

# ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
Introducción .....	1

## CAPÍTULO I

### DE LOS BIENES EN GENERAL

1. Cosa y bien .....	5
2. Cosas corporales e incorporales .....	7
3. Cosas corporales muebles e inmuebles .....	8
A) Diferencias en el régimen jurídico de los muebles y los inmuebles .....	8
4. Clases de inmuebles .....	10
A) Inmuebles por destinación .....	11
B) Inmuebles por adhesión .....	12
C) Diferencias entre los inmuebles por destinación y por adhesión ...	13
D) Importancia de los inmuebles por destinación y por adhesión .....	13
E) Crítica al artículo 658 .....	14
F) Crítica de la clasificación de inmuebles por adhesión y por destina- ción .....	15
5. Muebles o inmuebles por razón de la cosa a que se refiere el derecho	16
A) ¿Es mueble o inmueble el derecho de un socio? ¿Es real o personal?	17
B) ¿Qué clase de derecho es el de un comunero? .....	18
C) Inmuebles por radicación .....	18
6. Bienes muebles por naturaleza y por anticipación .....	18
7. Otras clasificaciones de las cosas: cosas genéricas y específicas .....	20
8. Cosas consumibles y no consumibles. Fungibles y no fungibles .....	22
9. Cosas divisibles e indivisibles .....	25
A) Divisibilidad intelectual .....	26
B) Importancia de la clasificación en divisibles e indivisibles .....	26
10. Cosas presentes y futuras .....	27
11. Cosas principales y accesorias .....	27
12. Cosas comerciales e intransferibles .....	28
A) Cláusulas que prohíben la enajenación .....	28
13. Cosas singulares y universales .....	30
A) El patrimonio .....	31

	PÁG.
B) Doctrinas sobre el patrimonio .....	31
C) El patrimonio común .....	34
D) Importancia de la noción de patrimonio .....	34
14. Cosas privadas y públicas .....	35
A) Bienes fiscales propiamente dichos .....	35
B) Bienes fiscales adjudicables. Los baldíos .....	37
C) Bienes de uso público .....	37
D) Crítica de la clasificación de los bienes públicos .....	37
15. Otros bienes públicos .....	43
A) Las minas .....	43
B) Las aguas .....	44
C) Recursos naturales renovables .....	47
D) Los humedales .....	50
E) El dominio territorial .....	51
F) El espacio público .....	54
16. Los bienes mercantiles .....	57
17. El cuerpo humano y el cadáver .....	58
18. Las fuerzas naturales .....	59

## CAPÍTULO II

### DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES

1. Derecho real .....	61
2. Características de los derechos reales .....	63
3. Elementos de los derechos reales .....	64
4. Derecho personal .....	65
A) Elementos del derecho personal .....	65
5. Diferencias entre el derecho real y el personal .....	65
A) En cuanto al origen .....	65
B) En cuanto a las prerrogativas de persecución y de preferencia .....	67
C) En cuanto a la publicidad .....	68
6. Comentario crítico sobre la clasificación de derechos reales y personales .....	68

## CAPÍTULO III

### DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO: LA OCUPACIÓN

1. Noción .....	71
2. Clases de ocupación .....	73

	PÁG.
A) Ocupación sobre cosas inanimadas. Invencción o hallazgo .....	74
B) Descubrimiento de un tesoro .....	75
C) El patrimonio cultural y los tesoros .....	75
D) Adjudicación de un tesoro .....	76
E) Especies náufragas .....	76
F) Patrimonio cultural sumergido .....	77
G) El tesoro y la sociedad conyugal .....	77
3. Bienes vacantes y mostrencos .....	78
A) Diferencia entre bienes vacantes y baldíos .....	79
B) Los baldíos y la ley Tocaima .....	81
4. Ocupación y arqueología jurídica .....	81
5. Bienes ocultos .....	83

#### CAPÍTULO IV

#### DE LA ACCESIÓN

1. Concepto .....	85
2. Producto y fruto .....	85
3. De la accesión por unión .....	87
4. De la accesión de inmueble a inmueble .....	87
A) Aluvión .....	87
B) Avulsión .....	89
C) Mutación de álveo o cambio de cauce .....	90
D) Formación de islas .....	90
5. Accesión industrial o de mueble a inmueble .....	91
A) Clases de accesión industrial .....	91
B) Derecho de superficie .....	93
6. De la accesión de mueble a mueble .....	96
A) De la adjunción .....	96
B) Especificación .....	97
C) Mezcla .....	98

#### CAPÍTULO V

#### DE LA TRADICIÓN

1. Definición .....	99
2. Características de la tradición .....	99
3. Requisitos de la tradición .....	99
A) Concurrencia de tradente y adquirente .....	100
B) Capacidad y consentimiento de tradente y adquirente .....	100

	PÁG.
C) Entrega de la cosa .....	101
D) Preexistencia de un título traslativo .....	102
E) Registro de los inmuebles .....	103
4. Formas de entrega .....	103
5. Formas de entrega en el Código de Comercio .....	105
6. La tradición de los vehículos automotores .....	105
7. Tradición de los derechos personales .....	108
8. La tradición de los bienes raíces .....	109
9. La tradición de los bienes raíces en el derecho mercantil .....	111
10. Tradición hecha por quien no es dueño .....	112
11. Tradición en las ventas forzadas .....	113
12. Adquisición de propietario aparente .....	114
13. Del registro de instrumentos públicos .....	116
A) Definición .....	116
B) Breve reseña histórica .....	116
C) Particularidades del decreto 1250 de 1970 .....	117
D) Cómo se lleva el registro .....	118
E) Funciones del registro .....	123
F) Principios que rigen el registro .....	124
G) Del folio real y la matrícula inmobiliaria .....	125
H) Del folio magnético .....	125
14. ¿Cuándo se puede exigir la tradición? .....	126
A) Sobre la condición .....	126
B) La tradición sometida a plazo .....	130
C) Tradición suspendida mediante orden judicial .....	130
D) El pacto de reserva de dominio .....	130
E) Obligaciones del vendedor con reserva de dominio .....	134
F) Obligaciones del comprador con reserva de dominio .....	135

## CAPÍTULO VI

### DE LA POSESIÓN

1. Definición de posesión y elementos .....	137
2. Importancia del “animus” y del “corpus” .....	138
3. Paralelo entre propiedad y posesión .....	140
A) Semejanzas .....	140
B) Diferencias .....	141
4. Clases de posesión .....	142
A) Posesión regular .....	142
B) El justo título .....	142
5. La buena fe .....	147

	PÁG.
A) La buena fe es inicial .....	148
B) Del error y la buena fe .....	149
6. Poseedor irregular .....	151
7. Posesiones viciosas .....	152
A) Posesión violenta .....	152
B) Posesión clandestina .....	153
8. La invasión de terrenos: choque de normas .....	153
9. De la mera tenencia .....	155
A) Origen de la mera tenencia .....	157
10. Origen de la posesión .....	157
11. La posesión en la herencia .....	158
A) Posesión legal de la herencia .....	158
B) La posesión efectiva de la herencia .....	159
C) Posesión definitiva de la herencia .....	159
12. Ni transmisión ni transferencia de la posesión .....	159
13. Sujeto activo de la posesión .....	160
14. Objeto de la posesión .....	160
15. Presunciones en materia de posesión .....	162
16. Ficciones en la posesión .....	163
17. Naturaleza jurídica de la posesión .....	164
A) ¿La posesión es un hecho o un derecho? .....	164
18. La posesión inscrita .....	166
19. Función social de la posesión .....	168

## CAPÍTULO VII

### DE LA PRESCRIPCIÓN

1. Generalidades .....	171
2. Normas generales a las dos formas de prescripción .....	172
A) La prescripción debe ser alegada .....	172
B) Solo se puede renunciar una vez cumplida .....	173
C) Quien renuncia debe ser capaz de enajenar .....	173
D) No es oponible al fiador la prescripción renunciada por el deudor principal .....	174
E) La prescripción se aplica en favor y en contra de los particulares y de las entidades públicas .....	174
F) Las normas sobre prescripción son de orden público .....	174
3. Justificación de la prescripción .....	174
4. De la prescripción adquisitiva .....	175
5. Objeto de la prescripción .....	176
6. El tiempo en la prescripción adquisitiva .....	176

	PÁG.
A) De la suma o accesión de posesiones .....	177
B) De la interrupción de la prescripción .....	180
C) De la suspensión de la prescripción .....	183
D) Prescripción ordinaria para el ausente .....	184
7. Formas de prescripción adquisitiva .....	184
A) De la prescripción ordinaria .....	184
B) De la prescripción extraordinaria .....	185
8. De la prescripción agraria .....	187
A) Elemento subjetivo de la prescripción agraria .....	188
B) Características de la usucapión agraria .....	189
9. Prescripción entre comuneros .....	189
10. Retroactividad de la posesión .....	191
11. Prescripción en la reforma urbana .....	191
12. Reformas de la ley 791 de 2002 en cuanto a la prescripción .....	192

## CAPÍTULO VIII

### EL DERECHO DE PROPIEDAD O DOMINIO

1. Definición de dominio .....	197
2. La propiedad en el Código francés y en el Código colombiano .....	198
3. Atributos del derecho de propiedad .....	203
A) El derecho de dominio como derecho absoluto .....	203
B) El derecho de dominio como derecho exclusivo .....	204
C) El derecho de dominio como derecho perpetuo .....	205
4. Limitaciones del dominio .....	205
A) La función social de la propiedad .....	206
B) Función ecológica de la propiedad .....	220
C) El abuso del derecho .....	222
D) El derecho de vecindad .....	224
5. Otras limitaciones de la propiedad .....	225
6. Diversas clases de propiedad .....	226
A) De la copropiedad .....	226
7. De la propiedad horizontal .....	230
A) Aspectos de la ley 182 de 1948 .....	231
B) Ley 16 de 1985 .....	232
C) Decreto reglamentario 1365 de 1986 .....	234
D) Críticas del sistema nuestro de propiedad horizontal hasta la ley 675 .....	235
E) Ley 675 de 2001 .....	238
8. El patrimonio de familia .....	249
A) ¿En qué consiste el patrimonio de familia? .....	250
B) Patrimonio de familia forzoso .....	251
C) Cancelación del patrimonio de familia .....	252

	PÁG.
9. Afectación de vivienda familiar .....	252
A) Diferencias entre el patrimonio de familia y la afectación de vivienda .....	254
B) La afectación de vivienda y el derecho de superficie .....	255
10. De la propiedad intelectual .....	255
A) Del derecho de autor .....	256
B) Propiedad industrial .....	261
11. Otras formas de propiedad compartida: la propiedad colectiva y la propiedad solidaria .....	263
A) La propiedad colectiva, propiedad comunitaria o propiedad étnica .....	263
B) La propiedad solidaria .....	267
12. Los ejidos .....	269
13. La pluripropiedad .....	271
14. La biodiversidad .....	272
15. La propiedad y la posesión como derechos fundamentales .....	273

## CAPÍTULO IX

### LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

1. Definición .....	277
2. Objeto de la propiedad fiduciaria .....	277
3. Forma de constitución del fideicomiso .....	277
4. Sujetos en la propiedad fiduciaria .....	278
5. De la condición en la propiedad fiduciaria .....	278
6. Del fiduciario .....	279
A) Derechos y obligaciones del fiduciario .....	280
7. Del fideicomisario .....	281
8. Extinción del fideicomiso .....	281
9. De la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio .....	282

## CAPÍTULO X

### DEL DERECHO DE USUFRUCTO

1. Definición .....	285
2. Naturaleza de los derechos en el usufructo .....	285
3. Constitución del usufructo .....	286
A) Solemnidades en el usufructo .....	287
4. Algunas características del usufructo .....	287
A) Duración .....	287
B) Se prohíben los usufructos sucesivos y alternativos .....	288

	PÁG.
C) Comunidad de usufructuarios .....	288
D) Derechos del usufructuario .....	288
E) Obligaciones del usufructuario .....	289
F) Derechos del nudo propietario .....	291
G) Obligaciones del nudo propietario .....	292
5. Diferencias entre el usufructo y otras figuras .....	293
6. Diferencias entre el usufructo y la propiedad fiduciaria .....	295
7. Extinción del usufructo .....	295
8. Derecho de uso y derecho de habitación .....	298

## CAPÍTULO XI

### DE LAS SERVIDUMBRES

1. Definición .....	301
2. Fundamento de la servidumbre .....	301
3. Características .....	302
A) Existencia de dos predios de distintos dueños .....	302
B) Gravamen y derecho real .....	302
C) Inseparabilidad de las servidumbres .....	303
D) Indivisibilidad de las servidumbres .....	303
4. Ejercicio .....	303
5. Clasificación .....	304
A) Activas y pasivas .....	304
B) Positivas y negativas .....	304
C) Continuas y discontinuas .....	305
D) Aparentes e “inaparentes” .....	305
6. Clasificación de las servidumbres según su origen .....	305
A) De las servidumbres naturales .....	306
B) De las servidumbres legales .....	307
C) Servidumbres voluntarias .....	312
7. Servidumbres del Código Nacional de Recursos Naturales .....	313
8. Servidumbres mineras .....	314

## CAPÍTULO XII

### DERECHO REAL DE CENSO

1. Justificación .....	317
2. Definición de censo .....	317
A) Censo enfiteútico o enfiteusis .....	317

	PÁG.
B) Censo consignativo .....	318
C) Censo reservativo .....	319
3. Redención del censo .....	319
4. Comentarios .....	320

CAPÍTULO XIII

EL DERECHO DE RETENCIÓN

1. Justificación .....	321
2. Definición .....	321
3. Características del derecho de retención .....	321
4. Naturaleza jurídica del derecho de retención .....	323
5. Titulares del derecho de retención .....	324
6. El derecho de retención entre comerciantes .....	325
7. Cuándo se debe alegar la retención .....	326
8. El derecho de retención y la excepción de contrato no cumplido .....	326

CAPÍTULO XIV

DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

1. Definición .....	329
2. Sujeto activo de la acción reivindicatoria .....	329
3. De la acción publiciana .....	330
4. Sujeto pasivo de la acción reivindicatoria .....	330
A) Acción reivindicatoria contra el que enajenó la cosa .....	331
B) Acción reivindicatoria contra el que perdió la cosa .....	332
5. Objeto de la acción reivindicatoria .....	332
A) Acción reivindicatoria de una cuota .....	333
B) Cosa singular .....	334
C) ¿Puede recaer la acción reivindicatoria sobre una universalidad jurídica? .....	334
6. Requisitos de la acción reivindicatoria .....	335
7. Prestaciones mutuas .....	335
8. Prestaciones en favor del reivindicante .....	336
A) Obligación de restitución .....	336
B) Pago de los deterioros sufridos por el bien .....	336
C) Pago de los frutos .....	337
D) Reconocimiento de los gastos de conservación y custodia .....	337
9. Prestaciones en favor del poseedor vencido .....	337

	PÁG.
A) Reconocimiento de las mejoras .....	338
B) Clasificación de las mejoras .....	338
C) ¿Cuáles mejoras se le reconocen al poseedor? .....	339
D) Derecho de retención .....	340
E) Indexación .....	341
10. Casos en que no es procedente la acción reivindicatoria .....	341

## CAPÍTULO XV

### DE LAS ACCIONES POSESORIAS

1. Fundamento de la protección posesoria .....	345
2. Concepto de acciones posesorias .....	347
3. Enumeración de las acciones posesorias .....	347
4. Características de las acciones posesorias .....	347
5. Legitimación por activa en la acción posesoria .....	348
6. Legitimación por pasiva en la acción posesoria .....	348
7. Del objeto en las acciones posesorias .....	349
8. Las acciones posesorias en las servidumbres .....	350
A) ¿Podrá protegerse con acción posesoria el uso de servidumbre de tránsito? .....	351
9. De las acciones posesorias en particular .....	352
A) Acción posesoria de perturbación .....	352
B) Acción posesoria de despojo .....	353
C) Lanzamiento por ocupación de hecho .....	354
D) Protección judicial. Acciones posesorias .....	355
E) Acción reivindicatoria .....	356
10. Querrela de restablecimiento .....	356
A) Características de la querrela de restablecimiento .....	357
11. Algunas acciones posesorias especiales .....	358
A) Acción posesoria por denuncia de obra ruinosa .....	358
12. De las acciones populares .....	361
A) Características de las acciones populares .....	363
B) Ampliación del objeto de la acción popular .....	365
C) Importancia de las acciones populares .....	366
D) Las acciones populares en la Constitución Política de 1991 .....	367
E) Ley 472 de 1998 sobre acciones populares y de grupo .....	369
Bibliografía .....	371
Índice de autores .....	375
Índice de disposiciones .....	377
Índice de materias .....	383