

BIENES

RAUL HUMBERTO OCHOA CARVAJAL

ESTUDIO SOBRE LOS BIENES,
LA PROPIEDAD Y
LOS OTROS DERECHOS REALES

COLEGAS

INDICE

CAPITULO I

DE LOS BIENES EN GENERAL

	Pág.
1. Cosa y bien	1
2. Cosas corporales e incorpóras	2
3. Cosas corporales muebles e inmuebles	3
4. Clases de inmuebles	5
5. Inmuebles por destinación	6
6. Inmuebles por adhesión	7
7. Diferencia entre los inmuebles por adhesión y por destinación	7
8. Importancia de los inmuebles por destinación y por adhesión	8
9. Inmuebles por razón de la cosa a que se refiere el derecho	10
10. Inmuebles por radicación	10
11. Bienes muebles por naturaleza y por anticipación	11
12. Otras clasificaciones de las cosas	12
13. Cosas genéricas y específicas	12
14. Cosas consumibles y no consumibles	14
15. Cosas fungibles y no fungibles	15
16. Cosas divisibles e indivisibles	16
17. Divisibilidad intelectual	17
18. Importancia de la clasificación en divisibles e indivisibles	17
19. Cosas presentes y futuras	18
20. Cosas principales y accesorias	19
21. Cosas comerciales e incoerciales	19
22. Cosas singulares y universales	21
23. Cosas privadas y públicas	22
24. Bienes fiscales propiamente dichos	22
25. Bienes fiscales adjudicables	24
26. Bienes de uso público	24
27. Otros bienes públicos: Las minas	24
28. Las aguas	25
29. Bienes ambientales	26
30. La órbita geoestacionaria	28
31. Los bienes comerciales	29

CAPITULO II
DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES

	Pág.
1. Definiciones	31
2. Características de los derechos reales y personales	32
3. Elementos de los derechos reales y personales	33
4. Diferencias entre el derecho real y el personal	34
a) En cuanto al origen	35
b) El título	36
c) Derecho de persecución y de preferencia en los derechos reales	36

CAPITULO III
DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO

1. Generalidades	39
2. La ocupación - definición - elementos	39
3. Clases de ocupación: La caza y la pesca	41
4. Ocupación de cosas inanimadas	42
5. El tesoro	43
6. Cosas que no son tesoros	44
7. Adjudicación de un tesoro	44
8. Las especies naufragas	45
9. De los bienes vacantes y mostrencos	45
10. Diferencia entre vacantes y baldíos	46

CAPITULO IV
DE LA ACCESION

1. Definición	49
2. Producto y fruto	49
3. De la accesión por unión	51
4. De la accesión de inmuebles	51
5. Aluvión	51
6. Elementos del aluvión	52
7. Si hay dominio por aluvión	52
8. Avulsión	54

	Pág.
9. Mutación de alveo o cambio de cauce	54
10. Formación de islas	54
11. Accesión industrial o de mueble a inmueble	55
12. Clases de accesión industrial	55
13. Utilización de materiales ajenos en suelo propio	55
14. Utilización de materiales propios en suelo ajeno	57
15. Derecho de superficie	58
16. De la accesión de mueble a mueble	61
17. De la adjunción	61
18. Criterios para determinar que es lo principal	61
19. Especificación	62
20. Como se atribuye el dominio en la especificación	62
21. Mezcla	63

CAPITULO V

TRADICION

1. Definición	65
2. Características de la tradición	65
3. Requisitos de la tradición	65
4. Formas de entrega	69
5. Entrega en el Código de Comercio	71
6. Sobre la tradición de automotores	71
7. Tradición de derechos personales	73
8. Tradición de bienes raíces	74
9. Tradición de bienes raíces en el derecho mercantil	75
10. Tradición hecha por quien no es dueño	76
11. Adquisición de propietario aparente	77
12. Función del registro	79
13. Del folio real y la matrícula inmobiliaria	80
14. Cuándo se puede exigir la tradición	81
15. Sobre la condición	81
16. De la condición en la tradición	82
17. Efectos de la condición en la tradición frente a terceros	84
18. La tradición sometida a plazo	86

	pág.
19. Tradición suspendida por orden judicial	86
20. El pacto de reserva de dominio	87
21. Características de la reserva de dominio	88
22. De la reserva de dominio en el derecho comercial	90
23. Reserva de dominio sobre muebles	90
24. Reserva de dominio sobre bienes raíces	91
25. Importancia del registro	91
26. Obligaciones del vendedor con reserva de dominio	92
27. Obligaciones del comprador	93

CAPITULO VI

DE LA POSESION

1. Justificación	95
2. Concepto de la posesión. Elementos	95
3. Importancia del ánimo y del corpus	96
4. Paralelo entre propiedad y posesión	99
5. Clases de posesión: regular e irregular	100
6. Del justo título	100
7. Cuando el título es justo o no justo	104
8. La buena fe	106
9. La buena fe es inicial	106
10. Del error y la buena fe	107
11. Presunción de buena fe y presunción de mala fe	108
12. Posesión irregular	109
13. Posesión viciosa	109
14. Características de la posesión violenta	110
15. Sujeto activo y pasivo de la violencia	111
16. De la posesión clandestina	111
17. De la mera tenencia	112
18. Origen de la mera tenencia	112
19. Origen de la posesión	113
20. La posesión de la herencia	113
21. Posesión legal de la herencia	114
22. La posesión efectiva de la herencia	114

	Pág.
23. La posesión definitiva de la herencia	115
24. De la transmisión y transformación de la posesión	115
25. Sujeto activo de la posesión	115
26. Objeto de la posesión	116
27. Presunciones en materia de posesión	117
28. Ficciones de la posesión	120
29. Naturaleza jurídica de la posesión	120
30. La posesión es un hecho o un derecho	120
31. Fundamento de la protección posesoria	122
32. La posesión inscrita	122

CAPITULO VII

LA PRESCRIPCION

1. Generalidades	125
2. Normas generales a las dos formas de prescripción	125
3. Las normas sobre prescripción son de orden público	127
4. Justificación de la prescripción	127
5. De la prescripción adquisitiva	128
6. Objeto de la prescripción adquisitiva	129
7. El tiempo en la prescripción adquisitiva	130
8. De la suma o accesión de posesiones	130
9. De la interrupción de la prescripción	132
10. Interrupción natural	132
11. Interrupción civil	134
12. De la suspensión de la prescripción	135
13. Prescripción ordinaria frente a un ausente	136
14. Formas de prescripción adquisitiva	137
15. Particularidades de la prescripción	137
16. De la prescripción extraordinaria	138
17. En la prescripción extraordinaria se presume de derecho la buena fe	139
18. La prescripción extraordinaria y los títulos de mera tenencia	139
19. De la prescripción agraria	140
20. Elemento subjetivo en la prescripción agraria	141
21. Características de la usucapión agraria	141

22.	Prescripción entre comuneros	Pág. 142
23.	Prescripción en la reforma urbana	144

CAPITULO VIII

EL DERECHO DE PROPIEDAD O DOMINIO

1.	Definición de dominio	145
2.	La propiedad en el Código Francés y en el Código colombiano	146
3.	Atributos del derecho de propiedad	151
4.	El derecho de dominio como derecho absoluto	151
5.	El derecho de dominio como derecho exclusivo	152
6.	El derecho de dominio como derecho perpetuo	152
7.	Limitaciones al dominio	153
8.	La función social de la propiedad	154
9.	Alcance de la Reforma Constitucional	155
10.	La propiedad como función social	156
11.	La función social en Colombia	159
12.	El abuso del derecho	167
13.	El derecho de vecindad	168
14.	Las perturbaciones entre vecinos en la jurisprudencia colombiana	170
15.	Otras limitaciones a la propiedad	171
16.	Diversas clases de propiedad	171
17.	De la copropiedad	171
18.	Naturaleza jurídica del derecho de copropiedad	172
19.	Derechos y obligaciones de los copropietarios	172
20.	Origen de la copropiedad	173
21.	Terminación de la copropiedad	173
22.	De la propiedad horizontal	175
23.	Aspectos de la ley 182 de 1948	175
24.	Aspectos de la ley 16 de 1985	177
25.	Sobre el decreto reglamentario 1365 de 1986	179
26.	Qué debe hacer quien quiera someter un edificio o grupo de edificios, al sistema de propiedad horizontal?	180
27.	Otras formas de propiedad. El patrimonio de familia	180
28.	En qué consiste el patrimonio de familia	181

	Pág.
29. Patrimonio de familia forzoso	181
30. Cancelación del patrimonio de familia	182
31. De la propiedad intelectual	183
32. Del derecho de autor	183
33. Naturaleza jurídica del derecho de autor	185
34. Legislación sobre derechos de autor	185
35. Propiedad industrial	188
36. Normas que rigen la propiedad horizontal	188
37. Otras formas de propiedad compartida	189
38. La propiedad comunitaria	190
39. Los resguardos indígenas	191
40. Los ejidos	193
41. La pluripropiedad	195

CAPITULO IX

OTRAS LIMITACIONES AL DOMINIO EN EL CODIGO CIVIL

1. De la propiedad fiduciaria o fideicomiso	197
2. Características de la propiedad fiduciaria	197
3. Objeto	197
4. Forma de constitución	198
5. Sujetos en la propiedad fiduciaria	198
6. De la condición en la propiedad fiduciaria	198
7. Del fiduciario	200
8. Derechos y obligaciones del fiduciario	200
9. Del fideicomisario	201
10. Extinción del fideicomisario	202
11. De la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio	202

CAPITULO X

DEL DERECHO DE USUFRUCTO

1. Definición	205
2. Naturaleza de los derechos en el usufructo	205
3. Constitución del usufructo	206

	Pág.
4. Solemnidades en el usufructo	207
5. Algunas características del usufructo	207
6. Duración	207
7. Se prohíben los usufructos sucesivos y alternativos	208
8. Comunidad de usufructuarios	208
9. Derechos y obligaciones del usufructuario	209
10. Obligaciones del usufructuario	210
11. Obligaciones previas al usufructo	210
12. Obligaciones dentro del usufructo	211
a. Conservar la forma y sustancia	211
b. El usufructuario debe cuidar la cosa y responde hasta la culpa más leve	211
c. Expensas ordinarias	211
d. Cargas periódicas	211
e. Refacciones mayores	212
13. Derecho de retención	212
14. Obligaciones posteriores al usufructo	212
15. Derechos del nudo propietario	212
16. Obligaciones del nudo propietario	213
a. Obligación de hacer las refacciones mayores	213
b. Obligación de saneamiento	214
17. Diferencias entre el usufructo y otras figuras	214
a. En cuanto al origen	214
b. En cuanto a la naturaleza del derecho	215
c. En cuanto a la onerosidad	215
d. En cuanto al perfeccionamiento	215
e. En cuanto a la terminación por muerte	216
18. Diferencias entre el usufructo y la propiedad fiduciaria	216
19. Extinción del usufructo	217
a. Por la llegada del día o el evento de la condición prefijados para su terminación	217
b. Por la muerte del usufructuario	217
c. Por la resolución del derecho del nudo propietario	218
d. Por la consolidación del usufructo con la propiedad	218
e. Por prescripción	219
f. Por la renuncia del usufructuario	219

	Pág.
g. Por destrucción completa de la cosa	219
h. Por sentencia del juez	219
20. Derecho de uso y derecho de habitación	220

CAPITULO XI

DE LAS SERVIDUMBRES

1. Definición	223
2. Fundamento de la servidumbre	223
3. Características de las servidumbres	224
a. Existencia de dos predios de distintos dueños	224
b. Gravamen y derecho real	224
c. Inseparabilidad de las servidumbres	225
d. Indivisibilidad de las servidumbres	225
4. Ejercicio de las servidumbres	226
5. Clasificación de las servidumbres	226
6. Servidumbres activas y pasivas	227
7. Positivas y negativas	227
8. Continuas y discontinuas	227
9. Aparentes e inaparentes	227
10. Clasificación de las servidumbres según su origen	228
11. De las servidumbres naturales	228
12. De las servidumbres legales	229
13. Servidumbre legal de tránsito	231
14. El título en la servidumbre de tránsito	232
15. Características de la servidumbre de tránsito	234
16. Servidumbre de medianería	234
17. Servidumbre de acueducto	235
18. Servidumbre legal de luz y de vista	236
19. Servidumbres voluntarias	236
20. Servidumbres del Código de Recursos Naturales	237
21. Servidumbres mineras	237

CAPITULO XII

DEL DERECHO REAL DE CENSO

	Pág.
1. Justificación	241
2. Definición del censo	241
a. Censo enfitéutico o enfiteusis	241
b. Censo consignativo	242
c. Censo reservativo	243
3. Redención del censo	244
4. Comentarios	244

CAPITULO XIII

DEL DERECHO DE RETENCION

1. Justificación	245
2. Definición	245
3. Características del derecho de retención	245
a. Es un acto unilateral	245
b. Es un derecho de garantía	245
c. Debe haber relación entre la cosa que se retiene y obligación garantizada	246
d. Sólo se puede ejercer en los casos autorizados por la ley	246
e. Es un derecho accesorio	246
4. Naturaleza jurídica del derecho de retención	247
5. Titulares del derecho de retención	247
6. El derecho de retención entre comerciantes	248
7. Cuando se debe alegar la retención	249
8. El derecho de retención y la excepción de contrato no cumplido	249

CAPITULO XIV

DE LA ACCION REIVINDICATORIA

1. Definición	251
2. Sujeto activo de la acción reivindicatoria	251
3. Sujeto pasivo de la acción reivindicatoria	252
4. Acción reivindicatoria contra el que enajenó la cosa	253
5. Acción reivindicatoria contra el que perdió la cosa	253
6. Objeto de la acción reivindicatoria	254
7. Acción reivindicatoria de una cuota	254

	Pág.
8. Cosa singular	255
9. Puede recaer la acción reivindicatoria sobre una universalidad jurídica?	255
10. Requisitos de la acción reivindicatoria	256
11. Prestaciones mutuas	257
12. Prestaciones en favor del reivindicante	257
a. Obligación de restitución	257
b. Pago de los deterioros sufridos por el bien	258
c. Pago de los frutos	258
d. Reconocimiento de los gastos de conservación y custodia	259
13. Prestaciones en favor del poseedor vencido	259
14. Reconocimiento de las mejoras	259
15. Clasificación de las mejoras	260
a. Mejoras necesarias	260
b. Mejoras útiles	260
c. Mejoras voluptuarias o voluntarias	260
d. Mejoras ordinarias	261
e. Mejoras o expensas extraordinarias	261
16. Cuáles mejoras se reconocen al poseedor?	262
17. Derecho de retención	263
18. Indexación	263
19. Casos en que no es procedente la acción reivindicatoria	264

CAPITULO XV

1. De las acciones posesorias	267
2. Fundamento de la protección posesoria	267
3. Concepto de acciones posesorias	269
4. Enumeración de las acciones posesorias	269
5. Características de las acciones posesorias	269
6. Legitimación y objeto de la acción posesoria	270
7. Legitimación por activa en la acción posesoria	271
8. Legitimación por pasiva en la acción posesoria	271
9. Del objeto en las acciones posesorias	272
10. Las acciones posesorias en las servidumbres	273
11. Podrá protegerse con acción posesoria el uso de servidumbre de tránsito ..	275

	Pág.
12. De las acciones posesorias en particular. Acción posesoria de perturbación	275
13. Acción posesoria de despojo	276
14. Lanzamiento por ocupación de hecho	277
15. Protección judicial. Acciones posesorias	279
16. Acción reivindicatoria	280
17. Querrela de restablecimiento	280
18. Características de la querrela de restablecimiento	281
19. Algunas acciones posesorias especiales	282
20. Acción posesoria por denuncia de obra ruinosa	283
21. De las acciones populares	286
22. Características de las acciones populares	288
23. Ampliación del objeto de la acción popular	291
24. Importancia de las acciones populares	291

Este libro se terminó de imprimir en los
talleres gráficos de Editorial Copiyepes Ltda.,
el día 18 de mayo de 1991.

©