

# ÍNDICE GENERAL

INDICE GENERAL

XXIII  
PÁG.

Nota preliminar y plan de la obra .....	VII
---	-----

## TÍTULO PRIMERO

### OBJETO DE LOS DERECHOS REALES Y NOCIÓN DE PATRIMONIO

#### CAPÍTULO I

##### DE LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

§ 1. Enunciación y noción de los derechos reales.....	1
I. Noción de los derechos reales.....	2
II. Definición y regulación legales.....	2
III. El libro II del Proyecto de Código de Derecho Privado de Valencia Zea ...	3
§ 2. ¿Existen más derechos reales fuera de los enumerados por el Código? ..	4
I. Enunciación legal .....	4
II. Otros derechos reales .....	4
III. La posesión.....	6
§ 3. Los derechos reales en otras legislaciones.....	8

#### CAPÍTULO II

##### EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES

§ 4. Las cosas de la naturaleza.....	11
I. Cosas corporales e incorporales.....	11
II. Precisión del concepto de “cosa” .....	12
III. El cuerpo humano vivo no es cosa .....	14
§ 5. Delimitación y autonomía de las cosas.....	14
§ 6. Cosas muebles e inmuebles. Simples y compuestas .....	15
I. Cosas muebles e inmuebles .....	15
II. Cosa singular y cosa compuesta .....	15
§ 7. Régimen de cosas muebles e inmuebles. Importancia.....	15
I. La adquisición de la propiedad y demás derechos reales.....	16
II. La enajenación de bienes por los representantes legales .....	16
III. La lesión enorme .....	17
IV. Objeto de los derechos y adquisición.....	17
V. Régimen de protección.....	17
VI. Justificación de la distinción en bienes mueble e inmuebles .....	17
§8. Naturaleza especial de las cosas inmuebles .....	18
I. Inmuebles por naturaleza .....	18
II. Inmuebles por adherencia o por adhesión .....	19
III. Inmuebles por destinación.....	19
§ 9. Valoración crítica sobre los denominados en el Código Civil inmuebles por destinación.....	22
I. Valor relativo de la clasificación .....	22
II. Diferencia esencial entre inmuebles por adherencia y por destino .....	22

§10. Partes integrantes y pertenencias o cosas accesorias	23
I. Formación de los conceptos.....	23
II. Regulación moderna.....	24
III. El concepto de partes integrantes (o constitutivas).....	24
IV. El concepto de cosas accesorias o pertenencias.....	25
V. Necesidad de una nueva regulación .....	26
§11. Naturaleza y clasificación de las cosas muebles .....	27
I. Muebles por naturaleza y por anticipación .....	27
II. Muebles fungibles (sustituibles) y no fungibles .....	27
II. Muebles consumibles y no consumibles.....	28
III. Muebles inscritos y muebles no inscritos .....	28

## CAPÍTULO III

UNIVERSALIDADES DE COSAS Y DE DERECHOS  
Y EL PATRIMONIO

§12. Universalidades de cosas muebles .....	29
I. Universalidad de hecho.....	29
II. Regulación jurídica de la universalidad de hecho .....	30
§13. Universalidades de derechos.....	31
I. Fundamento .....	31
II. Regulación en el Código Civil .....	32
III. Fundamento de las universalidades de derecho .....	33
IV. Relación entre universalidades de hecho y de derechos .....	34
§ 14. Del patrimonio .....	34
I. Su concepto y derechos que lo integran .....	34
II. Discusión sobre la noción de patrimonio .....	35
III. El derecho actual sobre el patrimonio.....	36
IV. Principales aplicaciones de la noción de patrimonio .....	37

## CAPÍTULO IV

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

§15. De los recursos naturales renovables.....	39
I. El suelo y el subsuelo.....	40
II. La atmósfera y el espacio aéreo .....	40
III. La órbita geoestacionaria y el espectro electromagnético .....	41
IV. De las corrientes de agua, lagos, ciénagas, lagunas, embalses y el mar .....	41
V. La fauna y la flora silvestre .....	43
VI. La fauna y flora acuáticas (recursos hidrobiológicos).....	43

La energía.....	44
VII. Recursos panorámicos y escénicos.....	44
§16. Bienes inalienables por disposición constitucional (de uso público, parques naturales, tierras comunales, etc.) .....	44
I. Bienes nacionales de uso público .....	45
II. Los parques naturales .....	46
III. Tierras comunales de grupos étnicos y de resguardo.....	46
IV. El patrimonio arqueológico de la nación y otros bienes culturales .....	48
V. Los demás bienes señalados por la ley .....	49
§17. Bienes estatales, religiosos y funerarios .....	49
I. Los bienes estatales .....	50
II. Bienes destinados al culto religioso o a cementerios.....	50

## TÍTULO SEGUNDO TEORÍA DE LA POSESIÓN

§18. Fundamento general y plan de exposición.....	53
---	----

### CAPÍTULO I

#### SUPUESTOS DE LAS RELACIONES POSESORIAS

§19. Toda relación posesoria es voluntaria .....	55
I. Relación material y poder de hecho.....	55
II. El poder de hecho es voluntario (iniciativa personal) .....	56
III. Determinación del poder de hecho .....	58
§ 20. Del sujeto de la relación posesoria .....	58
I. Capacidad posesoria .....	58
II. Capacidad de las personas jurídicas .....	59
§21. Objeto de las relaciones posesorias .....	59
I. La posesión solo recae sobre cosas .....	59
II. Las cosas pueden ser simples o compuestas .....	60

### CAPITULO II

#### LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL

§ 22. Posesión de propietario y mera tenencia .....	62
§23. El sistema posesorio de los romanos .....	63
I. El sistema posesorio romano, según Savigny .....	63
II. El sistema posesorio, según Ihering.....	64
III. Comparación de las dos teorías .....	65
§ 24. El Código Civil y la posesión romana .....	67
§ 25. Posesión en nombre propio y en nombre ajeno .....	68
I. Posesión en nombre propio.....	68
II. Características de la posesión en nombre propio .....	69
III. La posesión en nombre ajeno.....	70
IV. Clases de posesión en nombre ajeno.....	70
§26. Posesión inmediata y posesión mediata.....	71
I. Concepto .....	71

II. Clase de relaciones jurídicas que se forman .....	72
---	----

### CAPÍTULO III

#### DERECHO CIVIL COMPARADO SOBRE POSESIÓN

§ 27. La posesión en el Código Civil alemán .....	73
I. Antecedentes del sistema posesorio germano .....	73
II. Fundamentos del sistema posesorio germano .....	74
III. Posesión en nombre propio y en nombre ajeno .....	76
§ 28. Códigos civiles derivados del alemán .....	78
I. Código Civil suizo .....	78
II. El Código Civil de Turquía de 1926 .....	78
III. El principado de Liechtenstein .....	79
IV. El Código griego de 1940 .....	79
V. Código Civil del Brasil de 1917 .....	79
VI. Código Civil del Brasil de 2002 .....	79
VII. Código Civil de Perú .....	79
VIII. Código Civil de México .....	80
IX. Códigos Civiles de Japón y Tailandia .....	80
§ 29. La posesión en el proyecto colombiano de Código de Derecho Privado (Proyecto Valencia Zea) .....	80

### CAPÍTULO IV

#### AUTONOMÍA, FUNDAMENTO Y NATURALEZA DE LA POSESIÓN

§30. Planteamiento de problemas .....	81
§31. Autonomía de la teoría de la posesión .....	81
I. Su fundamento .....	81
II. Las relaciones posesorias no son consecuencia necesaria del ejercicio de derechos patrimoniales .....	82
§ 32. ¿Por qué se protege la posesión en sí misma considerada? .....	82
I. Doctrinas absolutas y relativas .....	83
II. Doctrinas individualistas y de utilidad social .....	83
§ 33. Protección del interés individual del poseedor .....	84
§ 34. Protección de la posesión por utilidad social .....	85
I. La posesión y la paz social .....	85
II. La posesión y la explotación económica de los bienes .....	86
§35. Conclusiones generales .....	86
§ 36. Naturaleza jurídica de la posesión .....	87
I. Como hecho y como derecho impersonal .....	88
II. La posesión es un derecho real provisional .....	88

### CAPÍTULO V

#### ADQUISICIÓN, PRUEBA Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN

§ 37. Adquisición originaria y derivativa por acto entre vivos.....	90
I. Adquisición <sup>INDICE GENERAL</sup> originaria o por acto unilateral.....	90
II. Adquisición derivativa.....	90
III. Adquisición derivativa por acto entre vivos.....	90
IV. La adquisición derivativa por acto entre vivos supone la entrega material de la cosa. Excepciones.....	91
§38. Adquisición derivativa por causa de muerte.....	93
I. Transmisión ipso jure a los herederos.....	93
II. Consecuencias y aplicaciones.....	94
§ 39. La posesión continúa en el sucesor.....	96
§ 40. De la prueba de la posesión.....	97
I. La causa de la relación posesoria determina su calidad o clase.....	97
II. Cuando no es posible determinar la calidad posesoria por la causa, se recurre a una presunción.....	98
III. Una relación posesoria actual y una remota hacen presumir la intermedia.....	98
IV. La relación posesoria tiende a conservar su calidad inicial.....	99
V. Transformación de la relación posesoria.....	99
§ 41. De la pérdida de la posesión.....	101
I. Causas de la pérdida de la posesión.....	101
II. Pérdida voluntaria de la posesión.....	101
III. Pérdida involuntaria de la posesión.....	102

CAPÍTULO VI  
PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN

§ 42. Formas de protección.....	103
§ 43. Protección de la posesión mediante la acción directa.....	103
I. Requisitos.....	104
II. Formas de ejercer la defensa legítima y requisitos.....	104
III. Fundamento legal.....	105
§ 44. Protección de la posesión mediante la acción penal y las acciones de policía.....	105
I. La acción penal (el delito de hurto y el de usurpación).....	105
II. Las acciones de policía.....	106
§ 45. Protección de la posesión de inmuebles agrarios y no agrarios por la acción administrativa de lanzamiento.....	106
I. Lanzamiento por invasión de inmuebles no agrarios (lanzamiento por ocupación de hecho de inmuebles urbanos).....	107
II. Lanzamiento por invasión de predios agrarios.....	108

CAPÍTULO VII  
ACCIONES POSESORIAS CIVILES

§ 46. Antecedentes históricos.....	110
I. Procedencia de las acciones.....	110
II. El antiguo derecho romano.....	110
§ 47. Evolución del derecho romano. Derecho canónico y antiguo derecho francés.....	112
I. Evolución del derecho romano.....	112
II. El sistema posesorio del derecho canónico.....	113

III. Derecho francés .....	114
§ 48. Acciones posesorias en el Código Civil alemán .....	114
I. El Código Civil alemán .....	114
§49. El derecho positivo colombiano sobre acciones posesorias .....	115
I. Los proyectos de Bello .....	115
II. Los supuestos de las acciones posesorias de derecho común .....	116
III. Relaciones entre las acciones posesorias y la acción de reivindicación ....	118
§ 50. Acción posesoria común de recuperación .....	119
I. Presupuestos para el ejercicio de la acción .....	119
II. Naturaleza jurídica de la acción .....	120
§51. Acción común posesoria de conservación .....	121
§52. Denuncia de obra nueva .....	121
I. Procedencia .....	121
II. Obras nuevas en suelo ajeno .....	122
§53. Denuncia de obra ruinosas .....	123
§ 53. bis. Acciones posesorias especiales consagradas en el artículo 984 .....	124
I. Fundamento .....	124
II. Características del sistema especial de acciones posesorias .....	125

## CAPÍTULO VIH

## EFECTOS ESPECIALES DE LA POSESIÓN DE BUENA FE

§ 54. Características de la posesión de buena fe .....	127
I. Noción de la buena fe .....	127
II. La buena fe y la teoría del error .....	128
III. Momento en que se aprecia la buena fe .....	129
IV. La buena fe se presume; la mala fe debe probarse .....	130
§ 55. Efectos jurídicos de la buena fe .....	130
I. El poseedor de buena fe hace suyos los frutos; no así el de mala fe .....	130
II. Los daños o la pérdida de la cosa .....	132
III. Indemnizaciones que tiene derecho a reclamar el poseedor .....	133

## TÍTULO TERCERO

## DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y SU FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA

§ 56. La propiedad privada como gran problema social .....	137
--	-----

## CAPÍTULO I

GÉNESIS, EVOLUCIÓN, CONCEPTO,  
ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD Y SU FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA

§ 57. La propiedad colectiva de las sociedades prehistóricas .....	139
I. El salvajismo .....	139
II. La barbarie .....	140

§ 58. Las primeras civilizaciones de propiedad privada .....	140
I. Mesopotamia <small>INDICE GENERAL</small> .....	XXIX 140
II. Egipto .....	142
III. Grecia.....	143
IV. Roma .....	144
§ 59. Evolución de la institución de la propiedad privada .....	144
I. La esclavitud como sistema de producción.....	144
II. El sistema feudal.....	145
III. El sistema de la propiedad capitalista.....	146
§ 60. Del concepto de la propiedad privada .....	146
I. De la libertad como centro de gravedad de la propiedad privada..	146
II. Definición de la propiedad privada .....	152
§ 61. Atributos de la propiedad privada y extinción.....	152
I. Plenitud de la propiedad o principio de la universalidad .....	152
II. La propiedad es un derecho exclusivo.....	154
III. La propiedad es un derecho irrevocable .....	155
IV. Extinción del dominio .....	156
V. Extinción de dominio por ser contrario a la moral social.....	159
§ 62. Función social de la propiedad y función ecológica.....	160
I. Aspecto negativo .....	160
II. Aspecto positivo.....	161
III. Labor de la doctrina sobre la función social de la propiedad.....	162
IV. Interpretaciones de la Corte Suprema de Justicia y de la Corte Constitucional .....	164
V. Proyecto de Código de Derecho Privado de Valencia Zea.....	165
VI. Aplicaciones legislativas .....	165
VII. Función ecológica .....	165

## CAPÍTULO II

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

§ 63. El pensamiento cristiano .....	169
I. Los pensadores cristianos antiguos.....	169
II. La doctrina social presente de la Iglesia católica .....	171
§ 64. Los socialistas utópicos .....	171
§ 65. Las doctrinas del socialismo científico.....	173
§ 66. Conclusiones generales sobre el destino de la propiedad capitalista .....	174

## CAPÍTULO III

### LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

§ 67. Limitaciones de la propiedad por el interés público .....	176
I. Por motivos de tranquilidad, seguridad e higiene .....	176
II. Por razones de interés público.....	177
III. Por la expropiación.....	178

§68. Expropiación por motivos de utilidad pública.....	178
I. Objeto de la expropiación.....	178
II. Clases de expropiación.....	179
III. Expropiación con indemnización previa.....	180
§ 69. Limitaciones de la propiedad por el derecho ajeno .....	181
I. Actos ilegales y actos abusivos.....	181
II. Ejercicio abusivo de la propiedad.....	182
III. Determinación del ejercicio abusivo.....	182
§70. Derecho de vecindad .....	183
I. Origen y contenido del derecho de vecindad .....	183
II. Aplicaciones que el Código hace del derecho de vecindad .....	184
III. La doctrina actual sobre derecho de vecindad .....	185
IV. Derecho comparado sobre la doctrina expuesta.....	187

#### CAPÍTULO IV

#### EXTENSIÓN Y CONTENIDO DE LA PROPIEDAD ESPECIALMENTE DE LA INMUEBLE

§71. Contenido de la propiedad.....	189
§72. Los frutos y productos de las cosas .....	190
I. Noción de los frutos y clasificació.....	190
II. Situación jurídica de los frutos .....	192
§73. Extensión de la propiedad inmueble sobre el subsuelo y el aire.....	194
I. Limitación espacial de los inmuebles .....	194
II. Limitaciones al uso sobre el espacio aéreo.....	195
III. Del uso y aprovechamiento del subsuelo .....	196
§74. Derecho de luz para predios oscuros y techados .....	197
§ 75. Determinación y señalamiento de los límites de los inmuebles .....	198
I. Deslinde y amojonamiento .....	198
II. Cerramiento de los predios.....	199
§ 76. Derechos de los propietarios riberaños sobre las aguas de uso público..	200
I. Aguas de dominio privado y aguas de uso público .....	200
II. Régimen jurídico de las aguas de uso público.....	201
§ 77. Contenido del derecho de uso de las aguas de uso público .....	202
I. Fundamento legal.....	203
II. Naturaleza del derecho de uso de las aguas nacionales .....	203
III. Obligación inherente al derecho de uso de las aguas nacionales..	204
IV. Limitaciones al derecho de uso de las aguas nacionales.....	205

#### CAPÍTULO V

#### PROTECCIÓN JUDICIAL DE LA PROPIEDAD

§ 78. Noción de la acción reivindicatoria .....	207
§ 79. Titulares de la acción reivindicatoria y prueba de la titularidad .....	208

I. Legitimación activa.....	208
II. Prueba de la propiedad .....	208
§ 80. De la acción publiciana .....	210
I. Fundamento .....	210
II. Requisitos para el ejercicio de la acción publiciana .....	211
§ 81. Especificidad sobre la reivindicación de inmuebles .....	212
I. Solemnidad del título.....	212
II. Conflictos que se presentan y soluciones .....	213
III. Conclusiones sobre la acción reivindicatoria de inmuebles .....	215
§ 82. Contra quién se puede reivindicar .....	217
I. Reivindicación contra el poseedor actual (poseedor en nombre propio)	217
II. Reivindicación contra poseedores en nombre ajeno (meros tenedores) que retienen en forma indebida una cosa	220
§ 83. Qué cosas pueden reivindicarse.....	222
I. Las cosas deben ser determinadas.....	222
II. Inmuebles adquiridos de propietarios aparentes .....	223
III. Cosas compradas en establecimientos comerciales .....	224
§ 84. Posesión de buena fe de cosas muebles en derecho civil actual .....	225
I. El sistema del Código Civil alemán .....	225
II. Sistema francés .....	226
III. Sistema italiano.....	227
IV. Conclusión.....	228
§ 85. Naturaleza y objeto de la acción reivindicatoria.....	228
I. Naturaleza .....	228
II. Objeto.....	229
§ 86. De la acción negatoria .....	229

#### Título cuarto **DISTINTAS FORMAS DE LA PROPIEDAD**

§ 87. Pluralidad de sujetos y de objetos .....	231
I. Pluralidad y comunidad .....	231
II. Comunidad singular y comunidad universal .....	232
III. Plan de estudios .....	235

#### CAPÍTULO I

##### DE LA COPROPIEDAD O COMUNIDAD

§ 88. Noción y naturaleza de la copropiedad.....	236
I. Concepto.....	236
II. Naturaleza jurídica .....	236
§ 89. Derechos y obligaciones de los comuneros .....	238
I. Derechos de los copropietarios sobre la cosa común .....	238
II. Derechos de los comuneros sobre sus cuotas partes.....	239
III. Obligaciones de los comuneros .....	240
§ 90. Administración de la comunidad o copropiedad.....	240
§ 91. Disolución de la copropiedad .....	241
I. Causales de disolución.....	241

II. Sucesión jurídica por enajenación o partición material .....	242
--	-----

## CAPÍTULO II

PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD DE DEPARTAMENTOS, OFICINAS,  
O LOCALES EN UN MISMO EDIFICIO

§ 92. Antecedentes históricos y legislativos .....	243
I. Desarrollo histórico.....	243
II. Desarrollo legislativo en Colombia.....	245
§ 93. Derecho comparado sobre propiedad horizontal .....	247
§ 94. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal .....	249
I. Diferencias con otra formas de propiedad .....	249
II. Autonomía.....	250
III. Las formas de propiedad actual.....	251
§95. Constitución de la propiedad horizontal .....	251
I. Supuestos de orden material .....	252
II. Supuestos de orden jurídico.....	254
III. Supuestos de orden formal.....	255
§ 96. Bienes privados o de dominio particular, coeficientes de copropiedad y bienes comunes o pro indiviso .....	256
I. Bienes de propiedad privada o particular .....	256
II. Coeficiente de copropiedad o porcentaje de participación .....	257
III. Bienes comunes .....	258
§ 97. Las facultades de los propietarios sobre los bienes de dominio privado y sobre los bienes comunes.....	259
I. Uso y disfrute sobre la unidad privada.....	259
II. Uso y disfrute de los bienes comunes.....	261
III. Uso y disfrute de los bienes comunes de uso exclusivo.....	262
§ 98. Facultades de disposición de la unidad privada (apartamento, oficina o local) .....	263
I. Disposición material .....	263
II. Disposición jurídica.....	264
§ 99. Obligaciones y deberes de los propietarios y sanciones por su incumplimiento	265
I. Obligaciones particulares por el uso y disfrute de cada departamento o local .....	265
II. Obligaciones generales de los propietarios.....	266
III. Solución de conflictos y ejecución.....	270
§100. La persona jurídica que surge de la propiedad horizontal.....	270
I. Evolución normativa.....	271
III. Elementos de la sociedad .....	271
IV. Organos de la persona jurídica .....	273
V. Inscripción y prueba de la existencia de la persona jurídica.....	273

VI. Liquidación de la persona jurídica .....	273
§101. Reglamento de propiedad horizontal .....	274
I. Definición.....	274
II. Contenido del reglamento .....	274
§ 102. Asamblea general y consejo de administración .....	276
I. Naturaleza y funciones de la asamblea general .....	276
II. Reuniones de la asamblea general.....	277
III. Quorum para deliberar y decidir.....	278
IV. Actas de la asamblea .....	280
V. Impugnación de las decisiones de la asamblea .....	280
VII. Consejo de administración .....	280
§103. El administrador del edificio o del conjunto inmobiliario .....	281
I. Competencia y facultades del administrador .....	281
II. Funciones del administrador .....	281
§ 104. De la extinción de la propiedad horizontal .....	282

## CAPÍTULO III

## DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

§ 105. El fideicomiso en el derecho romano y en el Código Civil .....	285
I. La fiducia o fideicomiso en el derecho romano.....	285
II. La fiducia según el Código Civil .....	286
§106. Concepto de la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio .....	288
I. El concepto de propiedad fiduciaria en el derecho anglosajón.....	288
II. Concepto de fiducia mercantil .....	290
III. Finalidades prácticas .....	290
§107. Fines de la propiedad fiduciaria (fiducia o fideicomiso) .....	292
§108. Constitución y bienes objeto de fideicomiso .....	293
I. Solemnidades .....	293
II. Objeto de la fiducia .....	294
§109. Las calidades del fiduciario .....	294
§ 110. Transmisión de los bienes y separación del fideicomiso de los demás bienes del fiduciario y los del fiduciante .....	295
§111. Derechos y obligaciones de los interesados en la propiedad fiduciaria ...	296
I. Facultades y deberes del fiduciario .....	296
II. Obligaciones del fiduciante.....	298
III. Derechos del fideicomisario .....	298
§ 112. Naturaleza jurídica de la propiedad fiduciaria (fideicomiso).....	299
I. Derecho anglosajón .....	299
II. En el Código de Comercio .....	300
§ 113. De la extinción de la fiducia o fideicomiso .....	301
§114. El nuevo reglamento del fideicomiso o fiducia y otras figuras del Código Civil .....	301
I. La propiedad fiduciaria del Código Civil y la del Código de Comercio .	301
II. El fideicomiso o fiducia y el mandato (arts. 2142 a 2199) .....	302
III. El fideicomiso y el contrato en favor de tercero.....	303

IV. Fideicomiso y representación legal de incapaces.....	304
V. Cesión de bienes y fideicomiso.....	304
VI. Albaceas y fiduciarios .....	304
VII. El fideicomiso y las asignaciones modales .....	304
VIII. Fiducia testamentaria .....	305

## CAPÍTULO IV

PROPIEDAD INTELECTUAL  
Y DERECHO DE AUTOR

§ 115. Integración, concepto y regulación normativa .....	306
I. Conformación .....	306
II. Concepto.....	308
III. Convenios y acuerdos internacionales.....	310
IV. Regulación constitucional y legal .....	312
V. Protección penal y civil y derecho preferente.....	313
§ 116. Derecho de autor y derechos conexos .....	314
I. Formación histórica.....	314
II. Desarrollo legal en Colombia .....	316
III. Concepto y características .....	317
IV. Objeto y protección jurídica.....	318
V. Contenido del derecho de autor (derechos morales y patrimoniales) ....	320
VI. Limitaciones y excepciones al derecho de autor .....	324
VII. Extinción de la protección jurídica y dominio público .....	324

## CAPÍTULO V

## RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD AGRARIA

§117. Antecedentes de la ley 200 de 1936 .....	326
I. Antecedentes históricos .....	326
II. La desamortización de los bienes de manos muertas .....	327
III. La situación jurídica de las tierras hasta la expedición de la ley 200 de 1936 .....	328
IV. Los antecedentes sociales y de hecho de la ley 200 de 1936.....	330
§118. La propiedad privada frente al Estado .....	330
I. Regla general: no son baldíos los predios urbanos .....	331
II. Límite entre la extensión territorial urbana y la rural .....	331
III. Presunción de no ser baldíos los predios rurales explotados económicamente 331	
IV. Concepto de explotación económica.....	333
V. Presunción general de ser baldíos los predios rurales no explotados económicamente .....	334
VI. Resumen .....	335

§119. Conflictos de la propiedad de fundos rurales entre particulares	335
I. Poseedores actuales de predios rurales.....	335
II. Prescripción adquisitiva del dominio en favor de los poseedores de predios rurales .....	336
§ 120. Prescripción extintiva del dominio de predios rurales en favor de la nación	337
I. Naturaleza de la extinción del dominio de predios rurales.....	337
II. El procedimiento de expropiación .....	338
§121. Sistema nacional de reforma agraria .....	339
I. Fines de la ley 160 de 1994 .....	339
II. Sistema Nacional de la Reforma Agraria.....	340
III. Funciones del Incoder .....	340
§ 122. Adquisición de tierras por Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder	342
§ 123. Destino de las tierras adquiridas o administradas por el Incoder y unidades agrícolas familiares.....	344
§124. De la jurisdicción agraria .....	346
I. Contenido de la jurisdicción agraria .....	346
II. Organos de la jurisdicción agraria .....	347
III. De los procesos agrarios .....	347
§125. El desplazamiento interno y la propiedad rural .....	347
I. La tenencia de la tierra y los desplazados .....	347
II. Protección legal y reglamentaria.....	348

## TÍTULO QUINTO

**FUENTES O MODOS ADQUISITIVOS DE LA PROPIEDAD**

§126. Modos de adquirir según el Código y según la doctrina actual.....	353
I. Modos de adquirir la propiedad conforme al Código Civil .....	353
II. Modos de adquirir la propiedad según la doctrina actual.....	355
§127. Fuentes o modos originarios y derivativos.....	355
I. Los modos son fuentes o hechos jurídicos generadores de propiedad	356
II. Las fuentes o modos originarios o derivativos .....	356

## CAPÍTULO I

## LA OCUPACIÓN (C. C., arts. 685-712; Código Nacional de Recursos Naturales Renovables, arts. 247-288)

§128. Caracteres y cosas susceptibles de adquirirse por ocupación .....	359
I. Los caracteres de la ocupación .....	359
II. Cosas susceptibles de adquirirse por ocupación .....	361
§129. La fauna silvestre terrestre .....	362
I. Animales que la integran y adquisición de la propiedad.....	362
II. Tierras en las cuales puede cazarse .....	363
III. Naturaleza jurídica del derecho a cazar animales silvestres.....	364
IV. Clases de caza.....	364
V. Del dominio eminente del Estado sobre la fauna silvestre terrestre	365

§130. La fauna y flora acuáticas .....	365
I. Derecho de pesca .....	366
II. Lugares donde puede pescarse .....	367
III. Clases de pesca .....	368
IV. Del ejercicio de la pesca .....	368
V. Limitaciones del derecho de pesca.....	368
§131. Adquisición de propiedad mediante el hallazgo .....	369
I. Concepto y caracteres del hallazgo .....	369
II. Régimen jurídico de las cosas halladas .....	370
§132. Adquisición de la propiedad de los tesoros .....	371
I. Concepto de tesoro .....	372
II. Derechos sobre el tesoro.....	373

## CAPÍTULO II

## DE LA ACCESIÓN

§ 133. Los supuestos de la accesión .....	374
I. Concepto .....	374
II. Requisitos y clases .....	375
§134. Accesión natural inmobiliaria.....	375
I. Aluvión.....	376
II. Avulsión .....	376
III. Mutación del álveo o cambio de cauce de un río .....	377
IV. Formación de una isla.....	377
V. Heredades inundadas .....	377
§135. Accesión industrial inmobiliaria.....	377
I. El dueño construye con materiales ajenos.....	378
II. El dueño de los materiales hace una obra en suelo ajeno .....	380
§136. Accesión mobiliaria.....	381
I. Adjunción .....	381
II. Mezcla .....	382
§ 137. La especificación .....	382
I. Especificaciones .....	382
II. Efectos.....	382

## CAPÍTULO III DE LA TRADICIÓN

§138. Noción de la tradición.....	384
I. Transmisión de la propiedad por acto entre vivos .....	384
II. Evolución del derecho en materia de transmisión “inter vivos” de la propiedad.....	385
III. Sentido restringido del término “tradición” .....	386
§139. Cómo se realiza la tradición.....	387
I. Tradición de cosas muebles .....	387
II. Tradición de cosas inmuebles.....	387
§140. Tradiciones sometidas a modalidades.....	389

I. Condición resolutoria y suspensiva .....	389
II. Reserva del dominio hasta el pago del precio ..... XXXVII	389
§141. La tradición es negocio jurídico de disposición .....	390
I. La tradición es negocio jurídico .....	390
II. Requisitos de la tradición .....	391
§ 142. Elementos del negocio jurídico de tradición: capacidad, voluntad y objeto .....	391
I. De la capacidad.....	391
II. Vicios en las declaraciones de voluntad .....	392
§143. Necesidad de una obligación previamente constituida .....	393
I. Negocio jurídico creador de obligaciones .....	393
II. El negocio traslativo y la tradición deben ser válidos .....	394
§ 144. Derecho comparado sobre transmisión de la propiedad por acto entre vivos .....	395
I. Sistema francés.....	396
II. Sistema germano .....	397
III. El Código Civil español y el suizo de 1907 .....	398
§145. Adquisiciones en virtud de la buena fe. Derechos aparentes .....	399
I. Calidad de dueño en el tradente .....	399
II. Excepción al principio enunciado. Teoría de los derechos aparentes .....	399
§ 146. Adquisición de una posesión de mejor calidad a la que tenía el tradente .....	400
§147. Cosas muebles adquiridas en establecimientos públicos .....	401
§ 148. Adquisición de la propiedad de inmuebles de un propietario aparente....	401

#### CAPÍTULO IV

#### PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

§149. Reglas generales y fundamento de la prescripción .....	404
I. El tiempo y los derechos patrimoniales .....	404
II. Adquisición y extinción de derechos por el transcurso del tiempo .....	405
III. Fundamentos jurídicos de la usucapión .....	405
§150. Usucapión de muebles y de inmuebles.....	406
§151. Usucapión inmobiliaria de corto tiempo .....	408
I. El requisito de la buena fe .....	408
II. Transmisión formal de la propiedad (justo título o título idóneo de transferencia) .....	408
III. Existencia y validez del justo título.....	409
IV. El título de adquisición (o “justo título”) en materia de inmuebles es solemne.....	410
V. Derecho comparado sobre usucapión ordinaria de inmuebles.....	411
§152. La antigua doctrina de la posesión inscrita.....	412
I. Código Civil de Austria.....	412
II. Sistema español .....	413
III. El sistema de de Bello y el Código Civil colombiano .....	413
§ 153. Prescripción extraordinaria o de largo tiempo.....	415
I. Requisitos de la prescripción extraordinaria.....	415
II. Derecho comparado.....	416
§ 154. Requisitos relativos a la posesión y al transcurso del tiempo .....	416
I. Condiciones que ha de reunir la posesión .....	416
II. Características.....	417
III. Actos de mera facultad.....	418
IV. Condiciones que ha de reunir el transcurso del tiempo .....	418
§155. Acción de declaración de pertenencia .....	420

I. Objeto y fines de la acción de declaración de pertenencia.....	421
II. Legitimación activa .....	421
II. Legitimación pasiva .....	422
III. La sentencia declarativa de pertenencia de un inmueble.....	423
V. En general, por prescripción se gana el derecho de propiedad.....	423

## CAPÍTULO V

## ACTOS DE PARTICIÓN

§156. Partición de cosas comunes.....	425
I. Fuentes de la partición .....	425
II. Regulación en el Código Civil.....	426
§157. Partición de universalidades jurídicas .....	427

## CAPÍTULO VI

I

SENTENCIAS JUDICIALES Y RESOLUCIONES  
ADMINISTRATIVAS DE ADJUDICACIÓN

§158. Sentencias judiciales como modo de adquirir.....	429
§159. Adjudicación de terrenos baldíos .....	429

## CAPÍTULO VII

## PRODUCCIÓN DE COSAS NUEVAS

§ 160. Características de este modo de adquirir y formas principales.....	431
I. Necesidad de regulación de la producción de cosas nuevas .....	431
II. Formas fundamentales de fabricación de cosas nuevas .....	432
III. Fuente de la propiedad por la producción de cosas nuevas .....	433
IV. La propiedad intelectual.....	434

## TÍTULO SEXTO

## DERECHOS REALES DESMEMBRADOS DE LA PROPIEDAD

§161. Nociones generales.....	435
I. Derechos reales de disfrute.....	435
II. Derechos reales de garantía .....	435
III. Otros derechos reales.....	436

## CAPÍTULO I DEL USUFRUCTO

§162. Características del derecho de usufructo .....	437
I. Noción y naturaleza del derecho de usufructo.....	437
II. Duración del usufructo.....	439
III. Usufructos sometidos a condición o a plazo.....	440
IV. Usufructos constituidos en favor de varias personas simultáneamente ...	441
§163. Cosas susceptibles de usufructo .....	442

§164. Fuentes o modos constitutivos del usufructo .....	443
I. Por sucesión testamentaria .....	443
II. Por negocio jurídico dispositivo .....	443
III. Por prescripción adquisitiva .....	444
§165. Contenido del derecho de usufructo .....	445
I. La facultad de gozar o disfrutar de la cosa fructuaria .....	445
II. Aplicaciones principales de la regla expuesta .....	448
III. Facultad de gestión y de disposición del usufructuario .....	449
§ 166. Obligaciones del usufructuario .....	450
I. Obligaciones anteriores al goce del usufructo .....	450
II. Obligaciones durante el ejercicio del usufructo y a su extinción ..	451
§167. Acciones reales que protegen el usufructo .....	452
§168. Extinción del usufructo .....	453
I. Destrucción natural de la cosa .....	453
II. Destrucción de la cosa por culpa .....	455
III. Destrucción jurídica de la cosa.....	456
IV. Muerte del usufructuario .....	456
V. Cumplimiento del término o de la condición prefijados para su terminación (art. 863, párr. I <sup>º</sup> ).....	456
VI. Resolución del derecho del constituyente .....	457
VII. Por consolidación del usufructo con la propiedad (art. 865, párr. 4 <sup>º</sup> ) .....	457
VIII. Por prescripción (art. 865, párr. 6 <sup>º</sup> ).....	457
IX. Por sentencia del juez (art. 868).....	457

CAPÍTULO II

DERECHO REAL DE USO Y DERECHO REAL DE HABITACIÓN

§ 169. Características del uso y habitación .....	458
---	-----

CAPÍTULO III DE LAS SERVIDUMBRES

§170. Características de las servidumbres .....	460
I. Recae sobre predios .....	460
II. Los predios deben ser de diferentes propietarios .....	461
III. Es un derecho real y a su vez parcial de goce.....	461
IV. Función económica .....	462
VI. Las servidumbres son indivisibles .....	462
§ 171. Del contenido de las servidumbres .....	463
I. Debe producir ventajas o servicios en favor del predio.....	463
II. Las ventajas o beneficios del predio pueden no ser económicas ...	466
III. La ventaja es tanto para el predio como para su explotación.....	466
§ 172. Ejercicio de las servidumbres .....	467
§173. Clasificación de las servidumbres y su constitución.....	468
I. Servidumbres positivas y negativas .....	468
II. Continuas y discontinuas .....	469
III. Servidumbres aparentes e inaparentes.....	470
IV. Efectos según la clase de servidumbre .....	470

V. Constitución de las servidumbres .....	471
§ 174. Constitución de las servidumbres mediante negocio jurídico .....	471
I. Libertad para constituir servidumbres .....	471
II. El negocio jurídico de constitución es solemne .....	471
III. Principales clases de servidumbre que pueden establecerse mediante negocio jurídico .....	473
§ 175. Constitución de servidumbres por destinación del padre de familia .....	475
I. Derecho romano .....	475
II. Condiciones esenciales para su conversión en servidumbre jurídica .....	476
III. Derecho alemán y suizo .....	477
§ 176. Adquisición de servidumbres por usucapión .....	478
I. Clase de servidumbres que se pueden adquirir por prescripción .....	478
II. Fundamento .....	478
§ 177. La ley como fuente de servidumbres .....	479
I. Servidumbres legales .....	480
II. Limitaciones consagradas a favor de industrias o actividades .....	481
§ 178. De la servidumbre legal de tránsito a la vía pública .....	482
I. Requisitos necesarios para el establecimiento de la servidumbre de tránsito a la vía pública .....	483
II. Contenido de la servidumbre .....	485
III. Indemnización en favor del predio sirviente .....	485
IV. Prescripción de la indemnización .....	486
§ 179. Servidumbre de tránsito para transportar agua y abreviar ganado .....	486
§ 180. De la servidumbre legal de acueducto .....	486
I. Servidumbre de acueducto para introducir aguas .....	487
II. Servidumbre de acueducto para sacar aguas .....	488
§ 181. Acciones reales que protegen las servidumbres .....	488
I. Acción posesoria .....	488
II. Acción reivindicatoria .....	489
§ 182. Extinción de las servidumbres .....	489

## CAPÍTULO IV

## DERECHO REAL DE PRENDA

§ 183. Noción y objeto de la prenda .....	491
I. Concepto .....	491
II. Características del negocio de constitución .....	492
III. Cosas susceptibles de constituirse en prenda .....	493
§ 184. Derechos que crea la prenda en favor del acreedor .....	494
I. Derecho de posesión o retención de la cosa .....	494
II. Derecho de reivindicación en caso de pérdida .....	495
III. Derecho de realizar el valor de la prenda mediante venta .....	496
IV. Derecho de preferencia .....	497
§ 185. Obligaciones del acreedor prendario .....	498
I. Conservación de la cosa .....	498
II. Restitución de la cosa empeñada .....	498

III. El acreedor no puede usar la cosa. Excepciones .....	499
§ 186. Transferencia y extinción de la prenda .....	499
I. Transferencia de la prenda .....	499
II. Extinción de la prenda .....	500
§ 187. De la prenda sobre derechos .....	500
I. Constitución .....	500
II. Derechos que se generan .....	501
§ 188. Prenda sin tenencia del acreedor o hipoteca mobiliaria .....	502
I. Denominación que debe darse .....	502
II. De la prenda agraria e industrial (C. de Co., arts. 1207 y ss.) .....	503
III. Reglas comunes tanto a la prenda agraria como a la industrial .....	503
IV. De la prenda sin desplazamiento o hipoteca mobiliaria de las naves acuáticas 504	
V. De la prenda sin desplazamiento o hipoteca mobiliaria de las aeronaves	504
VI. De la prenda minera .....	504

## CAPÍTULO V DE LA HIPOTECA

§ 189. Noción y características de la hipoteca .....	506
I. Definición .....	506
II. La hipoteca es derecho real accesorio e indivisible .....	507
III. La hipoteca recae en inmuebles individualizados .....	509
IV. La hipoteca tiene su fuente exclusiva en el contrato .....	509
V. La hipoteca es derecho real: faculta al acreedor para realizar el valor de la finca hipotecada y pagarse con preferencia de los demás acreedores .....	510
§ 190. Constitución de la hipoteca .....	510
I. Es un negocio solemne .....	510
II. Contenido del contrato hipotecario .....	510
III. Capacidad para constituir hipoteca .....	511
IV. Del consentimiento para la hipoteca .....	512
§ 191. Del derecho hipotecado. Hipoteca de cosa ajena. Hipotecas aparentes ...	513
I. Derechos susceptibles de hipotecarse .....	513
II. El constituyente debe ser titular del derecho que grava con hipoteca	513
III. Extinción de la propiedad en el constituyente de la hipoteca .....	514
IV. Hipotecas aparentes. “Error communis facit ius” .....	516
§ 192. Cosas susceptibles de hipoteca .....	516
I. Objeto material .....	516
II. Extensión de la hipoteca sobre las partes integrantes y accesorias del inmueble .....	517
III. Conflicto entre el derecho del acreedor hipotecario sobre partes in- tegrantes y cosas accesorias, y derecho de terceros sobre esas mismas cosas .....	518
IV. Especialidad de la hipoteca en cuanto a su objeto .....	518
V. La hipoteca de bienes futuros no interfiere la aplicación de la regla de especialidad del bien hipotecado .....	520

	PÁG.
§ 193. Efectos de la hipoteca en relación con el deudor .....	520
I. Disposición y administración de la finca por el deudor .....	520
II. Disposición jurídica de la finca .....	521
III. Disposición material de la finca .....	521
IV. Actos de administración .....	524
§ 194. La acción hipotecaria. Efectos de la hipoteca en relación con el acreedor .....	524
I. Noción de la acción hipotecaria y antecedentes .....	524
II. Realización del valor de la finca .....	525
§ 195. La acción hipotecaria y los terceros poseedores .....	528
I. La acción hipotecaria es acción real y, por tanto, puede ejercerse contra todo el mundo .....	528
II. Terceros poseedores .....	528
III. El tercero poseedor no puede oponer el beneficio de excusión .....	529
IV. Abandono de la finca por el tercero poseedor .....	529
§ 196. Del propietario de la finca. Principio de prioridad y derecho de preferencia .....	530
I. .... Crédito sin preferencia .....	530
II. Créditos con preferencia .....	530
III. Prioridad en las hipotecas .....	531
§ 197. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca por cambio de los sujetos .....	531
I. Cambio de deudor .....	531
II. Cambio de acreedor (cesión de crédito) .....	532
§ 198. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca por modificaciones del crédito .....	533
§ 199. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca por cambio de la finca hipotecada y del derecho hipotecado .....	534
§ 200. Extinción de la hipoteca .....	536
I. .... Por voluntad del acreedor .....	536
II. Por extinción del crédito .....	537
III. Mediante ejecución .....	538
§ 201. Derecho hipotecario comparado .....	538
I. El sistema francés .....	538
II. El sistema germano .....	540
III. Derecho hipotecario suizo .....	543
<b>CAPÍTULO VI DERECHO DE RETENCIÓN</b>	
§ 202. Configuración del derecho de retención .....	544
I. Concepto .....	544
II. Naturaleza jurídica .....	545
III. El derecho de retención y la “exceptio non adimpleti contractus” .....	546
§ 203. Aplicaciones que el Código hace del derecho de retención .....	547
I. Los poseedores en nombre propio pueden retener .....	548
II. Los que poseen en nombre ajeno también pueden retener .....	548
§ 204. Fundamento del derecho de retención .....	550
I. Fundamentación en la equidad .....	550
II. Acto unilateral y real .....	551

§ 205. Contenidos esenciales del derecho de retención.....	552
I. “Debitum cum re iunctum”.....	552
II. Retención por perjuicios causados por la cosa.....	554
III. Casos especiales de retención.....	554
IV. El derecho de retención en el proyecto de Código de Derecho Privado de Valencia Zea .....	555
§ 206. Presupuestos generales de la retención.....	555
I. Regla general de retención.....	556
II. Relación de causalidad.....	556
III. Derecho comparado.....	556
IV. Prohibición de la analogía .....	558
§ 207. La retención es derecho real accesorio de garantía.....	559
I. Como derecho real .....	559
II. Como garantía .....	561
III. Oportunidad para ejercitarlo .....	561
IV. Extinción .....	561

## TÍTULO SÉPTIMO

**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*

§ 208. Origen e idea general del registro inmobiliario .....	563
I. Formación histórica .....	563
II. Derecho alemán .....	564
III. Sistemas de registro .....	565
§ 209. Clasificación por el valor de la inscripción .....	565
I. Los sistemas plenos de registro .....	565
II. Sistemas menos plenos de registro.....	566
III. Crítica del sistema francés .....	566
§210. Clasificación por el mecanismo de la inscripción .....	567
I. Sistema de folios reales .....	567
II. Sistema de la transcripción.....	567
III. El orden cronológico.....	568
§211. Los sistemas técnicos de registro inmobiliario .....	568
I. El sistema alemán .....	568
II. El sistema suizo.....	570
III. El sistema australiano .....	571
IV. Los principios registrales inmobiliarios.....	572
V. El estatuto colombiano de registro de instrumentos públicos .....	574
§212. El sistema inicial del Código Civil y sus reformas.....	574
I. El mecanismo de la inscripción hasta 1932 .....	574

II. El registro entre los años 1932 a 1970 .....	575
III. Los proyectos de registro de 1939 y 1953 .....	575
§ 213. El estatuto de registro de instrumentos públicos de 1970.....	576
I. La nacionalización del servicio de registro inmobiliario .....	576
II. Sistema unitario de matrícula de inmuebles mediante los folios reales y el folio magnético .....	577
III. Del procedimiento registral .....	577

## CAPÍTULO II

OFICINAS DE REGISTRO.  
INMATRICULACIÓN DE FINCAS

§ 214. De las oficinas de registro y de su archivo .....	578
I. Círculos y oficinas de registro .....	578
II. Archivo de cada oficina de registro.....	578
§ 215. De la matrícula inmobiliaria. Principio de la especialidad .....	580
I. Folio de matrícula inmobiliaria o folio real .....	580
II. Secciones del folio real .....	580
III. El principio de la especialidad .....	581
§ 216. De la inmatriculación de fincas en el folio real .....	583
I. Apertura del folio.....	583
II. Inscripción del dominio.....	584
III. Modificaciones de la finca inmatriculada .....	584
IV. Reproducción de folios.....	586
§ 217. El catastro y sus relaciones con la matrícula inmobiliaria .....	586
I. Formación del sistema de catastro .....	586
II. Relaciones entre las funciones catastral y registral.....	587

## CAPÍTULO III

## DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

§ 218. Los presupuestos de toda inscripción .....	588
I. Requisitos de validez.....	588
II. Necesidad de un instrumento susceptible de inscripción .....	588
III. Oficina de registro donde debe verificarse la inscripción .....	589
IV. Tiempo dentro del cual debe presentarse el instrumento para su inscripción .....	589
V. La inscripción debe ser solicitada al registrador .....	589
VI. Procedencia inmediata del título que ampara el derecho objeto de inscripción.....	590
VII. Inscripciones originarias .....	592
§ 219. Primera etapa de las inscripciones. Radicación o asiento de presentación del título. Desarrollo del principio de prioridad.....	592
I. Principio de prioridad .....	592
II. Condición para que actúe el principio de la priorida .....	594
§ 220. Segunda etapa de las inscripciones. Calificación registral del título. Desarrollo del	

principio de legalidad .....	595
I. Función calificadora .....	595
II. Inscripciones admisibles y las que no lo son .....	596
III. Naturaleza de la función calificadora del registrador .....	599
IV. Alcance de la función calificadora .....	599
§ 221. Tercera y última etapa del procedimiento registral: la inscripción propiamente tal; constancia de su realización y certificaciones .....	600
I. Extensión del asiento de inscripción .....	600
II. Constancia de la inscripción en el título registrado .....	601
III. Reglas especiales para los asientos de cancelación .....	601
IV. Registro provisional mediante comunicación telegráfica .....	603
§ 222. Errores en el procedimiento registral .....	603
§ 223. De la inexactitud registral y medios de corrección .....	606
I. Inexactitud registral en cuanto a la descripción de la finca .....	607
II. Desaparición del propietario inscrito .....	607
III. Cancelación del supuesto de la inscripción .....	608
IV. Los casos de doble matrícula de la finca o doble inscripción de la misma .....	608
V. Nulidad, resolución, simulación, rescisión del contrato o negocio jurídico o acto judicial que dio fundamento a la inscripción .....	609
§ 224. De las certificaciones .....	609

#### CAPÍTULO IV

##### EFFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA

§ 225. La inscripción como medio de transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios .....	611
I. Transmisión de derechos sobre inmuebles .....	611
II. Inscripciones constitutivas y simplemente declarativas .....	612
III. La adquisición de la propiedad u otro derecho real inmobiliario solo puede probarse por la inscripción .....	614
§ 226. La inscripción como medio de publicidad .....	614
§ 227. Principio de la legitimidad registral .....	615
§ 228. La fe pública de registro .....	616
I. La buena fe pública registral .....	617
II. La fe pública registral y el principio del “error communis facit ius” .....	619
III. El contenido de la fe pública registra .....	620
Índice de autores .....	621
Índice de disposiciones .....	625
Índice de materias .....	633