario	255
91	F.—Trasmisión de los bienes y separación del fideicomiso de los demás bienes del fiduciario y los del fiduciante	257
91	G.—Derechos y obligaciones de los interesados en la propiedad fiduciaria	258
	I. <i>Facultades y deberes del fiduciario</i>	258
	II. <i>Obligaciones del fiduciante</i>	260
	III. <i>Derechos del fideicomisario</i>	260
91	H.—Naturaleza jurídica de la propiedad fiduciaria (fideicomiso)	261
91	I.—De la extinción de la fiducia o fideicomiso	263
91	J.—El nuevo reglamento del fideicomiso o fiducia y otras figuras del Código Civil	264
	I. <i>La propiedad fiduciaria del Código Civil y la de nuevo Código de Comercio</i>	264
	II. <i>El fideicomiso o fiducia y el mandato (arts. 2142 a 2199)</i>	265
	III. <i>El fideicomiso y el control en favor de tercero</i>	266
	IV. <i>Fideicomiso y representación legal de incapaces</i>	267
	V. <i>Cesión de bienes, quiebra y fideicomiso</i>	267
	VI. <i>Albaceas y fiduciarios</i>	267
	VII. <i>El fideicomiso y las asignaciones modales</i>	268

CAPÍTULO VII

PROTECCIÓN JUDICIAL DE LA PROPIEDAD

92.	Noción de la acción reivindicatoria	269
93.	Titulares de la acción reivindicatoria y prueba de la titularidad	270
	I. <i>Legitimación activa</i>	270
	II. <i>Prueba de la propiedad</i>	271
94.	De la acción publiciana	273
95.	Explicaciones complementarias sobre la reivindicación de inmuebles	275
96.	Contra quién se puede reivindicar	281
	I. <i>Reivindicación contra el poseedor actual (poseedor en nombre propio)</i>	281

	PÁG.
II. <i>Reivindicación contra poseedores en nombre ajeno (meros tenedores) que retienen en forma indebida una cosa</i>	284
97. Qué cosas pueden reivindicarse	287
I. <i>Las cosas deben ser determinadas</i>	287
II. <i>Inmuebles adquiridos de propietarios aparentes</i>	289
III. <i>Cosas compradas en establecimientos comerciales</i>	289
98. Posesión de buena fe de cosas muebles en derecho civil actual	291
99. Naturaleza y objeto de la acción reivindicatoria	294
I. <i>Naturaleza</i>	294
II. <i>Objeto</i>	295
100. De la acción negatoria	295

CAPÍTULO VIII

RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIAL DE LOS INMUEBLES RURALES

101. Antecedentes de la ley 200 de 1936	297
I. <i>Antecedentes históricos</i>	297
II. <i>La situación jurídica de las tierras hasta la expedición de la ley 200 de 1936</i>	299
III. <i>Los antecedentes sociales y de hecho de la ley 200 de 1936</i>	301
102. La propiedad privada frente al Estado	302
I. <i>Regla general: no son baldíos los predios urbanos</i>	302
II. <i>Límite entre la extensión territorial urbana y rural</i>	302
III. <i>Presunción de no ser baldíos los predios rurales explotados económicamente</i>	302
IV. <i>Concepto de explotación económica</i>	304
V. <i>Presunción general de ser baldíos los predios rurales no explotados económicamente</i>	306
VI. <i>Resumen</i>	306
103. La propiedad de fundos rurales entre particulares	307
I. <i>Poseedores actuales de predios rurales</i>	307
II. <i>Prescripción adquisitiva del dominio en favor de los poseedores de predios rurales</i>	308
104. Prescripción extintiva del dominio de predios rurales en favor de la Nación	309
I. <i>Naturaleza de la extinción del dominio de predios rurales</i> .	309
II. <i>El procedimiento de expropiación</i>	310

CAPÍTULO IX

LA REFORMA SOCIAL AGRARIA (LEY 135 de 1961)

105. Fines de la ley y creación del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora)	311
---	-----

106. Adquisición de tierras por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria	312
107. Destino de las tierras adquiridas o administradas por el Incora	313
I. <i>Unidades agrícolas familiares</i>	313
II. <i>Colonizaciones</i>	314
III. <i>Concentraciones parcelarias</i>	314
IV. <i>Cooperativas agrícolas</i>	314
V. <i>Adecuación de tierras al cultivo y servicios rurales</i>	315
108. Examen de conjunto y valor de la nueva ley	315
I. <i>La nueva ley, en vez de evitar las grandes concentraciones de tierras en pocas manos, ensaya darles toda su protección ..</i>	315
II. <i>Tierras no explotadas o deficientemente explotadas</i>	316
III. <i>La destrucción de los minifundios</i>	316

TÍTULO CUARTO

FUENTES O MODOS ADQUISITIVOS DE LA PROPIEDAD

109. Modos de adquirir según el Código y según la doctrina actual	317
I. <i>Modos de adquirir la propiedad conforme al Código Civil</i>	317
II. <i>Modos de adquirir la propiedad según la doctrina actual ..</i>	319
110. Observaciones sobre los modos o fuentes de la propiedad	320

CAPÍTULO I

LA OCUPACIÓN

111. Caracteres y cosas susceptibles de adquirirse por ocupación ...	324
I. <i>Los caracteres de la ocupación se reducen a los siguientes</i>	324
II. <i>Cosas susceptibles de adquirirse por ocupación</i>	326
112. La fauna silvestre terrestre	328
113. La fauna y flora acuáticas	331
114. Adquisición de propiedad mediante el hallazgo	335
I. <i>Concepto y caracteres del hallazgo</i>	335
II. <i>Régimen jurídico de las cosas halladas</i>	337
115. Adquisición de la propiedad de los tesoros	338

CAPÍTULO II

DE LA ACCESIÓN

116. Los supuestos de la accesión	341
117. Accesión natural inmobiliaria	343

	PÁG.
I. <i>Aluvión</i>	343
II. <i>Avulsión</i>	344
III. <i>Mutación de álveo o cambio de cauce de un río</i>	344
IV. <i>Formación de una isla</i>	344
118. <i>Accesión industrial inmobiliaria</i>	345
I. <i>Primer caso. El dueño del suelo hace una obra nueva con materiales ajenos</i>	345
II. <i>Segundo caso. El dueño de los materiales hace una obra en suelo ajeno</i>	347
119. <i>Accesión mobiliaria</i>	349
120. <i>La especificación</i>	350

CAPÍTULO III

DE LA TRADICIÓN

121. <i>Noción de la tradición</i>	352
122. <i>La tradición como negocio jurídico positivo. Requisitos</i>	355
123. <i>Condiciones comunes: capacidad, voluntad y objeto</i>	356
I. <i>De la capacidad</i>	356
II. <i>Las declaraciones de voluntad</i>	357
124. <i>Necesidad de extinguir una obligación previa (negocio jurídico traslativo)</i>	359
I. <i>Negocio jurídico creador de obligaciones (título traslativo de dominio y negocio jurídico de enajenación: tradición)</i>	359
II. <i>El Código Civil exige para la trasmisión de la propiedad la validez de ambos negocios jurídicos</i>	360
125. <i>Derecho comparado sobre transmisión de la propiedad por acto entre vivos</i>	361
126. <i>El tradente debe ser dueño de la cosa. Adquisiciones en virtud de la buena fe</i>	365
I. <i>Calidad de dueño del tradente</i>	365
II. <i>Excepción al principio enunciado. Teoría de los derechos aparentes</i>	366
127. <i>Adquisición de una posesión de mejor calidad a la que tenía el tradente</i>	366
128. <i>Cosas muebles adquiridas en establecimientos públicos</i>	367
129. <i>Adquisición de la propiedad de inmuebles de un propietario aparente</i>	368
130. <i>Cómo se realiza la tradición</i>	370
131. <i>Tradiciones sometidas a modalidades</i>	372
I. <i>Condición resolutoria y suspensiva</i>	372
II. <i>Reserva del dominio hasta el pago del precio</i>	373

CAPÍTULO IV

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

	PÁG.
132. Reglas generales y fundamento de la prescripción	374
133. Usucapión de muebles y de inmuebles	377
134. Usucapión inmobiliaria de corto tiempo	378
I. <i>El requisito de la buena fe</i>	379
II. <i>Trasmisión formal de la propiedad (justo título o título idóneo de transferencia)</i>	379
III. <i>Existencia y validez del justo título</i>	380
IV. <i>El título de adquisición (o "justo título") en materia de inmuebles es solemne</i>	381
V. <i>Derecho comparado sobre usucapión ordinaria de inmuebles</i>	382
135. La antigua doctrina de la posesión inscrita	384
136. Prescripción extraordinaria o de largo tiempo	387
I. <i>Requisitos de la prescripción extraordinaria</i>	387
II. <i>Derecho comparado</i>	388
137. Requisitos relativos a la posesión y al trascurso del tiempo ...	389
I. <i>Condiciones que ha de reunir la posesión</i>	389
II. <i>Condiciones que ha de reunir el trascurso del tiempo</i>	391
138. Acción de declaración de pertenencia	393

CAPÍTULO V

ACTOS DE PARTICIÓN

139. Partición de cosas comunes	398
140. Partición de universalidades jurídicas	401

CAPÍTULO VI

SENTENCIAS JUDICIALES Y RESOLUCIONES
ADMINISTRATIVAS DE ADJUDICACIÓN

141. Sentencias judiciales como modo de adquirir	402
142. Adjudicación de terrenos baldíos	403

CAPÍTULO VII

PRODUCCIÓN DE COSAS NUEVAS

143. Características de este modo de adquirir y formas principales	404
--	-----

TÍTULO QUINTO

DERECHOS REALES
DESMEMBRADOS DE LA PROPIEDAD

PÁG.

144. Nociones generales	409
-------------------------------	-----

CAPÍTULO I

DEL USUFRUCTO

145. Características del derecho de usufructo	411
I. <i>Noción y naturaleza del derecho de usufructo</i>	411
II. <i>Duración del usufructo</i>	413
III. <i>Usufructo sometidos a condición o a plazo</i>	414
IV. <i>Usufructos constituidos en favor de varias personas simultáneamente</i>	416
146. Cosas susceptibles de usufructo	416
147. Fuentes o modos constitutivos del usufructo	418
148. Contenido del derecho de usufructo	420
I. <i>La facultad de gozar o disfrutar de la cosa fructuaria</i>	420
II. <i>Aplicaciones principales de la regla expuesta</i>	423
III. <i>Facultad de gestión y de disposición del usufructuario</i>	424
149. Obligaciones del usufructuario	426
I. <i>Obligaciones anteriores al goce del usufructo</i>	426
II. <i>Obligaciones durante el ejercicio del usufructo y a su extinción</i>	427
150. Acciones reales que protegen el usufructo	428
151. Extinción del usufructo	429
I. <i>Destrucción natural de la cosa</i>	429
II. <i>Destrucción jurídica de la cosa</i>	432
III. <i>Muerte del usufructuario</i>	434
IV. <i>Cumplimiento del término o de la condición prefijados para su terminación (art. 86, párr. 1º)</i>	434
V. <i>Resolución del derecho del constituyente</i>	434
VI. <i>Por consolidación del usufructo con la propiedad (art. 865, párr. 4º)</i>	434
VII. <i>Por prescripción (art. 865, párr. 6º)</i>	434
VIII. <i>Por sentencia del juez (art. 868)</i>	434

CAPÍTULO II

152. Características del uso y habitación	435
---	-----

CAPÍTULO III

DE LAS SERVIDUMBRES

	PÁG.
153. Características de las servidumbres	437
154. Del contenido de las servidumbres	440
155. Ejercicio de las servidumbres	445
156. Clasificación de las servidumbres y su constitución	446
I. <i>Primera clasificación: servidumbres positivas y negativas</i> ..	446
II. <i>Segunda clasificación: continuas y discontinuas</i>	447
III. <i>Tercera clasificación: servidumbres aparentes e inaparentes</i> ..	448
IV. <i>Observación general sobre estas clasificaciones</i>	448
V. <i>Constitución de las servidumbres</i>	449
157. Constitución de las servidumbres mediante negocio jurídico ...	449
158. Constitución de servidumbres por destinación del padre de familia	453
159. Adquisición de servidumbres por usucapión	457
160. La ley como fuente de servidumbres	459
161. De la servidumbre legal de tránsito a la vía pública	460
I. <i>Requisitos necesarios para el establecimiento de la servidumbre de tránsito a la vía pública</i>	461
II. <i>Contenido de la servidumbre</i>	463
III. <i>Indemnización en favor del predio sirviente</i>	463
161 bis.—Servidumbre de tránsito para trasportar agua y abrevar ganado	464
162. De la servidumbre legal de acueducto	465
I. <i>Servidumbre de acueducto para introducir aguas</i>	465
II. <i>Servidumbre de acueducto para sacar aguas</i>	467
163. Acciones reales que protegen las servidumbres	467
164. Extinción de las servidumbres	468

CAPÍTULO IV

DERECHO REAL DE PRENDA

165. Noción y objeto de la prenda	470
166. Derechos que crea la prenda en favor del acreedor	474
I. <i>Derecho de posesión o retención de la cosa</i>	474
II. <i>Derecho de reivindicación en caso de pérdida</i>	475
III. <i>Derecho de realizar el valor de la prenda mediante venta</i> ..	475
IV. <i>Derecho de preferencia</i>	477
167. Obligaciones del acreedor prendario	478
I. <i>Conservación de la cosa</i>	478
II. <i>Restitución de la cosa empeñada</i>	478
III. <i>El acreedor no puede usar la cosa. Excepciones</i>	479

	PÁG.
168. Tráferencia y extinción de la prenda	480
I. <i>Tráferencia de la prenda</i>	480
II. <i>Extinción de la prenda</i>	480
169. De la prenda sobre derechos	481
170. Prenda sin tenencia del acreedor	483
I. <i>Cosas susceptibles de prenda sin tenencia del acreedor</i>	483
II. <i>Constitución de la prenda sin desplazamiento</i>	483
III. <i>Obligaciones especiales del deudor</i>	484
IV. <i>Incumplimiento de las obligaciones del deudor</i>	484

CAPÍTULO V

DE LA HIPOTECA

171. Noción y características de la hipoteca	485
I. <i>Definición</i>	485
II. <i>La hipoteca es derecho real accesorio e indivisible</i>	486
III. <i>La hipoteca recae en inmuebles individualizados</i>	488
IV. <i>La hipoteca tiene su fuente exclusiva en el contrato</i>	489
V. <i>La hipoteca es derecho real: faculta al acreedor para realizar el valor de la finca hipotecada y pagarse con preferencia a los demás acreedores</i>	490
172. Constitución de la hipoteca	490
173. Del derecho hipotecado. Hipoteca de cosa ajena. Hipotecas aparentes	493
I. <i>Derechos susceptibles de hipotecarse</i>	493
II. <i>El constituyente debe ser titular del derecho que grava con hipoteca</i>	494
III. <i>Extinción de la propiedad en el constituyente de la hipoteca</i>	495
IV. <i>Hipotecas aparentes. La máxima "error communis facit jus"</i>	497
174. Cosas susceptibles de hipoteca	497
175. Efectos de la hipoteca en relación con el deudor	502
I. <i>Disposición y administración de la finca por el deudor</i> ...	502
II. <i>Disposición jurídica de la finca</i>	503
III. <i>Disposición material de la finca</i>	503
IV. <i>Actos de administración</i>	506
176. La acción hipotecaria. Efectos de la hipoteca en relación con el acreedor	507
I. <i>Noción de la acción hipotecaria y antecedentes</i>	507
II. <i>Realización del valor de la finca</i>	508
177. La acción hipotecaria y los terceros poseedores	511
178. El acreedor hipotecario y los demás acreedores del propietario de la finca. Principio de prioridad y derecho de preferencia	514
179. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca	515
Cambio del deudor y del acreedor	515

	PÁG.
I. <i>Cambio de deudor</i>	515
II. <i>Cambio de acreedor (cesión de crédito)</i>	517
180. Modificaciones del crédito	518
181. Cambio de la finca hipotecada y del derecho hipotecado	519
182. Extinción de la hipoteca	521
183. Derecho hipotecario comparado	524
I. <i>El sistema francés</i>	524
II. <i>El sistema germano</i>	526
III. <i>Derecho hipotecario suízo</i>	529

CAPÍTULO VI

DERECHO DE RETENCIÓN

184. Notas que configuran el derecho de retención	531
185. Aplicaciones que el Código hace del derecho de retención	535
I. <i>Primera serie de aplicaciones: los poseedores en nombre propio pueden retener</i>	535
II. <i>Segunda serie de aplicaciones: los que poseen en nombre ajeno también pueden retener</i>	536
186. Fundamento del derecho de retención	538
187. Contenidos esenciales del derecho de retención	540
188. La retención solo tiene lugar en los dos casos mencionados ...	544
189. La retención es derecho real accesorio de garantía	549

TÍTULO SEXTO

SISTEMA DE REGISTRO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DOCTRINARIOS E HISTÓRICOS DEL ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE 1970

I. Antecedentes doctrinarios. Sistemas técnicos de registro

190. Origen e idea general del registro inmobiliario	553
191. Clasificación por el valor de la inscripción	556
I. <i>Los sistemas plenos de registro</i>	556
II. <i>Sistemas menos plenos de registro</i>	556
III. <i>Crítica del sistema francés</i>	557
192. Clasificación por el mecanismo de la inscripción	558

	PÁG.
193. Los sistemas técnicos de registro inmobiliario	559
I. <i>El sistema alemán</i>	560
II. <i>El sistema suizo</i>	562
III. <i>El sistema australiano</i>	563
IV. <i>Los principios registrales inmobiliarios</i>	564
II. <i>Antecedentes históricos del estatuto de registro de instrumentos públicos de 1970</i>	
194. El sistema del Código Civil y la ley 40 de 1932	566
I. <i>El mecanismo de la inscripción hasta 1932</i>	567
II. <i>El registro entre los años de 1932 a 1970</i>	567
III. <i>Los proyectos de registro de 1939 y 1953</i>	568
195. El Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos de 1970	569

CAPÍTULO II

OFICINAS DE REGISTRO. INMATRICULACIÓN DE FINCAS

196. De las oficinas de registro y de su archivo	571
I. <i>Círculos y oficinas de registro</i>	571
II. <i>Archivo de cada oficina de registro</i>	572
197. De la matrícula inmobiliaria. Principio de la especialidad	573
198. De la inmatriculación de fincas en el folio real	577
I. <i>Apertura del folio</i>	577
II. <i>Inscripción del dominio</i>	578
III. <i>Modificaciones de la finca inmatriculada</i>	578
IV. <i>Reproducción de folios</i>	580
199. El catastro y sus relaciones con la matrícula inmobiliaria	580

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

200. Los presupuestos de toda inscripción	583
I. <i>Necesidad de un instrumento susceptible de inscripción</i> ...	583
II. <i>Oficina de registro donde debe verificarse la inscripción</i> ..	584
III. <i>Tiempo dentro del cual debe presentarse el instrumento para su inscripción</i>	584
IV. <i>La inscripción debe ser solicitada al registrador</i>	585
V. <i>Procedencia inmediata del título que ampara el derecho ob- jeto de inscripción</i>	586
VI. <i>Inscripciones originarias</i>	588
201. Primera etapa de las inscripciones. Radicación o asiento de presen- tación del título. Desarrollo del principio de prioridad	588

	PÁG.
202. Segunda etapa de las inscripciones. Calificación registral del título. Desarrollo del principio de legalidad	591
203. Tercera y última etapa del procedimiento registral: la inscripción propiamente tal; constancia de su realización y certificaciones	597
I. <i>Extensión del asiento de inscripción</i>	598
II. <i>Constancia de la inscripción en el título registrado</i>	599
III. <i>Reglas especiales para los asientos de cancelación</i>	599
IV. <i>Registro provisional mediante comunicación telegráfica</i>	601
204. Errores en el procedimiento registral	601
205. De la inexactitud registral y medios de corrección	604
I. <i>Inexactitud registral en cuanto a la descripción de la finca</i>	605
II. <i>Desaparición del propietario inscrito</i>	606
III. <i>Cancelación del supuesto de la inscripción</i>	606
IV. <i>Los casos de doble matrícula de la finca o doble inscripción de la misma</i>	607
V. <i>Nulidad, resolución, simulación, rescisión del contrato o negocio jurídico o acto judicial que dio fundamento a la inscripción</i>	607
206. De las certificaciones	607

CAPÍTULO IV

EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA

207. La inscripción como medio de transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios	610
208. La inscripción como medio de publicidad	613
209. Principio de la legitimidad registral	615
210. La fe pública de registro	616

APÉNDICE

Proyecto de Código de Derecho Privado	623
Índices	661