

346  
C15D

B. 2980

PEDRO ALEJO CAÑON RAMIREZ

# DERECHO CIVIL T. II V. I

**BIENES, DERECHOS REALES**

LEGISLACION - JURISPRUDENCIA - DOCTRINA

1887 - 1984

# INDICE GENERAL

## CAPITULO I

### DERECHOS SUBJETIVOS

	Pág.
<i>Noción (teorías);</i>	
a.-De la voluntad .....	1
b.-Del interés .....	1
c.-De la mecánica normativa .....	1
d.-Del doble sentido .....	1
e.-Kelseniana .....	2
f.-De la situación jurídica .....	2
g.-El derecho subjetivo como poder .....	2
El derecho subjetivo y la potestad .....	2
El derecho positivo y el derecho subjetivo .....	2
<i>Clasificación de los derechos subjetivos:</i>	
1.-Subjetivos y públicos .....	3
2.-Absolutos y relativos .....	3
3.-Patrimoniales y extrapatrimoniales .....	3
4.-Personalísimos, familiares y patrimoniales .....	4
Clases de derechos patrimoniales;	
a.-Reales .....	5
b.-Personales o de crédito .....	5
c.-Universales .....	5
d.-Inmateriales .....	5
<i>Elementos del derecho subjetivo;</i>	
1.-El sujeto (la persona y sus clases) .....	5
No hay capacidad sin persona (I) .....	6
Formas de titularidad; .....	8
a.-Plena .....	8
b.-De goce .....	8
c.-De fiducia .....	8
d.-Plural .....	9
2.-Contenido u objeto del derecho subjetivo .....	9
a.-En los derechos personalísimos y de familia .....	9
b.-En los derechos patrimoniales .....	10
3.-La protección jurídica de los derechos subjetivos .....	10
Formas de protección .....	10
Relación jurídica .....	10
Sujetos de la relación jurídica .....	10
Institución jurídica .....	10
<i>Nacimiento, transmisión y extinción de los derechos subjetivos.</i>	
a.-De los personalísimos .....	11
b.-De los familiares .....	11

	Pág.
c.-De los patrimoniales (Reales y de crédito) .....	11
d.-De los universales .....	12
e.-De los inmateriales .....	12
<i>Adquisición originaria y derivada.</i>	
a.-Partes de la adquisición .....	13
b.-Clases de adquisición derivada;	
1-Translativa .....	13
2-Constitutiva .....	13
c.-Singular o universal .....	13
Derechos aparentes .....	13
<i>Extinción de los derechos subjetivos;</i>	
a.-De los derechos personalísimos .....	14
b.-De los derechos familiares .....	14
c.-De los derechos patrimoniales;	
1.-Del derecho real .....	14
2.-De los derechos personales .....	14
d.-De los derechos universales .....	14

## CAPITULO II

## EL PATRIMONIO

*Noción*

Como universalidad de derechos patrimoniales .....	15
Complejo de relaciones jurídicas .....	15
Emanación directa de la personalidad .....	15
Facultad volitiva (I) .....	15
Conjunto universal de derechos .....	16
1.-Solo las personas tienen patrimonio .....	16
2.-Toda persona tiene un solo patrimonio .....	17
a.-En la transmisión de la herencia .....	17
b.-En el establecimiento de los peculios .....	18
c.-En la sociedad conyugal o de gananciales .....	18
3.-El patrimonio es intransferible por acto entre vivos .....	18
4.-El patrimonio implica valor económico o pecuniario .....	19
a.-Derechos de la personalidad o personalísimos .....	19
b.-Los derechos de familia .....	19
c.-Los derechos políticos .....	19
<i>Derechos y obligaciones que integran el patrimonio.</i>	
1.-Derechos reales (Noción) .....	20
2.-Elementos;	
a.-Sujeto activo o titular .....	21
b.-La cosa objeto del derecho .....	21
1.-Cosas corporales .....	22
2.-Los derechos son cosas incorporales .....	22
3.-Los bienes inmateriales .....	22
4.-La universalidad .....	22
La acción real es distinta a los derechos reales (III) .....	22

	Pág.
Enumeración de los derechos reales (No es taxativa) .....	23
El derecho de superficie es derecho real no taxativo (IV) .....	23
Los derechos reales; no siendo creación de la voluntad de los particulares sino de la ley, ésta los enumera en forma no limitativa (V) ...	24
<i>Derechos reales principales y accesorios.</i>	
Derechos personales o créditos .....	25
Elementos;	
a.-El acreedor .....	25
b.-El deudor .....	25
c.-La cosa .....	25
Derechos reales y personales	
1.-Objeto .....	26
2.-Los Sujetos .....	26
3.-La eficacia .....	26
4.-La prestación .....	27

CAPITULO III

CLASIFICACION DE LOS BIENES

1.-Corporales e incorporeales .....	28
2.-Muebles e inmuebles .....	29
Importancia de ésta clasificación en Derecho Colombiano .....	29
Inmuebles:	
a.-Por su naturaleza .....	31
b.-Por adhesión o incorporación .....	31
c.-Por su destinación .....	31
Bienes muebles e inmuebles; su clasificación (I) .....	31
A.-Inmuebles por naturaleza;	
1.-La tierra .....	32
Predios urbanos y rústicos .....	33
Los predios rústicos y urbanos se caracterizan por su destinación o forma de explotación, sin tener en cuenta su ubicación o bien por su valor (II) .....	34
Importancia (para);	
a.-El arrendamiento .....	35
b.-La ley agraria .....	35
c.-La compraventa .....	35
d.-La constitución, remodelación y destrucción .....	35
2.-Las minas .....	35
B.-Inmuebles por adherencia o incorporación .....	36
1.-Los edificios .....	36
Las casas y edificios son inmuebles por naturaleza (III) ....	38
2.-Los vegetales o plantas .....	38
Son inmuebles por adhesión todos los vegetales vinculados a la tierra que los sustenta (IV) .....	39
a.-Venta de cosechas en pie .....	39
b.-El secuestro de cosechas .....	39

	Pág.
c.-El embargo de mejoras o cosechas .....	40
d.-La hipoteca .....	40
Importancia de esta clasificación .....	40
C.-Inmuebles por destinación	
Concepto .....	41
Requisitos .....	43
Su importancia .....	44
Accesorios de los inmuebles .....	45
Muebles:	
Sistemas para su determinación .....	45
Noción .....	46
Algunas reglas legales sobre muebles .....	46
a.-Aceptación legal de la palabra mueble .....	46
b.-Los muebles de una casa o el menaje doméstico .....	47
c.-En el legado de casa amoblada o de hacienda de campo .....	47
d.-Bienes muebles inembargables .....	47
Clasificación de los bienes muebles; .....	48
A.-Muebles por naturaleza;	
Semovientes .....	48
Cosas inanimadas .....	48
Importancia; .....	48
En la prenda .....	48
En el secuestro .....	49
Por su clasificación .....	49
Por la conducta punible sobre los mismos realizada .....	49
B.-Muebles por anticipación;	
La prenda (agraria y comercial) .....	50
Cosas genéricas y específicas (Noción) .....	51
Importancia de esta clasificación; .....	51
a.-En la sucesión .....	52
b.-En las obligaciones de género .....	52
c.-En las obligaciones de cuerpo cierto .....	52
d.-En la extinción de las obligaciones .....	52
e.-En el Depósito de Almacenes Generales .....	53
<i>Cosas consumibles y no consumibles (Noción)</i>	
Consumibilidad objetiva y subjetiva .....	53
<i>Cosas fungibles y no fungibles (Noción)</i> .....	54
Las cosas genéricas y las fungibles —su relación— .....	55
Las cosas consumibles y las fungibles —su relación— .....	55
Cosas fungibles por voluntad de las partes .....	56
Bienes fungibles por voluntad del legislador .....	56
Importancia y aplicación de la consumibilidad y de la fungibilidad en la legislación colombiana; .....	57
a.-En el usufructo .....	57
b.-En la compensación .....	58
c.-En el mutuo .....	58
d.-En el depósito .....	58
e.-Para los efectos penales .....	58

	Pág.
<i>Cosas divisibles e indivisibles;</i>	
a.-Divisibilidad material .....	59
b.-Divisibilidad intelectual .....	59
Importancia de esta clasificación .....	60
a.-En la partición .....	60
b.-En las obligaciones .....	60
c.-En la prenda .....	60
d.-En la hipoteca .....	60
e.-En la comunidad .....	60
<i>Cosas presentes y futuras;</i> .....	61
Importancia; .....	61
a.-En la donación .....	61
b.-En la compraventa (de géneros, de cosas futuras e inexistentes) ...	61
<i>Cosas principales y accesorias;</i>	
Importancia y aplicación; .....	62
a.-Según la naturaleza de las cosas .....	62
b.-Del valor económico o afectivo .....	62
c.-Del dominio .....	62
d.-De la finalidad .....	63
e.-Del volumen .....	63
<i>Cosas apropiables o comerciales e inapropiables o no comerciales.</i>	
La circulación y tráfico jurídico de los bienes es de orden público (V)	63
Cosas inapropiadas .....	64
Res nullius son las cosas que jamás han tenido dueño y las que han dejado de tenerlo (VI) .....	64
<i>Bienes vacantes</i> .....	65
Los bienes vacantes constituyen una categoría de los bienes que tuvieron dueño. Su historia legislativa desde la colonia hasta 1913 (VII) .....	65
Bienes vacantes su noción y elementos (VIII) .....	66
Bienes vacantes; pese a que tienden a desaparecer requieren que hayan sido abandonados por su dueño; en qué consiste tal abandono (IX) ..	66
Bienes vacantes; su diferencia con los baldíos (X) .....	67
<i>Bienes mostrencos;</i> .....	68
Bienes mostrencos; su noción y antecedentes (XI) .....	68
Declaración y adjudicación de bienes vacantes y mostrencos .....	70
<i>Bienes ocultos</i> —Su concepto y diferencia con los vacantes— (XII) .....	70
<i>Cosas inapropiables</i> —no comerciales o extracomercium—	
Inapropiabilidad por voluntad de las partes .....	71
Requisitos para la validez de la cláusula de no enajenación (XIII) ...	72
Inapropiabilidad por disposición de la ley;	
A.-En razón de las personas .....	73
A los Estados y Gobiernos extranjeros .....	73
A los guardadores .....	74
A los Superintendentes .....	74
B.-Inapropiabilidad en razón de la naturaleza de las cosas;	
a.-Los derechos personales .....	74
Los derechos constituidos sobre el factor intuitu personae, no son comerciables por disposición de la ley (XIV) .....	75

	Pág.
b.-Los recursos naturales;	
1.-La atmósfera y el espacio aéreo .....	75
2.-Las aguas .....	76
3.-La fauna y la flora silvestres .....	76
4.-La flora y la fauna acuáticas (Recursos hidrobiológicos) ...	77
5.-Las fuentes de energía .....	77
6.-El paisaje .....	77
Control y efectividad de la no comercialidad;	
El monopolio de su propiedad .....	78
La prohibición legal .....	78
Los delitos contra los recursos naturales .....	78
Las contravenciones contra el patrimonio histórico .....	78
7.-Las cosas embargadas por decreto judicial .....	79
El embargo es una medida para la eficacia de las acciones y de los derechos (XV) .....	79
C.-Inapropiabilidad según el destino o finalidad de las cosas;	
1.-Las cosas sagradas .....	80
2.-Los bienes de uso público; .....	82
Antecedentes y ubicación (Derecho Romano, Dominio inminente, Dominio público y privado) .....	82
Bienes de uso público y bienes fiscales (Noción, enumeración)	83
Los bienes de uso público son, o no, de propiedad del Estado; Teoría de la no propiedad (XVI) .....	85
Los bienes privados no son de propiedad de la Nación por el solo hecho de destinarse al uso público —En tal caso siguen siendo de propiedad privada— (XVII) .....	86
Teoría de la propiedad (XVIII) .....	87
Los bienes de uso público son de propiedad de la persona jurí- dica de derecho público que los haya adquirido (XIX) ....	92
<i>Bienes fiscales</i> (Noción) .....	93
Régimen jurídico .....	93
Su enumeración .....	93
Los bienes fiscales por tener valoración económica dentro del patrimo- nio del Estado, están sometidos al derecho privado (XX) .....	94
<i>La propiedad</i>	
La apropiación de los bienes .....	95

## CAPITULO IV

## LA POSESION

<i>Concepto</i> (En derecho Romano, Italiano, Francés, Alemán, Español, Chile- no y Colombiano) .....	96
La posesión ante el Código Civil Chileno .....	97
Naturaleza de la posesión (Escuela subjetiva y objetiva) .....	98
Crítica .....	99
<i>Elementos de la posesión</i>	
A.-El sujeto .....	100
B.-El objeto o corpus; .....	100

	Pág.
Solo las cosas materiales .....	100
Tanto las cosas materiales como las inmateriales .....	100
Poseción de cosa y posesión de derecho .....	100
Poseción de derechos cartulares y extracartulares .....	101
C.-El poder de hecho —señorío— o ánimos .....	102
El ánimos es elemento característico de la posesión y la puede tro- car en mera tenencia, y a la inversa según se invoque apoderamien- to o título (I) .....	103
<i>Importancia y utilidad de la posesión;</i>	
1.—Es protegida por una presunción legal contra terceros .....	104
Cuando se desvirtúa la presunción a favor del poseedor; la acción protectora se dirige a garantizar los derechos del legítimo titular (II) .....	105
2.—Reviste de dominio al poseedor de cosa ocupada .....	106
3.—La posesión es fundamento de la prescripción .....	106
4.—Genera prestaciones mutuas en favor del poseedor de buena fe ... En forma oficiosa deben reconocerse, al poseedor de buena fé que haya sido vencido, el valor de las expensas y mejoras (III) ....	106
5.—Origina acción posesoria en favor del poseedor perturbado o des- pojado .....	106
Las acciones posesorias tienen por objeto recuperar la posesión de los bienes raíces o de derechos reales sobre los mismos (IV) ....	107
<i>Clases de posesión</i>	
1.—Natural y civil .....	107
2.—A nombre propio y en nombre ajeno .....	107
Se presume que quien ha poseído a nombre ajeno sigue poseyendo como empezó (V-VI) .....	108
3.—Mediata e inmediata .....	109
4.—Regular e irregular .....	110
Elementos de la posesión regular .....	110
A.—Justo título (Título y modo) .....	110
Clasificación de los títulos (Constitutivos, translaticios declara- tivos, universales y singulares, gratuitos y onerosos, justo e injusto) .....	111
Noción de justo título .....	112
Justo título es la razón o el motivo que habilita para creerse dueño de una cosa (VII) .....	113
Título injusto; .....	113
1.—El título falsificado (característica) .....	114
La falsedad consiste en la inmutación dolosa de la verdad, tratando de imitar el daño, potencial o efectivo, de al- guien (VIII) .....	114
a.—Falsedad material .....	114
b.—Falsedad ideológica .....	115
c.—Uso de documento público falso .....	115
d.—Falsedad por destrucción, supresión u ocultamiento ....	115
e.—Falsedad por suplantación de personas .....	115
2.—El título que adolece de un vicio de nulidad .....	115
Nulidad (noción) .....	115

	Pág.
Clasificación;	
a.-Sustanciales y adjetivas .....	116
b.-Manifiesta y latente o no manifiesta .....	116
La nulidad manifiesta debe ser clara, sin que sea susceptible de interpretación ni de discusión (IX) .....	116
c.-Nulidad de derecho (acto nulo) y dependiente de apreciación judicial (actos anulables) .....	117
d.-Absoluta y relativa .....	118
La nulidad absoluta se origina en razones de interés general o de orden público; la relativa en interés privado de las partes (X) .....	118
4.-Título putativo .....	119
B.-Buena fé al momento de la adquisición (concepto) .....	120
La buena fé es la creencia de haber procedido conforme a derecho (XI) .....	120
La buena fé más que intención o creencia de legalidad debe ser una realidad jurídica honesta. —Otras definiciones (XII) ..	121
La creencia en qué consiste la buena fé no puede ser el resultado de imprudencia o negligencia sino de convicción real (XIII) .....	121
<i>Mala fé, dolo y fraude</i> .....	122
La mala fé no consiste en una creencia sino que es cuestión de hecho comprobada que implique aprovechamiento abusivo e injusto; no la constituye el solo conocimiento del estado mental malsano del otro contratante (XIV) .....	123
La ley califica de mala fé muy pocos hechos por tratarse de un elemento moral (XV) .....	124
<i>Dolo.</i> (Civil y Penal) .....	124
El dolo implica pretensión contraria a derecho sobre la base de intención maliciosa —se diferencia de la culpa— (XVI) .....	125
<i>Fraude.</i> (Concepto; fraude a la ley) .....	126
Mientras el fraude es maquinación, el dolo es intención para causar perjuicio (XVII) .....	126
El fraude es actitud conciente que tiende a causar daño a terceros, más no es necesario que éste se produzca. Debe combatirse (XVIII) ..	127
<i>Necesidad de la buena fé en la posesión.</i>	
La buena fé, como intermediaria entre la norma moral y la técnica jurídica se obtiene de apreciación de valores (XIX) .....	128
La buena fé como principio jurídico tiene una función creadora y al mismo tiempo adaptadora para decidir el conflicto entre el verdadero titular y el poseedor (XX) .....	129
Siendo la buena fé factor subjetivo de organización ética universal, la ley carece de elementos materiales para precisarla en forma directa (XXI) .....	130
Momento en que se requiere la buena fé para la existencia de posesión regular .....	131
<i>Importancia de la buena y de la mala fé.</i>	
1.—Presunción y prueba .....	131
2.—Responsabilidad por el deterioro de la cosa poseída .....	132

	Pág.
3.-La restitución de frutos de la cosa poseída .....	132
4.-Reconocimiento de mejoras .....	132
5.-La protección legal;	
a.-En el matrimonio putativo .....	132
b.-En la compraventa y posesión de muebles adquiridos en tienda .....	133
c.-En las condiciones suspensivas y resolutorias .....	133
d.-En el pago de quien estaba en posesión del crédito que no le pertenecía .....	133
e.-En las escrituras privadas .....	133
f.-En la disolución de la sociedad .....	133
g.-En la expiración del mandato .....	134
h.-Efectos jurídicos comunes a la posesión de buena y de mala fé .....	134
C.-La tradición;	
Tradición presunta .....	135
<i>Posesión irregular.</i>	
La posesión regular e irregular son diferentes (XXII) .....	135
5.-Posesión viciosa.	
A.-Posesión violenta .....	136
La violencia es un hecho externo que perturba el ánimo de la víctima y coarta su libertad (XXIII) .....	136
Clases:	
a.-Física .....	136
b.-Moral .....	136
La violencia moral depende de la naturaleza de los actos y de su injusticia (XXIV) .....	137
c.-Generalizada .....	137
Características de la posesión violenta .....	138
B.-Posesión clandestina .....	139
C.-Posesión equívoca .....	139
D.-Posesión discontinua o interrumpida .....	140
6.-Posesión útil e inútil .....	140
7.-Posesión provisoria y definitiva (Sus efectos) .....	141
8.-Posesión exclusiva y coposesión .....	142
La coposesión no es cuantitativa sino cualitativa; la del heredero no es precaria, equívoca ni viciosa (XXV) .....	142
Características de la coposesión .....	143
9.-Posesión material y posesión inscrita (concepto) .....	144
Relaciones entre la posesión material y la posesión inscrita .....	145
La posesión del derecho se establece por el registro; la posesión de la cosa por hechos positivos .....	145
La posesión inscrita es teoría contraria a la naturaleza de la posesión; su objetivo es formal y probatorio .....	147
La posesión inscrita no es posesión ni genera conflicto real ni doctrinario con la posesión material; en derecho Colombiano no existe una posesión inscrita (XXVI);	
Antecedentes sobre la posesión inscrita .....	148
Análisis de los textos sobre la posesión inscrita .....	154
La posesión inscrita y la doctrina jurisprudencial .....	159

	Pág.
<i>Adquisición, conservación y pérdida de la posesión.</i>	
Quién puede adquirir la posesión .....	166
El menor no infante puede, incluso, adquirir la posesión irregular (XXVII) .....	166
Cómo se adquiere la posesión;	
Por acto entre vivos;	
a.-En virtud de vicio y contra derecho .....	167
b.-En virtud de uno de los modos de adquirir;	
Por acto entre vivos la posesión se adquiere con la aprehensión o entrega, material o simbólica y la sucesión en la posesión surge de la concurrencia de dos voluntades; por causa de muerte el heredero tiene la posesión material del difunto sin aprehensión material (XXVIII) .....	169
<i>Sucesión en la posesión.</i>	
La ley faculta agregar las posesiones para prescribir, pero corre con las contingencias y vicios de las anteriores (XXIX) .....	171
<i>Prueba de la posesión.</i>	
a.-El poseedor es reputado dueño mientras otro no justifique serlo ...	172
Esta presunción se funda en el hecho natural de que las cosas son poseídas por su dueño y merecedor de protección legal (XXX)	172
b.-La posesión actual y la pretérita presumen la intermedia .....	173
c.-Se presume la calidad inicial de la posesión .....	173
(Constitutum possessorio y traditio brevi manu) .....	174
La posesión como hecho material se demuestra con hechos y no con afirmaciones (XXXI-XXXII) .....	175
La escritura pública ni la petición de adjudicación como baldío es prueba de la posesión (XXXIII) .....	176
<i>Pérdida de la posesión.</i>	
a.-Pérdida voluntaria .....	177
b.-Pérdida involuntaria (cosa extraviada, perdida y refundida o des-carriada) .....	178
c.-Pérdida de la posesión contra la voluntad del poseedor .....	178
Efectos de la recuperación de la posesión .....	178
<i>Protección de la posesión .....</i>	178
Fundamento de la protección de la posesión;	
a.-Es protección a la personalidad o interés individual .....	179
b.-Implica protección del propietario .....	180
c.-Es protección a la paz social .....	180
<i>Tutela posesoria.</i>	
Acciones posesorias .....	182
Antecedentes (En derecho Romano, Canónico, Francés, Español, Alemán, Colombiano) .....	183
Objeto de las acciones posesorias .....	185
Cosas que no pueden ser objeto de acción posesoria (Bienes muebles e imprescriptibles) .....	185
La acción posesoria no puede ser ejercida contra la administración pública por motivos de ocupación con trabajos públicos (XXXIV) ..	186
La acción posesoria procede respecto de las servidumbres activas (XXXV) .....	187

	Pág.
Titular de la acción posesoria .....	187
Presupuestos de la acción posesoria;	
a.-La prueba de la posesión del inmueble .....	188
Los ejemplos dados en el Art. 981 del C. C., por sí mismos no son actos de posesión, exigen la ausencia del consentimiento de quien la disputa (XXXVI) .....	188
b.-La prueba de la perturbación o despojo .....	189
Clases de acción posesoria;	
A.-La acción de conservación .....	189
Prototipos de acciones perturbatorias;	
1.-La obra nueva .....	190
2.-Obra ruïnosa .....	192
B.-La acción de recuperación (presupuestos) .....	193
C.-Acción de restitución o amparo (Presupuestos) .....	194

CAPITULO V

LA PROPIEDAD (CONTENIDO Y OBJETO)

<i>Evolución del derecho de propiedad</i> .....	195
<i>Fundamentos de la propiedad</i> .....	196
1.-Teorías individualistas .....	196
2.-Teorías socialistas .....	197
3.-Teorías solidaristas .....	197
Función social de la propiedad .....	199
<i>Concepto de la propiedad.</i> (En derecho Romano, Francés, Español, Alemán, Colombiano) .....	200
<i>Historia de la propiedad territorial en Colombia.</i>	
1.-Desde 1492 hasta 1591 .....	202
2.-Desde 1591 a 1680 .....	202
3.-Desde 1680 hasta 1754 .....	202
4.-Desde 1754 hasta 1821 .....	202
5.-De 1821 a 1858 .....	202
6.-Desde 1858 hasta 1886 .....	203
7.-De 1886 a la fecha .....	204
<i>La garantía constitucional de la propiedad.</i> .....	204
La propiedad como derecho subjetivo y absoluto desapareció y dió paso a la propiedad como función social y derecho relativo (I) .....	205
La fórmula y garantía constitucional de la propiedad no implica contradicción semántica o filosófica, ni se opone a la noción dada por el Código Civil, porque no conlleva función social para el Estado sino para la comunidad (II) .....	206
El derecho de propiedad se reconoce y garantiza pero la ley puede reglamentarlo y establecer sus limitaciones y cargas (III) .....	207
<i>Determinación del objeto de la propiedad.</i>	
Cosas susceptibles de propiedad .....	209
Determinación material del objeto de propiedad; .....	210
Identificación de la superficie del inmueble (amojonamiento, deslinde) .....	210

	Pág.
Un inmueble se singulariza determinándolo por sus linderos (IV) ...	211
El deslinde pretende fijar, aclarar o rectificar la línea de demarcación entre dos predios vecinos (V) .....	211
La valoración del juzgador, en el amojonamiento no cancela ni modifica el título (VI) .....	211
El inmueble no crece ni decrece por la desaparición o destrucción de las señales que fijan la línea divisoria (VII) .....	212
El deslinde solo procede entre poseedores regulares de inmuebles contiguos (VIII) .....	212
Extensión vertical del dominio .....	212
a.-Teoría extensiva .....	213
b.-Teoría restrictiva .....	213
c.-Teoría ecléctica .....	213
Uso y aprovechamiento del espacio del subsuelo .....	214
Accesorios de la cosa objeto de propiedad .....	215
Frutos;	
a.-Noción (doctrina) .....	215
b.-Clasificación (naturales, civiles, pendientes, percibidos, consumidos) .....	216
Importancia práctica de los accesorios .....	217

## CAPITULO VI

## LIMITACIONES AL DERECHO DE LA PROPIEDAD

<i>Derechos y limitaciones</i> .....	218
A.-Función social de la propiedad	
Génesis de la función social .....	219
La función social implica propiedad colectiva .....	220
La función social no es derecho absoluto sino relativo .....	220
B.-Limitaciones de la propiedad impuestas por el interés público o colectivo;	
1.-Por la seguridad, tranquilidad, salubridad y ornato públicos	221
2.-Por el orden económico social;	
a.-Por los precios y rentas .....	222
b.-Por el fomento de la minería .....	222
c.-Por el uso y conservación de los recursos naturales .....	223
d.-Por la conservación de la integridad y la capacidad de la superficie y de su producción .....	223
e.-Expropiación por utilidad pública o interés social (concepto)	223
Evolución del concepto de expropiación (I) .....	224
Expropiación en las constituciones extranjeras (II) .....	225
La expropiación no es compraventa (III) .....	227
Objeto de la expropiación (sus fundamentos) .....	228
Clases de expropiación;	
A.-Expropiación con indemnización previa (requisitos) ..	229
El proceso de expropiación tiene por objeto hacer cumplir la decisión administrativa que la ordena, sin posibilidad de controvertirla o discutirla (IV) .....	230

	Pág.
En el proceso de expropiación no son admisibles excepciones de ninguna clase (V) .....	230
El propietario ha de ser satisfecho tanto en el valor del bien expropiado como en el de los daños causados (VI)	231
B.-Expropiación con indemnización posterior (requisitos) .	232
C.-Expropiación sin indemnización .....	233
El perjuicio causado al propietario de alguna manera debe ser compensado con el destino del bien expropiado	233
3.-Por la calidad de extranjero (limitaciones para los extranjeros)	234
La ley puede restringir el derecho de propiedad a los extranjeros (VIII) .....	235
C.-Limitaciones impuestas por las propiedades vecinas .....	235
D.-Limitaciones impuestas por la voluntad del hombre .....	236
La cláusula de inalienabilidad debe ser nula por ser contraria a la libre circulación de los bienes y a varios textos del C. C. (IX)	236
La inalienabilidad como excepción .....	237
Doctrina y jurisprudencia aceptan la cláusula de no enajenación bajo las condiciones de temporalidad, bilateralidad e interés legítimo (X) .....	238

CAPITULO VII

FUENTES O MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

<i>Titulo y modo.</i> (Su relación; teorías) .....	239
Clasificación de los modos de adquirir;	
a.-Universal y singular .....	240
b.-Gratuito y oneroso .....	240
c.-Originaria y derivada .....	241
d.-Intervivos y por causa de muerte .....	241
Importancia práctica .....	241
Modos de adquirir la propiedad .....	242
Su enumeración no es taxativa .....	242

CAPITULO VIII

LA OCUPACION

<i>Concepto.</i> (Requisitos) .....	246
Cosas sin dueño	
a.-Las que nunca han estado sometidas a dominio .....	246
b.-Las que han dejado de tener dueño .....	247
Cosas susceptibles y no susceptibles de adquirir por ocupación .....	247
Historia jurídica de los baldíos y de la propiedad en el individuo y en el Estado Colombiano (I) .....	248
Qué bienes son baldíos (II) .....	249
Los baldíos son inenajenables e imprescriptibles (III) .....	249
Vacante es el inmueble que estuvo bajo el dominio de alguien pero hoy no tiene dueño aparente o conocido (IV) .....	250

	Pág.
La universalidad de bienes. ....	250
<i>Cosas muebles susceptibles de adquirir por ocupación.</i>	
A.-La fauna (clases) .....	251
Propiedad de la fauna silvestre .....	252
B.-Hallazgo (noción) .....	252
Cosas perdidas y res nullius .....	252
Obligaciones del hallador .....	253
Derechos del hallador .....	254
Sistemas legislativos sobre el hallazgo .....	254
El hallazgo en la legislación colombiana .....	255
Las cosas perdidas se consideran mostrencas .....	255
C.-El tesoro (noción y requisitos) .....	256
Propiedad del tesoro (Sistemas para su determinación) .....	257
El tesoro y el interés científico, histórico y artístico;	
Especies náufragas .....	259
Antigüedades náufragas .....	259
Averías (sus clases) .....	261

## CAPITULO IX

## ACCESION

<i>La unión en el Derecho Alemán.</i>	
a.-La unión de cosas muebles con inmuebles .....	262
b.-La unión de cosas muebles entre sí .....	262
La unión o incorporación en el derecho Francés .....	263
En derecho Francés accesión implica toda unión de una cosa accesoria a una principal respecto de la cual se adquiere su pro- piedad (I) .....	263
La accesión discreta y continua del C. C. Colombiano (requisitos)	264
Clases de accesión. ....	265
Como modo de adquirir, la accesión es de varias clases (II) .....	266
Accesión de inmueble a inmueble;	
Accesión natural o acrecimiento de tierra .....	266
A.-Aluvión (noción y requisitos) .....	267
Los fundamentos y la razón del aluvión (III) .....	267
B.-Avulsión (noción y propiedad) .....	268
Acrecimiento de tierra por la formación en el lecho del curso de las aguas;	
A.-Mutación de alveo o cambio de cauce (sistema del C. C.) ....	268
Sistema de los recursos naturales .....	269
Cómo se determina la propiedad del lecho seco (IV) .....	270
Los cauces de los ríos son bienes de uso público (V) .....	270
B.-Formación de nueva isla (predio inundado) .....	271
Accesión industrial o artificial (concepto y requisito) .....	272
Clases de accesión de mueble a inmueble;	
A.-El propietario del suelo construye o planta con materiales ajenos (obligación del propietario del suelo) .....	273

	Pág.
Propiedad de la edificación, cultivo o plantación .....	274
Lo principal es siempre el suelo. Razón de su importancia .....	274
<b>B.—El propietario de los materiales o de las semillas construye o siembra en suelo ajeno .....</b>	<b>275</b>
Construcción sin conocimiento del dueño del suelo .....	275
Constructor o cultivador de buena fé (sus derechos) .....	275
Justificación de la indemnización .....	276
Constructor o cultivador de mala fé .....	276
Las relaciones jurídicas de las partes en la accesión; cómo se regula (VII) .....	277
Cuando el dueño del suelo ha perdido la posesión tiene acción reivindicatoria para que el dueño de la obra lo restituya con edificio o plantación, previo su pago (VIII) .....	278
Cuando el dueño del suelo en que otro edificó no ha perdido la posesión su acción no es de dominio sino de recaudo (IX) .....	279
El dueño del suelo sobre el que otro ha construido o plantado a ciencia y paciencia se hace dueño de la obra de pleno derecho (X) .....	279
Accesión mobiliaria (adjunción; noción) .....	280
Propiedad de las cosas adjuntas .....	280
Determinación de la cosa principal .....	281
La especificación (noción y naturaleza jurídica) .....	281
Propiedad de la nueva especie (reglas) .....	282
La especificación en la invención y la industria .....	283
Mezcla (concepto y propiedad de la especie formada) .....	283
Casos en que no hay accesión .....	284
La accesión excluye la voluntad de las partes (XI) .....	285
Derechos del propietario de los materiales o de la obra;	
a.—Derecho de crédito .....	283
Las acciones reales y personales difieren en sus elementos y afectación (XII) .....	287
b.—Derecho de retención (sus características) .....	288
Casos en que procede el derecho de retención .....	289
El derecho de retención es derecho real imperfecto (XIII) .....	291
El derecho de retención es concebido solo en virtud del principio que prohíbe el enriquecimiento sin causa (XIV) .....	292
El derecho de retención es medida coactiva y legal en procura del crédito del tenedor (XV) .....	292
El derecho de retención no es principio ni institución sino excepción. Sistemas para concederlo en Doctrina Francesa (XVI) ..	293

## CAPITULO X

### LA TRADICION

<i>Concepto.</i> (En Derecho Romano I) .....	296
En derecho Francés .....	297
La propiedad por ser inmaterial se transmite por la simple voluntad de los contratantes (II) .....	298
En derecho Alemán .....	298

	Pág.
En Derecho Español .....	299
En Derecho Civil Chileno y Colombiano (características) .....	299
<i>Clases de tradición;</i>	
Real .....	301
Ficta;	
1) Simbólica .....	301
2) Por simple acuerdo .....	302
a.-Traditio Brevi Manu .....	302
b.-Cláusula de Constituto .....	302
Tradición de frutos pendientes .....	302
La tradición de frutos pendientes y minerales se consuma con la ocupación, luego de su separación (III) .....	302
<i>Requisitos de la tradición.</i>	
A.-Necesidad de extinguir obligación preconstituída .....	304
La tradición es obligación que se origina en el respectivo contrato pero es diferente de éste (IV) .....	305
La tradición implica el cumplimiento de la obligación principal; sin ella habría enriquecimiento sin causa (V) .....	305
B.-El tradente debe ser propietario de la cosa traditada .....	306
Tradición hecha por quien no es dueño .....	306
El adquirente puede obtener por prescripción el dominio del que el tradente carecía (VI) .....	307
La posesión de mejor calidad la adquiere el accipiens si el enajenante sin ser dueño era titular de facultad jurídica sobre el cuerpo cierto entregado (VII) .....	307
El tercero de buena fé es protegido contra el verdadero titular del respectivo derecho (VIII) .....	308
El error comunis facit ius creador de derecho. Su fundamento y requisitos (IX) .....	309
La buena fé es creadora de derechos pero no es principio aplicable a todos los casos no previstos (X) .....	312
La teoría de la apariencia, del error o de la buena fé no tiene aplicación en el caso de los incapaces (XI) .....	313
C.-Entrega y aceptación voluntaria .....	313
D.-Ausencia de error respecto de la cosa, de la persona y del título	
El error, su clasificación y consecuencias (XII) .....	315
El error en el contrato y en la tradición;	
a.-En cuanto al objeto de la tradición .....	318
b.-En cuanto a la persona .....	318
c.-En cuanto al título .....	318
E.-Las solemnidades exigidas para cada caso;	
a.-De los bienes muebles en la fusión de sociedades .....	319
b.-Del nombre comercial .....	319
c.-De los títulos valores .....	319
d.-De la cosa vendida en actividad comercial (XIII) .....	320
e.-En la tradición de vehículos automotores .....	321
La transmisión de la propiedad de vehículos automotores, además de la entrega material requiere de la inscripción del título en la Oficina de Tránsito (XIV) .....	321

	Pág.
La transmisión de automotores no requiere de solemnidad alguna .....	322
f.-Tradición de inmuebles;	
a) En derecho Romano .....	323
b) En derecho Francés .....	324
c) En derecho Inglés .....	324
d) En derecho Alemán .....	324
e) En derecho Colombiano;	
Antecedentes;	
La legislación española .....	325
La legislación Nacional;	
1) Como parte de la ley procesal .....	325
2) El primer estatuto orgánico del registro .....	326
3) El estatuto de Notariado .....	327
4) El Código Civil .....	327
5) El sistema de la ley 40 de 1932 .....	329
6) El sistema del D. 1250 de 1970 .....	330
Finalidad del registro;	
A. La transferencia y constitución de ciertos derechos reales .....	331
La inscripción en el registro es medio ideado por el legislador para efectuar la tradición de inmuebles y al mismo tiempo es requisito probatorio de la escritura pública. Su inobservancia genera nulidad absoluta (XV) .....	332
La inscripción es indispensable para la tradición del dominio de los bienes raíces (XVI) .....	332
El derecho colombiano adoptó un sistema mixto de tradición (XVII) .....	333
En la tradición de inmuebles no es suficiente el registro de la escritura pública; debe existir la entrega física o material (XVIII) .....	334
Efectos retroactivos del registro; su excepción frente a terceros (XIX) .....	336
B. La publicidad de la constitución y mutación de los derechos reales inmuebles;	
El registro tiene, entre otras finalidades, la de dar a conocer el estado de la propiedad raíz, pero su ignorancia no desvirtúa la buena fé (XX) .....	337
El registro permite conocer el estado de la propiedad inmueble, pero no constituye presunción de que en realidad se conoce (XXI) .....	337
C. Probar la titularidad del respectivo derecho, limitación o gravamen .....	338
La adquisición de propiedad inmueble no se prueba sino con la escritura pública debidamente registrada (XXII) .....	338
El registro es formalidad que puede realizarse en cualquier tiempo luego de otorgada la escritura pública, salvo la hipoteca (XXIII) .....	338

	Pág.
El registro como tradición es esencial; su prueba la constituye el testimonio oficial y escrito del registrador (XXIV) .....	339
Valor probatorio del registro; prueba supletoria (XXV)	339
Ante la pérdida o destrucción del título .....	339
<i>Desmembraciones de la propiedad</i>	
Limitaciones, desmembraciones y formas de propiedad (concepto) ..	340
Clasificación de las desmembraciones .....	341

## CAPITULO XI

## EL FIDEICOMISO

*Su razón y origen*

<i>Concepto.</i> (a.-En derecho Romano -I-; b.-En derecho Colombiano) ..	342
El Código civil asimiló la institución romana (II) .....	343
c.-En derecho angloamericano .....	343
El trust del derecho angloamericano se traduce en obligación de equidad; el derecho norteamericano reglamenta en forma rígida la confianza que lo anima (III) .....	344
Concepto y contenido del trust .....	344
d.-En el código de comercio; la legislación americana fué asimilada por la legislación bancaria colombiana (IV) .....	345
La fiducia comercial .....	346
Naturaleza jurídica del fideicomiso .....	346
Elementos del fideicomiso;	
A.-Las solemnidades .....	349
Si se constituyen fideicomisos en forma sucesiva no queda viciado en forma alguna sino que se extingue la expectativa para los demás fideicomisarios (V) .....	349
B.-Los bienes sujetos a fideicomiso .....	350
Su protección jurídica .....	351
C.-La condición (Concepto y clases) .....	352
D.-Los sujetos.	
En el fideicomiso intervienen tres personas quienes participan de diversa manera (VI) .....	354
1. El fiduciante .....	355
Derechos del fiduciante:	
a) El ejercicio de los derechos que se hubiere reservado .....	355
b) El ejercicio de la propiedad fiduciaria .....	355
c) Revocar la fiducia .....	355
d) La remoción del fiduciario .....	355
e) Obtener la devolución de los bienes fideicometidos .....	356
f) Hacer efectiva la responsabilidad del fiduciario .....	356
g) Los demás derechos compatibles con la fiducia .....	356
2. El fiduciario (sus calidades) .....	356
Su determinación .....	357
Facultades del fiduciario .....	357
Obligaciones del fiduciario .....	358

	Pág.
3. El beneficiario o fideicomisario (su determinación) .....	360
Su existencia .....	361
Facultades y derechos del fideicomisario .....	361
Extinción del fideicomiso (causales) .....	362
<i>El fideicomiso y otras figuras jurídicas.</i>	
1. El fideicomiso y el usufructo (diferencias) .....	363
2. El fideicomiso y el mandato (diferencias) .....	365

**CAPITULO XII**  
**SERVIDUMBRES**

<i>Noción</i> .....	367
La servidumbre implica limitación o gravamen al dominio; acción confesoria y negatoria (I) .....	367
Clases de servidumbres; .....	368
Servidumbres prediales (noción y fundamento) .....	369
Dentro de las relaciones de vecindad las servidumbres permiten entendimiento en el ejercicio de la propiedad (II) .....	369
Bienes objeto de servidumbres .....	370
Naturaleza y características del derecho de servidumbres;	
a.-Derecho real .....	371
b.-Derecho inmueble accesorio .....	371
c.-Derecho perpetuo .....	371
d.-Indivisibilidad .....	372
La servidumbre por su naturaleza accesoria es inseparable e intransmisible en forma independiente del predio (III) .....	372
Fusión del predio dominante .....	373
Clasificación de las servidumbres;	
1.-Positivas y negativas .....	373
2.-Continuas y discontinuas .....	374
3.-Aparentes e inaparentes .....	374
La servidumbre es continua o discontinua según requiera o no de un hecho actual del hombre. Sólo las servidumbres continuas o aparentes son adquiribles por prescripción (IV) .....	374
4.-Naturales, legales y voluntarias .....	377
La ley reconoce la servidumbre natural y autoriza la voluntaria (V) .....	377
En algunos casos la ley impone la servidumbre, en otros la autoriza y enumera (VI) .....	378
Clases de servidumbres legales;	
Servidumbres viales .....	379
Servidumbres de perímetro .....	380
Servidumbres de conducción de servicios públicos .....	380
Servidumbres legales de utilidad privada .....	380
Crítica a ésta clasificación .....	380
Servidumbre de tránsito o comunicación con vía pública (naturaleza y requisitos) .....	381
La servidumbre de tránsito alcanza el predio que tenga salida insuficiente o no apta y la acción posesoria. Requisitos (VII) .....	381

	Pág.
Servidumbre de tránsito para transporte de agua y abrevadero	385
La servidumbre de abrevadero es naturalmente discontinua y conlleva la de tránsito (VIII)	386
Extinción de las servidumbres (Causales)	387

## CAPITULO XIII

## USUFRUCTO

Noción. (En derecho Romano, Alemán, Francés, Español, Venezolano, Chileno y Colombiano)	389
El usufructo no es gravamen sino limitación del dominio. Obligaciones del nudo propietario (I)	390
Características (Derecho real, temporal, intransmisible, etc.)	391
Duración del usufructo	391
Cuando en el acto constitutivo se pacta la terminación del usufructo a voluntad de las partes no dura por toda la vida del usufructuario (II)	392
<i>Constitución del usufructo;</i>	
Formas y modos de constitución	393
1.-Usufructo legal	393
2.-Usufructo voluntario	393
El usufructo constituido por reserva tiene duración por toda la vida de los usufructuarios (III)	394
Constitución por testamento	394
Formalidades	394
Modalidades y limitaciones en la constitución del usufructo	
a) Usufructo simple y múltiple	395
b) Usufructo puro y simple	395
La condición o plazo prohibido en el usufructo es el que suspende su ejercicio (IV)	396
Elementos del usufructo.	
A.-El objeto	396
B.-Los sujetos;	397
A) El constituyente	397
B) El usufructuario (sus derechos)	398
Actos jurídicos del usufructuario	399
Resolución de los contratos celebrados por el usufructuario	400
Obligaciones del usufructuario;	400
1) Confeción de inventario	400
2) Caución de conservación y restitución (exoneración)	401
3) Respecto de los arrendamientos	402
4) Obligación de recibir la cosa	402
Obligaciones del usufructuario dentro de la vigencia del usufructo	402
Obligaciones del usufructuario una vez extinguido el usufructo	404
C) El nudo propietario	404
Derechos del nudo propietario	405
Obligaciones del nudo propietario	406
Extinción del usufructo (Causas)	406