

# Contenido

Presentación .....	21
--------------------	----

## CAPÍTULO I

### Aspectos generales del derecho de propiedad

1.1. ANOTACIONES PREVIAS. DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES .....	23
1.2. EL DERECHO DE PROPIEDAD. NOTAS HISTÓRICAS. SIGNIFICACIÓN ECONÓMICA.....	24
1.2.1. La teoría de los sistemas económicos .....	24
1.2.2. Cazadores y recolectores .....	25
1.2.3. La revolución neolítica .....	26
1.2.4. Los primeros imperios económicos.....	26
1.2.5. Economía de las redes .....	27
1.2.6. El feudalismo.....	28
1.2.7. El capitalismo .....	30
1.2.8. El comunismo .....	31
1.2.9. Mercado frente a Estado.....	32
1.3. DERECHO DE PROPIEDAD. VISIÓN JURÍDICA. ROMA. FRANCIA. REGULACIÓN DEL CONCEPTO. CONNOTACIONES POSTERIORES. LA REVOLUCIÓN BOLCHEVIQUE. LA IGLESIA CATÓLICA. LA CUESTIÓN SOCIAL.....	32
1.3.1. Roma .....	32
1.3.2. La Revolución francesa .....	35
1.3.3. Implicaciones del sello individualista de la propiedad en la Revolución francesa. La revolución bolchevique. La Iglesia católica. La función social. ....	40
1.3.4. La revolución bolchevique de 1917 .....	40
1.3.5. La Iglesia católica .....	40
1.3.6. La función social.....	42
1.4. DERECHO DE PROPIEDAD. DEFINICIONES .....	46
1.4.1. Definición legal colombiana. ....	46
1.4.2. Ejercicio arbitrario.....	47
1.4.3. Definición legal extranjera .....	49
1.4.4. Definición doctrinaria .....	52
1.5. EL DERECHO DE PROPIEDAD. VISIÓN PRIVATISTA CIVILISTA. SUJETOS Y OBJETO COMO ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD. NEXO CON LA PATRIMONIALIDAD.....	54
1.5.1. El derecho de propiedad y su nexo con la noción de patrimonialidad.....	55
1.5.2. El tráfico económico y su relación con el carácter apropiable, comerciable y alienable de los bienes jurídicos patrimoniales .....	55

• Las cosas apropiables .....	56
• Las cosas inapropiables .....	56
• Cosas comerciables. Noción de comerciabilidad .....	56
– De qué depende la comerciabilidad. Diferencia con la enajenabilidad (alienabilidad) .....	57
• Cosas alienables e inalienables .....	59
• Consagración expresa de los conceptos in comerciabilidad, inalienabilidad e inenajenabilidad en el Código Civil colombiano .....	59
<b>1.6. NOTAS DISTINTIVAS ESPECIALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES. CARÁCTER ABSOLUTO, PERPETUO, EXCLUSIVO, ABSTRACTO, ELÁSTICO E IRREVOCABLE .....</b>	<b>60</b>
1.6.1. Carácter absoluto .....	60
1.6.2. Carácter exclusivo .....	61
1.6.3. Carácter perpetuo .....	61
1.6.4. Carácter abstracto .....	61
1.6.5. Carácter elástico .....	62
1.6.6. Carácter irrevocable .....	63
1.6.7. Caracteres esenciales y naturales del dominio .....	63
<b>1.7. FACULTADES DERIVADAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD. RÉGIMEN GENERAL EN LA CONCEPCIÓN OCCIDENTAL. ASPECTOS HISTÓRICOS. JUS UTENDI, JUS FRUENDI, Y JUS ABUTENDI .....</b>	<b>64</b>
1.7.1. Régimen general en la concepción occidental. Aspectos históricos .....	64
1.7.2. Régimen general .....	66
• El jus utendi .....	66
• El ius fruendi .....	66
– Frutos naturales .....	66
– Frutos civiles .....	67
• El ius abutendi .....	67
<b>1.8. FACULTADES MATERIALES Y JURÍDICAS DERIVADAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD. ASPECTOS PUNTUALES .....</b>	<b>68</b>
1.8.1. Las facultades materiales .....	68
1.8.2. Facultades jurídicas .....	70
1.8.3. Las facultades jurídicas tienen un doble contenido .....	70
1.8.4. El primero, estricto o restringido .....	70
1.8.5. El segundo, en sentido amplio .....	71
1.8.6. En sentido amplio .....	71
1.8.7. En sentido restringido .....	71
1.8.8. La enajenación por medio de actos jurídicos impone satisfacer los requisitos de existencia y validez .....	72
• La capacidad no es sinónimo de facultad .....	72
1.8.9. La facultad jurídica dispositiva y su nexa con la comerciabilidad y enajenabilidad de los bienes como nota distintiva del derecho de propiedad .....	72
1.8.10. Validez de la prohibición de la enajenación, por vía de pacto .....	74
• Evento en el cual ley autoriza pactar .....	74

- Evento en el que no hay disposición legal que autorice pactar al respecto .....	74
1.8.11. Tesis que acepta el pacto de no enajenación.....	75
• Sanción jurídica por el incumplimiento por las partes del pacto de no enajenación.....	75
• Consecuencias respecto de los terceros?.....	77
• Disposiciones del Código Civil colombiano que autorizan la cláusulas de no enajenación.....	80
1.8.12. Tendencia que niega la viabilidad al pacto para no enajenar. Criterios para restarle validez a la cláusula de no enajenación .....	81
• Disposiciones expresas del Código Civil colombiano que prohíben la cláusula de enajenar.....	84
1.8.13. Tercera variable sobre la validez de la cláusula de no enajenar .....	85
1.8.14. La cláusula de no enajenación a la luz de la Constitución Colombiana de 1991 .....	86
1.9. ELEMENTOS DEFINITORIOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO COMÚN. IN RE, ERGA OMNES, PERSECUCIÓN Y PREFERENCIA .....	89
1.9.1. In re.....	90
1.9.2. Erga omnes .....	90
1.9.3. Prerrogativa de persecución.....	90
1.9.4. Prerrogativa de preferencia.....	90
1.10. NOTAS DIFERENCIADORES DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES EN EL DERECHO PRIVADO.....	90
1.11. EL DERECHO A LA CONDUCTA PROPIA COMO ELEMENTO INDISPENSABLE DEL DERECHO REAL Y ESPECIALMENTE DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	92
1.12. CLASIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD. CONTRASTACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD CON OTROS TIPOS DE PROPIEDAD.....	93
1.12.1. Propiedad plena y nuda propiedad.....	93
1.12.2. Propiedad perpetua o absoluta y propiedad temporal.....	94
1.12.3. Propiedad individual o copropiedad.....	94
1.12.4. Propiedad especial.....	94
1.12.5. Propiedad condicionada o incondicionada .....	95
1.12.6. Propiedad sobre cosas corporales y cosas (o bienes) inmateriales.....	95
1.12.7. Propiedad particular y estatal .....	95
1.12.8. Propiedad plena y propiedad limitada .....	95
1.12.9. Propiedad en atención a la materia .....	95
1.13. EL DERECHO DE PROPIEDAD. VISIÓN CONSTITUCIONAL. LA PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL. 96	
1.13.1. Constituciones colombianas .....	99
1.13.2. Constituciones latinoamericanas.....	100
1.13.3. Constituciones europeas.....	102
1.14. CONSIDERACIÓN PREVIA SOBRE LA PROPIEDAD EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL COLOMBIANA .....	103
1.15. DESARROLLO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD EN COLOMBIA POR LA CORTE CONSTITUCIONAL .....	105

1.16. DIFERENCIAS ESENCIALES ENTRE LA CONSTITUCIÓN DE 1886 Y LA DE 1991 RESPECTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	107
1.16.1. La propiedad en la Constitución de 1886.....	108
1.16.2. La reforma constitucional de 1936.....	109
1.16.3. El derecho de propiedad en la Constitución de 1991.....	110
1.16.4. Modificaciones esenciales de la Constitución de 1991 respecto del derecho de propiedad y de la acción de extinción de dominio.....	111
1.16.5. Aspectos fundamentales del derecho de propiedad y de la acción de extinción de dominio en el constitucionalismo colombiano.....	112
1.16.6. Consideración especial sobre la extinción de dominio por ilicitud en el título.....	112
1.16.7. La Constitución de 1991 contiene un régimen más amplio para la extinción de dominio por ilegitimidad del título que el régimen legal precedente.....	114
1.16.8. Extinción de dominio por incumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad privada.....	116
1.16.9. Notas constitucionales sobre la expropiación por razones de utilidad pública o interés social.....	117
1.16.10. Razones por las cuales la acción de extinción de dominio está directamente relacionada con el régimen constitucional del derecho de propiedad y no con el régimen penal.....	117

CAPÍTULO II

Límites y limitaciones al derecho de propiedad

2.1. LÍMITES Y LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO PROPIO. DIFERENCIAS ENTRE LOS CONCEPTOS. CLASES.....	119
2.1.1. Anotación previa.....	119
2.2. DIFERENCIA ENTRE LÍMITES Y LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.....	119
2.3. FIGURAS O INSTITUCIONES QUE INTEGRAN LOS LÍMITES Y LAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.....	121
2.4. DESARROLLO DE LAS FIGURAS O INSTITUCIONES QUE INTEGRAN LOS LÍMITES A LA PROPIEDAD.....	122
2.4.1. Primer límite al derecho de propiedad. <i>El contenido propio del derecho real de propiedad</i> .....	122
2.4.2. Segundo límite al derecho de propiedad. La buena fe como límite al derecho propio.....	123
2.4.3. Tercer límite al derecho de propiedad. La teoría de los "propios actos".....	123
2.4.4. Cuarto límite al derecho de propiedad. El abuso del derecho.....	125
2.4.5. Quinto límite al derecho de propiedad. Límites horizontales y verticales del derecho de propiedad.....	127
• Límites verticales.....	127
• Límites horizontales.....	128
• Límites institucionales o límites estructurales.....	129
2.4.6. Sexto límite al derecho de propiedad. El deber general de abstención que impone el derecho de propiedad.....	129

2.5.	LIMITACIONES A LA PROPIEDAD. DESARROLLO DE LAS FIGURAS O INSTITUCIONES QUE LAS INTEGRAN.....	131
2.5.1.	Primera limitación al derecho de propiedad. Limitaciones constitucionales al derecho de propiedad. La extinción de dominio y la confiscación.....	132
2.5.2.	Segunda limitante constitucional al derecho de propiedad. Limitaciones a la propiedad privada en interés público o general.....	133
2.5.3	El tema en la doctrina.....	133
	• Principales consecuencias de las <i>restricciones</i> .....	134
	• Prestaciones que comprenden las restricciones.....	134
	• Tipo de bienes que admiten las restricciones.....	135
	• Los motivos o causas determinantes de restricciones.....	135
	• Diferencia entre limitación a la propiedad en interés privado y en interés público.....	136
	• Diferencia entre una restricción y una servidumbre administrativa.....	137
	• Cómo se imponen las restricciones administrativas.....	138
	• Caracteres propios de las <i>restricciones administrativas</i> impuestas a la propiedad privada por razones de interés público.....	138
2.5.4.	Tercera limitante constitucional al derecho de propiedad. Las servidumbres administrativas.....	139
	• Servidumbres administrativas sobre muebles, inmuebles y derechos.....	140
	• Notas caracterizadoras de las servidumbres administrativas o públicas:.....	140
	• Las servidumbres administrativas en Colombia.....	141
	• La ocupación temporal en Colombia.....	141
	• Régimen de la negociación directa o la expropiación.....	142
	• De la imposición de servidumbres administrativas para obras públicas.....	144
	• Otras servidumbres administrativas en Colombia.....	145
2.5.5.	Cuarta limitante constitucional al derecho de propiedad. Expropiación por utilidad pública.....	147
	• Justificación y naturaleza jurídica de la expropiación.....	148
	• Diferencias entre expropiación, confiscación, decomiso, requisa o requisición, servidumbre y ocupación temporal.....	148
2.5.6.	Quinta limitante al derecho de propiedad. Limitación del derecho real de dominio por el derecho ajeno. Propiedad fiduciaria. Derechos reales de usufructo, uso, habitación, servidumbres del derecho privado.....	149
2.6.	SEXTA LIMITANTE AL DERECHO DE PROPIEDAD. PROPIEDAD FIDUCIARIA O FIDEICOMISO CIVIL.....	149
2.6.1.	Definición. El artículo 794 la define como aquella propiedad que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.....	149
2.6.2.	Elementos integrantes de la propiedad fiduciaria civil: son cuatro; sujetos, objeto, existencia de una condición y solemnidad.....	150
2.6.3.	Primer elemento: subjetivo.....	150
	• Pluralidad de propietarios fiduciarios conjuntos o simultáneos. Restricción de la transferencia sucesiva.....	150
	• Qué ocurre si el propietario fiduciario no fue designado o habiéndolo sido fallece antes de que se cumpla la condición.....	151

• Qué ocurre cuando hay varios propietarios fiduciarios y falta uno. Derecho de acrecer.....	151
• Pluralidad de fideicomisarios .....	151
• Fideicomisarios sustitutos.....	152
• Ausencia del fideicomisario.....	152
2.6.4. Segundo elemento. El objeto .....	153
2.6.5. Tercer elemento. La condición.....	153
• Clases de condiciones del fideicomiso civil. Copulativa y disyuntiva .....	154
• Término máximo para el cumplimiento de la condición.....	154
2.6.6. Cuarto elemento de la propiedad fiduciaria civil. La solemnidad .....	155
2.6.7. Fideicomisos sucesivos.....	155
2.6.8. Reglas especiales sobre la enajenación de la propiedad fiduciaria civil.....	156
2.6.9. Qué es la restitución del fideicomiso civil .....	156
2.6.10. El marco de facultades y deberes del propietario fiduciario civil.....	157
2.6.11. Marco de facultades .....	157
2.6.12. Marco de deberes .....	158
2.6.13. Intransmisibilidad de derechos por parte del fideicomisario fallecido antes de la restitución .....	160
2.6.14. Facultades jurídicas del fideicomisario civil .....	160
2.6.15. Causales de extinción del fideicomiso civil.....	161
2.6.16. La fiducia mercantil.....	162
• Solemnidad .....	162
• Fiducias prohibidas .....	163
• Inventario y caución especial .....	163
• Irrenunciabilidad del fiduciario .....	163
• Separación de bienes fideicomitados y patrimonio autónomo .....	163
• Causas de extinción del fideicomiso comercial.....	165
• Destino de los bienes fideicomitados cuando hay terminación de la fiducia comercial.....	165
• Régimen de responsabilidad del fiduciario.....	166
2.7. SÉPTIMA LIMITANTE AL DERECHO DE PROPIEDAD. DERECHO REAL DE USUFRUCTO .....	166
2.7.1. Noción y Definición .....	166
2.7.2. Elementos estructurantes del usufructo .....	166
2.7.3. Los sujetos.....	166
2.7.4. Elemento objetivo.....	166
2.7.5. Usufructo propio o perfecto y usufructo impropio, anormal, imperfecto o cuasiusufructo.....	167
2.7.6. Notas caracterizadoras del usufructo .....	168
2.7.7. Clases de usufructos .....	170
2.7.8. Cuál es la diferencia entre usufructos sucesivos o alternativos .....	170
2.7.9. Usufructos simultáneos.....	171
2.7.10. Otras clases de usufructos .....	172
2.7.11. Constitución del usufructo .....	172

2.7.12.	Constitución del usufructo por disposición legal .....	172
2.7.13.	Constitución por acto jurídico .....	173
2.7.14.	Adquisición del usufructo por prescripción .....	173
2.7.15.	Restricciones para la constitución del usufructo .....	173
2.7.16.	Facultades, deberes y prohibiciones del usufructuario .....	174
2.7.17.	Facultades y deberes antecedentes a la adquisición del derecho.....	174
	•Cuál es la caución a que se refiere el Código.....	174
	•Qué ocurre si no se presta la caución.....	175
	•Cuál es el término máximo previsto para que el usufructuario otorgue la caución .....	176
	•El no otorgamiento de la caución no implica la pérdida del derecho de usufructo .....	176
	•Régimen de la caución y el inventario para el nudo propietario administrador cuando el usufructuario no ha cumplido con dichas obligaciones .....	176
	•Quiénes no están obligados a prestar caución.....	177
2.7.18.	Inventario solemne a su costa .....	177
2.7.19.	Facultades y deberes concomitantes con la adquisición del derecho.....	179
2.7.20.	Deberes jurídicos del usufructuario concomitantes con el ejercicio del derecho.....	184
2.7.21.	Deberes y facultades del usufructuario con posterioridad a la extinción de su derecho .....	185
2.7.22.	Facultades del usufructuario con posterioridad a la extinción de su derecho .....	186
2.7.23.	Facultades, deberes y prohibiciones del nudo propietario .....	186
2.7.24.	Extinción del usufructo .....	188
2.7.25.	La destrucción y la inundación de la cosa fructuaria no siempre son causales de terminación del usufructo .....	190
2.8.	<b>OCTAVA LIMITANTE AL DERECHO DE PROPIEDAD. DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.....</b>	191
2.8.1.	Notas caracterizadoras de los derechos de uso y habitación.....	191
2.8.2.	Qué comprende las necesidades personales del usuario o del habitador.....	194
2.8.3.	Qué no comprenden las necesidades personales del usuario o del habitador .....	194
2.8.4.	Culpa leve por el deterioro de los bienes imputable al usuario o habitador .....	194
2.8.5.	Extensión de los derechos de uso y habitación .....	194
2.9.	<b>NOVENA LIMITANTE AL DERECHO DE PROPIEDAD. SERVIDUMBRES DEL DERECHO PRIVADO. 195</b>	
2.9.1.	Nota preliminar .....	195
2.9.2.	Definición.....	195
2.9.3.	Requisitos para su existencia.....	195
2.9.4.	Razón de ser de la denominación de prediales .....	195
2.9.5.	Beneficio derivado de la servidumbre .....	196
2.9.6.	Clasificación de las servidumbres .....	197
2.9.7.	Por la manera de ejercerse: continuas y discontinuas .....	197
2.9.8.	Por la prestación de hacer u omitir que imponen: positivas o negativas.....	197
2.9.9.	En lo que atañe a las señales de su existencia: aparentes e inaparentes .....	197
2.9.10.	Conexidad entre las servidumbres continuas, discontinuas, aparentes e inaparentes.....	198

2.9.11. Servidumbres por su origen: naturales, legales y voluntarias.....	198
2.9.12. Notas caracterizadoras de las servidumbres .....	198
2.9.13. Principios generales en materia de servidumbres.....	200
2.9.14. Desarrollo de las servidumbres del Código Civil.....	201
• Qué significa cada una de esas denominaciones .....	202
• Todas las servidumbres son legales .....	202
<b>DESARROLLO DE LAS DISTINTAS SERVIDUMBRES PREDIALES DEL CÓDIGO CIVIL .....</b>	<b>203</b>
<b>2.10. DE LAS SERVIDUMBRES NATURALES. LIBRE DESCENSO DE LAS AGUAS .....</b>	<b>203</b>
2.10.1. Las aguas tendrán que ser siempre naturales .....	203
2.10.2. Esta servidumbre no impone indemnización alguna al predio inferior .....	204
2.10.3. El libre descenso de las aguas no es una verdadera servidumbre .....	204
2.10.4. La servidumbre natural está referida al libre descenso de las aguas, no al de las aguas lluvias que corren por un camino público .....	204
2.10.5. Tampoco hay servidumbre natural de aguas que descienden de un techo.....	204
2.10.6. Las aguas que corren por cauces artificiales no son servidumbres naturales .....	205
2.10.7. Uso de las aguas naturales .....	205
2.10.8. Régimen del uso común de las aguas .....	205
2.10.9. Limitaciones al uso de aguas.....	206
<b>2.11. DE LAS SERVIDUMBRES LEGALES .....</b>	<b>206</b>
<b>2.12. SERVIDUMBRE LEGAL RELATIVA AL USO PÚBLICO: DE USO DE LAS RIBERAS .....</b>	<b>207</b>
2.12.1. En qué consiste.....	207
<b>2.13. SERVIDUMBRES LEGALES EN INTERÉS PARTICULAR .....</b>	<b>209</b>
<b>2.14. PRIMERA SERVIDUMBRE LEGAL EN INTERÉS PARTICULAR. SERVIDUMBRE DE DEMARCACIÓN DE PREDIOS .....</b>	<b>209</b>
<b>2.15. SEGUNDA SERVIDUMBRE LEGAL EN INTERÉS PARTICULAR. SERVIDUMBRE DE CERRAMIENTO.....</b>	<b>209</b>
<b>2.16. TERCERA SERVIDUMBRE LEGAL EN INTERÉS PARTICULAR. SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO. DESARROLLO.....</b>	<b>209</b>
2.16.1. Supuesto que amerita su constitución.....	209
2.16.2. Anotación sobre la expresión "destituido de toda comunicación" .....	209
2.16.3. Elementos constitutivos de la servidumbre de tránsito.....	210
2.16.4. Cómo se determina la constitución de la servidumbre y la fijación del monto de la indemnización y de los perjuicios .....	210
2.16.5. Legitimación por activa .....	211
2.16.6. Tarifa legal probatoria.....	211
2.16.7. La diligencia de inspección judicial como oportunidad especial para la integración del contradictorio .....	211
2.16.8. La sentencia fija la suma que deba pagarse.....	212
2.16.9. Extinción de la servidumbre de tránsito .....	212
2.16.10. Constitución obligatoria de servidumbre de tránsito.....	212
2.16.11. Qué hacer en el evento de operarse la venta, permuta, división del predio o cesar la comunidad .....	213
<b>2.17. SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO .....</b>	<b>213</b>
2.17.1. Definición .....	213

2.17.2.	Heredades sujetas al gravamen.....	213
	• Cuáles bienes no pueden ser gravados con la servidumbre de acueducto.....	213
2.17.3.	En favor de cuáles predios puede imponerse la servidumbre de acueducto.....	213
2.17.4.	Condiciones específicas para la conducción de aguas.....	213
2.17.5.	Qué comprende la servidumbre de acueducto.....	214
2.17.6.	Condiciones específicas para el ejercicio del derecho.....	214
2.17.7.	Régimen indemnizatorio a favor del dueño del predio sirviente.....	214
2.17.8.	Reglas especiales sobre el mantenimiento del acueducto. Obligaciones a cargo del predio sirviente.....	215
2.17.9.	Obligación especial del dueño del predio sirviente.....	215
2.17.10.	Oposición para la construcción de un nuevo acueducto.....	215
2.17.11.	Posibilidad de introducir mayor volumen de agua.....	216
2.17.12.	Renuncia al ejercicio del acueducto.....	216
2.18.	SERVIDUMBRE DE DESAGÜES.....	217
2.18.1.	Régimen de reenvíos normativos.....	217
2.18.2.	Definición.....	217
2.18.3.	Cuál es la razón de su imposición como servidumbre legal.....	217
2.19.	SERVIDUMBRE LEGAL DE LUZ.....	218
2.19.1.	Finalidad.....	218
2.19.2.	Cuál es el gravamen del predio sirviente.....	218
2.19.3.	Cuándo hay verdadera servidumbre de luz.....	218
2.19.4.	Reglas que gobiernan el ejercicio de la servidumbre de luz.....	219
2.20.	SERVIDUMBRE LEGAL DE VISTA.....	219
2.20.1.	Definición.....	219
2.20.2.	Como se mide la distancia entre los predios.....	220
2.21.	DE LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.....	220
2.22.	RÉGIMEN ESPECIAL DE LA SERVIDUMBRE POR DESTINACIÓN DEL PADRE DE FAMILIA.....	221
2.23.	ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRES.....	222
2.24.	DE LA EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES.....	223
2.25.	INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN EN MATERIA DE SERVIDUMBRES.....	223
2.26.	USO IMPOSIBLE DE LA SERVIDUMBRE.....	224
2.27.	LOS MODOS DE EJERCER UNA SERVIDUMBRE PUEDEN GANARSE O PERDERSE POR PRESCRIPCIÓN.....	224
2.28.	DE LAS SERVIDUMBRES DEL CÓDIGO DE RECURSOS NATURALES.....	224
2.28.1.	De la servidumbre de acueducto.....	225
2.28.2.	DE LA SERVIDUMBRE DE DESAGÜE Y DE RECIBIR AGUAS.....	225
2.28.3.	Servidumbre de presa y estribo.....	225
2.28.4.	De la servidumbre de tránsito para transportar agua y abreviar ganado.....	226
2.28.5.	De la servidumbre de uso de riberas.....	226
2.29.	DÉCIMA LIMITANTE AL DERECHO DE PROPIEDAD. CLÁUSULA DE NO ENAJENACIÓN O PACTO DE NO TRANSFERENCIA.....	227
2.30.	UNDÉCIMA LIMITANTE AL DERECHO DE PROPIEDAD. RELACIONES DE VECINDAD.....	227

2.31. NOTAS ADICIONALES SOBRE LAS LIMITACIONES AL DERECHO REAL DE DOMINIO EN LA DOCTRINA COLOMBIANA. NÚCLEO POSITIVO. NÚCLEO NEGATIVO.....	229
--	-----

CAPÍTULO III

Defensa del derecho real de propiedad

3.1. DEFENSA DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD .....	231
3.2. ANOTACIÓN PRELIMINAR SOBRE MEDIOS DIRECTOS E INDIRECTOS PARA LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD .....	231
3.3. DESARROLLO DE LOS MEDIOS DE DEFENSA.....	233
3.4. ACCIÓN REIVINDICATORIA .....	233
3.4.1. Razón de ser de la denominación .....	233
3.4.2. Definición.....	234
3.4.3. Requisitos para su procedibilidad .....	234
3.4.4. Primer requisito de la acción reivindicatoria. Acreditación de la calidad de titular del derecho real de propiedad.....	234
3.4.5. Segundo requisito de la acción reivindicatoria. Que ese titular haya perdido la posesión sobre una cosa .....	235
3.4.6. Tercer requisito de la acción reivindicatoria. Que la cosa sea presente, determinada, singular y reivindicable.....	235
3.4.7. Anotaciones adicionales sobre la cosa para efectos de la reivindicación.....	236
3.4.8. Qué cosas no pueden reivindicarse .....	237
3.4.9. La reivindicación no se limita al derecho real de dominio .....	237
3.4.10. Qué sentido tiene entonces aludir a la acción de petición de herencia cuando se está tratando la reivindicación .....	238
3.4.11. El régimen de la reivindicación de cuotas.....	239
3.4.12. Legitimación por activa en materia reivindicatoria.....	239
3.4.13. Legitimación por pasiva en materia reivindicatoria .....	239
3.4.14. ¿Cuál calidad debe tener el poseedor actual contra quien se dirige la pretensión reivindicatoria? .....	244
3.4.15. Reivindicación del precio de bien enajenado .....	245
3.4.16. Acción de dominio contra herederos .....	245
3.4.17. Medidas cautelares en el proceso reivindicatorio.....	245
3.4.18. Extensión de la acción reivindicatoria.....	246
3.4.19. Prestaciones mutuas en la reivindicación.....	246
3.4.20. Prestaciones a cargo del poseedor vencido.....	246
3.4.21. Prestaciones a cargo del reivindicante en favor del poseedor vencido.....	247
3.4.22. Desarrollo de las prestaciones.....	247
3.4.23. Prestaciones a cargo del poseedor vencido.....	247
• Primera prestación: restitución de la cosa.....	247
▪ Cosas incluidas en la restitución .....	247
• Dónde ha de cumplirse la entrega.....	247
• Segunda prestación a cargo del poseedor vencido: Pago de los deterioros de la cosa por su hecho o culpa.....	248

• Tercera prestación a cargo del poseedor vencido: restitución de frutos .....	249
– Régimen de frutos respecto del poseedor de buena fe.....	250
3.4.24. Prestaciones a cargo del reivindicante .....	250
• Primera prestación a cargo del reivindicante. El pago de los gastos ordinarios que invirtió el poseedor en la producción de los frutos .....	250
• Segunda prestación a cargo del reivindicante. Pago de las expensas y mejoras plantadas por el poseedor en la cosa .....	251
– Expensas no necesarias .....	252
– Mejoras o expensas o impensas no necesarias útiles.....	252
– Mejoras o expensas o impensas no necesarias voluptuarias.....	253
– Resumen sobre las mejoras, expensas o impensas .....	253
– Anotación adicional sobre el retiro de materiales.....	254
– Reglas generales sobre la buena o mala fe.....	254
– Otorgamiento del derecho de retención al poseedor.....	254
– Eventos de retención indebida .....	255
3.5. SEGUNDA HERRAMIENTA PARA LA DEFENSA DIRECTA DE LA PROPIEDAD. ACCIÓN NEGATORIA .....	255
3.5.1. La acción negatoria y confesoria en derecho comparado .....	255
Acción confesoria .....	256
La acción negatoria en derecho argentino.....	257
3.6. TERCERA HERRAMIENTA PARA LA DEFENSA DIRECTA DE LA PROPIEDAD. ACCIONES POSESORIAS ESPECIALES DE DENUNCIA DE OBRA NUEVA Y DE OBRA RUINOSA .....	257
3.6.1. Anotación previa sobre su denominación.....	257
3.6.2. Notas caracterizadoras de las acciones posesorias especiales .....	258
3.6.3. Desarrollo.....	259
3.6.4. Acciones posesorias especiales de denuncia de obra nueva. Artículo 986.....	259
• Finalidad .....	259
• Naturaleza meramente enunciativa del Código Civil respecto de las obras nuevas denunciadas .....	260
• La obra nueva no debe estar terminada .....	260
• La obra nueva no requiere que los trabajos estén en curso.....	260
• La obra nueva no tiene que tener avance significativo.....	260
• Cuáles obras no pueden denunciarse .....	261
• Naturaleza jurídica de la denuncia de obra nueva.....	261
• Legitimación en la causa por activa y pasiva en la denuncia de obra nueva.....	261
• Prescripción y cómputo del término en el posesorio especial de denuncia de obra nueva.....	262
3.7. ACCIONES POSESORIAS ESPECIALES DE DENUNCIA DE OBRA RUINOSA .....	262
3.7.1. Propósito de la denuncia de obra ruinosas .....	262
3.7.2. Extensión de las reglas de la denuncia de obra ruinosas .....	262
3.7.3. Formulación de las pretensiones concurrentes y eventuales o subsidiarias .....	262
3.7.4. La caución como variable de la denuncia de obra ruinosas .....	263
3.7.5. Naturaleza jurídica de la denuncia de obra ruinosas.....	263

3.7.6.	Condición indispensable para la procedencia de la acción.....	263
3.7.7.	Legitimación por activa.....	264
3.7.8.	Legitimación por pasiva.....	264
3.7.9.	Reglas acerca de la reparación.....	264
3.7.10.	Derrumbe de la edificación con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la querella. Nexa con el régimen indemnizatorio.....	265
3.7.11.	Evento en el que daño se produce a quien no es vecino. Tipo de responsabilidad.....	265
3.8.	OTRAS ACCIONES POSESORIAS ESPECIALES.....	266
3.9.	POSESORIO ESPECIAL POR DESVIACIÓN DE AGUAS.....	266
3.9.1.	Finalidad.....	266
3.9.2.	Esta acción no requiere tiempo mínimo de posesión.....	266
3.10.	ACCIÓN POSESORIA ESPECIAL POR EL ESTANCAMIENTO O CAMBIO DE CURSO DE AGUAS.....	267
3.10.1.	Finalidad.....	267
3.11.	ACCIÓN POSESORIA ESPECIAL POR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DEL DERRAME DE AGUAS.....	267
3.11.1.	Finalidad.....	267
3.12.	ACCIÓN POSESORIA ESPECIAL POR DISTANCIAS ESPECÍFICAS DE DEPÓSITOS, CORRIENTES Y PLANTACIONES.....	268
3.12.1.	Finalidad.....	268
3.13.	ACCIÓN POSESORIA RESPECTO DE RAMAS Y RAÍCES EN PREDIO AJENO.....	268
3.14.	ACCIONES POSESORIAS ESPECIALES DE ACCESO A PREDIOS AJENOS PARA TOMAR LOS FRUTOS.....	269
3.15.	ACCIONES POSESORIAS ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN DE INGENIO O MOLINO.....	269
3.16.	ACCIONES POSESORIAS ESPECIALES DE EXCAVACIÓN DE POZO.....	269
3.17.	EL RÉGIMEN DE LAS ACCIONES POSESORIAS CUANDO MEDIA PLURALIDAD DE QUERELLADOS.....	270
3.18.	PRESCRIPCIÓN DE ALGUNAS ACCIONES POSESORIAS ESPECIALES.....	271
3.19.	CUARTA HERRAMIENTA PARA LA DEFENSA DIRECTA DE LA PROPIEDAD. LA DEMARCACIÓN.....	271
3.19.1.	Notas preliminares sobre la demarcación.....	271
3.19.2.	La acción de demarcación y su naturaleza conforme a la ficción del artículo 667.....	272
3.19.3.	Contenido y finalidad de la demarcación.....	272
3.19.4.	Elementos indispensables de la acción de demarcación.....	272
3.19.5.	Improcedencia de la demarcación. Nexa con la imprescriptibilidad e irrevocabilidad.....	273
3.19.6.	Qué hacer si los linderos han sido alterados.....	273
3.19.7.	Legitimación por activa.....	274
3.19.8.	Legitimación por pasiva.....	274
3.19.9.	Qué hacer cuando hay remoción o destrucción de mojones.....	274
3.19.10.	La acción de demarcación o deslinde y amojonamiento y su relación con las acciones posesorias ordinarias o comunes o interdictos posesorios.....	275
3.20.	QUINTA HERRAMIENTA PARA LA DEFENSA DIRECTA DE LA PROPIEDAD. EL CERRAMIENTO.....	275

3.20.1.	Concepto previo.....	275
3.20.2.	Régimen jurídico de las cercas.....	275
3.20.3.	Carácter imprescriptible de la acción de cerramiento. Imprescriptibilidad e irrevocabilidad.....	276
3.21.	<b>LA MEDIANERÍA.....</b>	<b>276</b>
3.21.1.	Anotación previa.....	276
3.21.2.	Ubicación jurídica.....	276
3.21.3.	Definición.....	277
3.21.4.	Razón de ser de la medianería.....	277
3.21.5.	Requisitos para el surgimiento de la medianería.....	278
3.21.6.	Modos de adquirir la medianería.....	278
3.21.7.	Cuando hay derecho de medianería.....	278
3.21.8.	Qué hacer cuando el cerramiento ha sido hecho por uno sólo de los colindantes.....	279
3.21.9.	Presunciones en materia de medianería.....	279
3.21.10.	Reglas que gobiernan el aprovechamiento de la pared medianera.....	280
3.21.11.	Reglas especiales para elevar pared medianera.....	280
3.21.12.	Régimen de las expensas de las obras de cerramiento.....	282
3.21.13.	Renuncia al derecho de medianería.....	283
3.21.14.	Régimen de árboles medianeros.....	283
3.21.15.	Derribamiento de árboles medianeros.....	283
3.21.16.	Obligatoriedad de las normas de policía.....	283
3.21.17.	Carácter imprescriptible de la acción de cerramiento.....	283
3.21.18.	Diferencias entre la imprescriptibilidad y la irrevocabilidad.....	284
3.22.	<b>HERRAMIENTAS PARA LA DEFENSA INDIRECTA DE LA PROPIEDAD.....</b>	<b>284</b>
3.22.1.	Desarrollo de las herramientas para la defensa indirecta de la propiedad. Acción publiciana.....	284
3.22.2.	Elementos esenciales.....	285
3.22.3.	Qué significa la expresión "se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción".....	285
3.23.	<b>SEGUNDA HERRAMIENTA PARA LA DEFENSA INDIRECTA DE LA PROPIEDAD. INTERDICTOS POSESORIOS DE CONSERVACIÓN O AMPARO Y DE RECUPERACIÓN O RESTITUCIÓN.....</b>	<b>286</b>
3.23.1.	Anotación previa sobre la terminología.....	286
3.23.2.	Razón de ser de su ubicación como medio de defensa indirecta.....	287
3.23.3.	Naturaleza de los actos perturbatorios.....	287
3.23.4.	Finalidad y procedencia.....	288
3.23.5.	Buena o mala fe en el perturbador o despojador.....	289
3.23.6.	Clases de perturbación a la posesión.....	289
3.23.7.	Legitimación por activa.....	289
3.23.8.	Legitimación por pasiva.....	290
3.23.9.	Prueba de la posesión.....	290
3.23.10.	Prescripción de la acción posesoria.....	290
3.23.11.	Computo del término. Anotación adicional.....	291

3.24. QUERRELLA DE RESTABLECIMIENTO. ANOTACIÓN ESPECIAL.....	292
3.24.1. Notas definitivas de la querrela de restablecimiento .....	292
3.24.2. Naturaleza jurídica de la querrela de restablecimiento .....	294
 BIBLIOGRAFÍA.....	 295