

AROLDO QUIROZ MONSALVO

PROFESOR DE DERECHO CIVIL

MANUAL DE BIENES

tomo II

Civiles y Comerciales



EDICIONES DOCTRINA Y LEY LTDA.
Santa Fe de Bogotá, D.C.- Colombia

2000

TABLA DE CONTENIDO

PRÓLOGO	VII
---------------	-----

TÍTULO I LOS DERECHOS SUBJETIVOS

CAPÍTULO I UBICACIÓN DEL PATRIMONIO EN LA CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS

1.	GENERALIDADES	1
2.	DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS	3
3.	ELEMENTOS DEL DERECHO SUBJETIVO	6
1.	SUJETO	6
1.1.	Activo	6
1.2.	Pasivo	7
2.	OBJETO	7
3.	UNA FUNCIÓN	7
4.	CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS	7
1.	DERECHOS SUBJETIVOS PÚBLICOS	7
1.1.	El derecho político de elegir y ser elegido	7
1.2.	El derecho de protección jurídica	7
1.3.	Presentar peticiones respetuosas	8
2.	DERECHOS SUBJETIVOS PRIVADOS	8
2.1.	Derechos subjetivos extrapatrimoniales	8
2.2.	Derechos subjetivos patrimoniales	8
5.	NACIMIENTO DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS	8



6.	PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS	9
7.	EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS SUBJETIVOS	9

CAPÍTULO II

EL DERECHO REAL COMO PARTE INTEGRANTE DEL PATRIMONIO

8.	DEFINICIÓN	11
9.	UNIVERSALIDAD DE COSAS	13
10.	UNIVERSALIDAD DE DERECHO	14
11.	CARACTERÍSTICAS DEL PATRIMONIO	15
1.	LAS CARACTERÍSTICAS DEL PATRIMONIO.	16
a.	Está única y exclusivamente en cabeza de una persona	16
b.	El patrimonio es intransferible	16
c.	Todo patrimonio esta compuesto por un activo o un pasivo.	16
12.	ELEMENTOS DEL PATRIMONIO	17
1.	UN SUJETO	17
2.	UN OBJETO	17
2.1.	Singular	17
a.	Derechos personales	18
b.	Derechos reales	18
2.2.	Universales	18
a.	La herencia	18
b.	La sociedad conyugal	19
c.	La sociedad patrimonial de hecho	19
d.	El patrimonio de una sociedad comercial en liquidación	19
13.	FUNCIÓN DEL PATRIMONIO	20
1.	PRENDA GENERAL	20
2.	SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE	20



TÍTULO II
LOS DERECHOS REALES Y SUS ELEMENTOS

CAPÍTULO I
ELEMENTOS DE LOS DERECHOS REALES

14.	GENERALIDADES	23
15.	DEFINICIÓN DE DERECHO REAL	26
16.	CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REAL	27
17.	ELEMENTOS DEL DERECHO REAL	27
1.	OBJETO	27
2.	SUJETO	27
3.	FUNCIÓN	27

CAPÍTULO II
LOS BIENES CORPORALES COMO OBJETO DEL DERECHO REAL

18.	GENERALIDADES	29
19.	DEFINICIÓN DE LOS BIENES CORPORALES	30
20.	CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CORPORALES	30
21.	DEFINICIÓN DE BIENES INMUEBLES	35
22.	CLASIFICACIÓN DE LOS BINES INMUEBLES	35
1.	INMUEBLES POR NATURALEZA.	35
1.1.	Terrenos	35
1.1.1.	Suelo	35
a.	Tierras de labor irrigadas	36
b.	Tierras de labor no irrigadas	36
c.	Tierras con maleza	36
d.	Tierras improductivas	36
e.	Suelo agrícola	36
f.	Suelo no agrícola	36
g.	Predios urbanos	36
h.	Predio rural	36



1.1.2. Subsuelo	36
1.1.3. El sobresuelo	37
1.2. Las aguas	37
1.2.1. Aguas no marítimas	37
a. Las meteóricas	37
b. Las provenientes de lluvia natural o artificial	37
c. Los ríos	37
d. Las estancadas o ciénagas	37
e. Las edáficas	37
f. Las subterráneas	37
g. Subálveas	37
h. Los nevados y glaciares.	37
i. Las ya utilizadas, servidas o negras.	37
j. Aguas minerales y medicinales	37
1.2.2. Aguas marinas o mar	38
1.3 Las minas	38
2. INMUEBLES POR DESTINACIÓN	38
2.1. Características	38
2.2. Clasificación de los inmuebles por destinación	39
a. En las fincas	39
b. Establecimiento industrial	39
c. Establecimiento de comercio	39
3. INMUEBLES POR INCORPORACIÓN	41
3.1. Clasificación de los inmuebles por incorporación	41
a. Edificios	41
b. Otras construcciones	41
c. Parques, jardines y huertos	41
d. Objetos de lujos o recreo	41
e. Vías de comunicación	41
f. Casas	42
3.2. Características de los bienes inmuebles por incorporación. ...	42
4. INMUEBLES POR ADHERENCIA	43
4.1. Clasificación de los bienes inmuebles por adherencia	43
a. Cultivos permanentes	43
b. Cultivos semipermanentes	44
c. Pastos naturales	44
d. Pastos artificiales	44
e. Pastos naturales mejorados	44

TABLA DE CONTENIDO



	f. Bosques	44
	g. Selvas vírgenes	44
	4.2. Características de los bienes inmuebles por adherencia	44
23.	BIENES INMUEBLES EN EL CÓDIGO DE COMERCIO	44
1.	DEFINICIÓN O CONCEPTO	44
2.	CARACTERÍSTICAS	46
3.	CLASES DE BIENES INMUEBLES EN EL CÓDIGO DE COMERCIO	46
	a. Las aeronaves	47
	b. Las naves	47
	c. Establecimiento de comercio	47
	d. Los trenes	47
24.	BIENES INMUEBLES POR ANALOGÍA	48
25.	BIENES CORPORALES MUEBLES	48
1.	DEFINICIÓN DE BIENES MUEBLES	50
2.	CLASIFICACIÓN	50
2.1	Bienes muebles por naturaleza	50
2.1.1.	Clasificación de los bienes muebles por naturaleza	50
2.1.1.1.	ANIMADOS	50
	a. Fauna terrestre	50
	b. Fauna acuática	50
2.1.1.2.	INANIMADOS	50
A.	LOS AUTOMOTORES	51
	a). Automóvil	51
	b). Bicicleta	51
	c). Bus	51
	d). Busetas	51
	e). Camión rígido:	51
	f). Camioneta	51
	g). Grúa	51
	h). Camperos	51
	i). Microbús	51
	j). Motocarro	51
	k). Motocicleta	52
	l). Taxi:	52
	m). Tracto camión	52



n).	Trolley	52
o).	Vehículo	52
B.	Las Mercancías y los Frutos	58
2.2.	Bienes muebles por anticipación	58
2.2.1.	Clasificación de los bienes por anticipación	58
26.	BIENES MUEBLES EN EL CÓDIGO DE COMERCIO	59
1.	EL INTERÉS, CUOTAS O ACCIONES DE UNA SOCIEDAD	59
a.	La sociedad	60
1)	Interés social	61
2)	Cuotas sociales	61
3)	Acciones	61
b.	Título valor	61
1)	Títulos normativos	61
2)	Títulos a la orden	62
3)	Títulos al portador	62
c.	Especie de los títulos	63
1)	Nominados	63
2)	Innominados	64
27.	OTRAS CLASES DE BIENES EN PARTICULAR	65
1.	LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	65
1.1.	Clases de servicios públicos domiciliarios	67
a.	Acueducto	67
b.	Energía eléctrica	67
c.	Telefonía	68
d.	Gas combustible	68
2.	LOS RECURSOS GENÉTICOS DE LOS SERES VIVOS	69
a.	Diversidad biológica	70
b.	Diversidad genética	70
c.	Recursos biológicos	70
d.	Biotecnología	70
e.	ADN	71
f.	Técnica De Recombinación Del ADN	71
3.	EL CUERPO HUMANO	73
4.	COMPONENTES DE CUERPO HUMANO	76
a.	Componentes anatómicos	77
b.	Genoma humano	77

TABLA DE CONTENIDO



	c. Embrión	79
5.	EL CADÁVER	83
28.	IMPORTANCIA DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CORPORALES EN MUEBLES E INMUEBLES	83
1.	EN LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS	83
	a. Los civiles	83
	b. Los comerciales	83
2.	EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES	84
3.	EN LA CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN	84
	a. Servidumbre	84
	b. Patrimonio de familia	84
	c. Afectación a vivienda familiar	84
	d. Derechos de uso y de habitación	84
	e. Fiducia	84
4.	EN LOS MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES	84
	a. La ocupación	84
	b. La accesión	85
	c. La tradición	85
	d. La prescripción	85
5.	EN LA PRÁCTICA DE MEDIDAS CAUTELARES	85
	a. Embargos	85
	b. En procesos ordinarios	85
	c. En las demandas que versan sobre bienes	86
6.	PARA LA COMPETENCIA DEL CONOCIMIENTO DE LOS PROCESOS	86
7.	LA ENAJENACIÓN DE BIENES DEL MENOR	86
8.	EN LA LEGISLACIÓN PENAL	86
	a. Delito de hurto	86
	b. Delito de usurpación	86

CAPÍTULO III

LOS BIENES INCORPORALES COMO OBJETO DEL DERECHO REAL

29.	GENERALIDADES	87
30.	CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES INCORPORALES	89



31.	ELEMENTOS DE LOS BIENES INCORPORALES	89
1.	UN ELEMENTO MORAL	89
2.	UN ELEMENTO PATRIMONIAL	90
31.	DIFERENCIAS ENTRE LOS BIENES CORPORALES E INCORPORALES	90
32.	NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INCORPORALES	90
33.	CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INCORPORALES	90
34.	DERECHO DE AUTOR	92
1.	CONCEPTO Y FASES DEL DERECHO DE AUTOR	92
2.	ELEMENTOS DEL DERECHO DE AUTOR	92
a.	Elemento moral	93
b.	Elemento patrimonial	93
3.	NATURALEZA DEL DERECHO DE AUTOR	93
4.	EL OBJETO DEL DERECHO DE AUTOR	94
5.	OBRAS PROTEGIDAS POR EL DERECHO DE AUTOR	95
6.	CLASES DE OBRAS	96
7.	SUJETOS DEL DERECHO DE AUTOR	98
8.	DURACIÓN DE LA PROTECCIÓN	99
9.	DE LA OBRAS EXTRANJERAS	99
a.	Solicitud de la licencia	100
b.	Concesión de la licencia	100
10.	DE LA OBRAS DEL DOMINIO PÚBLICO	101
11.	TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR	101
35.	PROPIEDAD INDUSTRIAL	103
1.	ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	103
a.	Elemento patrimonial:	103
b.	Elemento moral	104
2.	NATURALEZA DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	105
3.	EL OBJETO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	105
4.	INVENCIONES PROTEGIDAS	105
5.	INVENCIONES NO PATENTABLES	106
6.	NO SE CONSIDERAN INVENCIONES	106
7.	CLASES DE INVENCIONES	107

TABLA DE CONTENIDO



	a) Modelo de utilidad	107
	b) Diseños industriales	107
	c) Secretos industriales	107
	d) Las marcas	107
	e) Nombre comercial	111
	f) Las denominaciones de origen	111
8.	SUJETOS DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	111
9.	DURACIÓN DE LA PATENTE	112
10.	TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	112
11.	CASOS ESPECIALES	112
36.	PROPIEDAD CIENTÍFICA	112

CAPÍTULO IV

EL SUJETO DEL DERECHO REAL

37.	GENERALIDADES	115
38.	SUJETO ACTIVO	115
39.	CLASIFICACIÓN DEL SUJETO ACTIVO	116
40.	SUJETO ACTIVO DEL DOMINIO PRIVADO	117
1.	INDIVIDUAL	117
2.	COLECTIVA	117
3.	COMUNIDAD	118
4.	UNIDADES INMOBILIARIAS	118
41.	SUJETO ACTIVO DEL DOMINIO PÚBLICO	119
42.	CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO	120
43.	CLASES DE PROPIEDAD DEL DOMINIO PÚBLICO	120
44.	PROPIEDAD PÚBLICA	121
1.	LOS BIENES DE USO PÚBLICO	121
	a. Características de los bienes de uso público	121
	b. Clasificación de los bienes de uso público	122



1)	BIENES AFECTADOS AL FOMENTO DE LA RIQUEZA	
	NACIONAL	122
1.1)	EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN	122
1.1.1.	Patrimonio cultural sumergido.	122
1.1.2.	Patrimonio cultural bibliográfico	122
1.2)	El patrimonio arqueológico de la nación.	123
1.3)	Los parques naturales	123
1.4)	Los bienes de dominio privado	123
2)	BIENES AFECTADOS AL USO PÚBLICO	123
2.1)	LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO OTORGADOS	
	POR LA NATURALEZA.	123
2.1.1.	Los ríos	123
2.1.2.	Los torrentes	124
2.1.3.	Playas marítimas	124
2.1.4.	Playa fluvial	124
2.1.5.	Terrenos de bajamar	124
2.1.6.	Radas	124
2.2)	LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO, QUE SON	
	OBRAS DEL HOMBRE.	124
2.2.1.	Los caminos	124
2.2.2.	Las calles	124
2.2.3.	Los puentes	124
2.2.4.	Las plazas	124
2.2.5.	Canales	124
2.2.6.	Puertos	124
2.2.7.	Avenidas	124
2.2.8.	Demás obras públicas	124
3)	Bienes Afectados al Espacio Público	125
2.	LOS BIENES FISCALES O PATRIMONIALES	126
a.	Bienes fiscales comunes	126
b.	Bienes estrictamente fiscales	126
c.	Bienes fiscales adjudicables	127
1.	Los bienes baldíos	127
2.	Bienes vacantes	130
3.	Bienes mostrencos	130
4.	Bienes de una universalidad herencial	130
5.	Bienes fiscales entregados en concesión.	130



	6. Bienes susceptibles de extinción de dominio	130
3.	BIENES PARAFISCALES	131
	a. Concepto	131
	b. Fundamentos constitucionales de los bienes parafiscales	131
	c. Elementos de los recursos parafiscales	131
	d. Diferencias con los impuestos y tasas	132
45.	PROPIEDAD ESTATAL	134
1.	EL TERRITORIO	135
1.1.	El suelo	135
	a) Suelo urbano:	135
	b) Suelo de expansión urbana	136
	c) Suelo rural	136
	d) Suelo suburbano	136
	e) Suelo de protección	136
	f) Territorio continental e islas, islotes, cayos, morros y bancos que le pertenecen	137
1.2.	El subsuelo	137
	a) El mar territorial	137
	b) La zona contigua o complementaria	137
	c) La plataforma continental	137
	d) La zona económica exclusiva	137
1.3.	El espacio aéreo	139
	a) El espectro electromagnético	139
	b) La órbita geoestacionaria	139
1.4.	Los recursos naturales	139
	a) Recursos naturales renovables	140
	b) Recursos naturales no renovables	140
1.5.	Los recursos genéticos y biológicos	140
46.	ACCIONES PROTECTORAS DE LOS BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO	142
1.	BIENES DE PROPIEDAD PÚBLICA	143
1.1.	Estas acciones pueden ser dirigidas a los bienes	143
	a. Bienes de uso público	143
	b. Bienes afectados al uso público	144
	c. El espacio público y medio ambiente	144



d. Bienes fiscales 144

CAPÍTULO V

LA FUNCIÓN COMO ELEMENTO DE LOS DERECHOS REALES

47.	GENERALIDADES	149
48.	LOS BIENES POR RAZÓN DE SUS CUALIDADES	151
1.	BIENES FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES	151
2.	BIENES GENÉRICOS Y BIENES ESPECÍFICOS	152
3.	BIENES CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES	152
4.	BIENES DIVISIBLES Y NO DIVISIBLES	152
49.	LOS BIENES EN RELACIÓN CON OTROS BIENES	153
1.	BIENES SIMPLES Y BIENES COMPUESTOS	153
2.	BIENES PRINCIPALES Y BIENES ACCESORIOS	153
3.	BIENES INTEGRANTES Y PERTENENCIAS	153
50.	EN RELACIÓN CON LO QUE PRODUZCA EL BIEN	154
1.	FRUTOS NATURALES	154
2.	FRUTOS CIVILES	154

TÍTULO III

FUENTES DE LOS DERECHOS REALES

CAPÍTULO I

FUENTES DE LOS DERECHOS PERSONALES

51.	GENERALIDADES	155
52.	LAS FUENTES DE LOS DERECHOS PERSONALES	156
1.	DEFINICIÓN DE DERECHOS PERSONALES	156
53.	FUENTES DE LAS OBLIGACIONES	157
1.	LA LEY	158
2.	EL ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA	159
3.	LA RESPONSABILIDAD CIVIL	159
4.	EL NEGOCIO JURÍDICO	159



5.	EL CONTRATO	160
5.1	Clasificación de los contratos	160
5.2	Perfección del contrato	162
	a. Elaboración de la escritura pública	162
	1) La recepción	162
	2) La extensión	162
	3) Otorgamiento y autorización	163

CAPÍTULO II

LOS MODOS COMO FUENTES DE LOS DERECHOS REALES

54.	GENERALIDADES	165
55.	LA TRADICIÓN	166
1.	DEFINICIÓN	166
2.	NATURALEZA JURÍDICA DE LA TRADICIÓN	166
3.	REQUISITOS	167
	a. Capacidad	167
	b. Declaración de voluntad	167
4.	ELEMENTOS DE LA TRADICIÓN	169
	a) Un sujeto	169
	b) La existencia de un título	169
	c) La entrega	169
	1. LA TRADICIÓN DE LOS DERECHOS REALES MUEBLES	170
	2. LA TRADICIÓN DE BIENES MUEBLES EN EL CÓDIGO DE COMERCIO	171
	3. LA TRADICIÓN DE LOS DERECHOS REALES INMUEBLES	171
	4. LA TRADICIÓN DE LOS DERECHOS REALES INMUEBLES EN EL CÓDIGO DE COMERCIO	171
56.	LA INSTITUCIÓN INMOBILIARIA	172
1.	EL REGISTRO	172
2.	PROCEDIMIENTO REGISTRAL	172
57.	LA OCUPACIÓN	172
1.	GENERALIDADES	172
2.	DEFINICIÓN	174
3.	ELEMENTOS DE LA OCUPACIÓN	174



a)	Recae sobre bienes que no tienen un dueño conocido o aparente	174
b)	Que la adquisición no debe estar prohibida por las leyes nacionales e internacionales	174
c)	Aprehensión material del bien, con ánimo de adquirirlo .	174
4.	CLASES DE OCUPACIÓN	175
a.	Bienes inmuebles objeto de ocupación	175
b.	Bienes muebles objeto de ocupación	176
1.	BIENES ANIMADOS	176
1.1	Fauna silvestre	176
1.1.1	Clasificación de la caza:	176
a.-	Caza de subsistencia	176
b.-	Caza comercial	176
c.-	Caza deportiva	176
d.-	Caza científica	176
e.-	Caza de control	177
f.-	Caza de fomento	177
1.2.	Fauna acuática	177
1.2.1.	Clasificación de la pesca	177
a)	Comercial, o sea la que se realiza para obtener beneficio económico y puede ser:	177
b)	De subsistencia	177
c)	Científica	177
d)	Deportiva	177
e)	De control	178
f)	De fomento	178
2.	BIENES INANIMADOS	178
2.1.	La invención o hallazgo	179
1.	Los bienes abandonados por el primer propietario	179
2.	Los tesoros	180
58.	LA ACCESIÓN	180
1.	GENERALIDADES	180
2.	DEFINICIÓN	182
3.	CARACTERÍSTICAS	182
4.	CLASIFICACIÓN	183
a.	Accesión sobre bienes incorpóreales	183



b. Adesión sobre bienes corporales	184
1. Adesión de frutos	185
2. Adesión propiamente tal	185
I) Adesión de mueble a mueble	185
1) Adjunción	185
2) Especificación	186
3) La mezcla	186
II) Adesión de inmueble a inmueble	186
III) Adesión de mueble a inmueble	188
1) Cuando se edifica con materiales ajenos en suelo propio.	188
2) Cuando se edifica con materiales propios en suelo ajeno.	188
59. LA PRESCRIPCIÓN	189
1. DEFINICIÓN	190
2. CLASIFICACIÓN	190
60. LA USUCAPION	191
1. CONCEPTO	191
2. CARACTERÍSTICAS	191
3. ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN	191
a) Un elemento material	191
b) Un elemento temporal	192
c) No reconocer dueño	192
61. ACTOS DE PARTICIÓN	192
1) Liquidación de la sociedad conyugal	193
2) Liquidación de la sucesión	194

TÍTULO IV

CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

CAPÍTULO I

ENUMERACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

62. GENERALIDADES	197
63. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES TÍPICOS	198



CAPÍTULO II
DERECHOS REALES DE DISFRUTE

64.	CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN	199
65.	USUFRUCTO	200
1.	DEFINICIÓN	200
2.	CARACTERÍSTICAS	200
3.	FUENTES DEL USUFRUCTO	201
4.	ELEMENTOS DE USUFRUCTO	202
	a) Objeto del usufructo	202
	b) Sujeto	202
	1) Constituyente	202
	2) Usufructuario	203
	3) Función del usufructo	204
5.	EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO	204
66.	DERECHO DE USO	205
1.	DEFINICIÓN	206
2.	CONTENIDO DEL DERECHO DE USO	206
3.	CARACTERÍSTICAS	206
67.	DERECHO DE HABITACIÓN	206
1.	DEFINICIÓN	207
2.	CONSTITUCIÓN	207
3.	DERECHO DE HABITADOR	208

CAPÍTULO III
DERECHOS REALES ACCESORIOS DE GRAVAMEN

68.	LAS SERVIDUMBRES	209
1.	GENERALIDADES	209
2.	DEFINICIÓN	210
3.	CARACTERÍSTICAS DE LAS SERVIDUMBRES	211
4.	CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	211
	a) Por la limitación	212
	b) Por las señales de su existencia	212
	c) Por razón del ejercicio que se haga de ellas	212



	d) Por razón de los predios que la padecen y la disfrutan	212
5.	FUENTES DE SERVIDUMBRES	212
6.	LAS SERVIDUMBRES LEGALES	212
	a. Las servidumbres legales al uso público	213
	b. Las servidumbres legales en utilidad particular	213
	1) Demarcación	214
	2) Cerramiento	215
	3) Medianería	215
	4) Acueducto	216

CAPÍTULO IV

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

69.	DERECHOS REALES ATÍPICOS	219
1.	GENERALIDADES	219
70.	DERECHO DE RETENCIÓN COMO DERECHO REAL	220
1.	DEFINICIÓN	220
2.	CARACTERÍSTICAS	221
3.	NATURALEZA DEL DERECHO DE RETENCIÓN	222
4.	CONTENIDO DEL DERECHO DE RETENCIÓN	223
5.	CASOS DONDE SE CONCEDE EL DERECHO RETENCIÓN	223
6.	EL DERECHO DE RETENCIÓN EN EL CÓDIGO DE COMERCIO	224
71.	PATRIMONIO DE FAMILIA COMO DERECHO REAL	225
1.	DEFINICIÓN	225
2.	CARACTERÍSTICAS	226
3.	CLASIFICACIÓN	226
	a) Patrimonio de familia inembargable	226
	b) Afectación a vivienda familiar	227
	1) Definición	227
	2) Características	227
	a. Es un gravamen	227
	b. Recae sobre un bien inmueble	228
	c. Que sea adquirido por uno de los cónyuges o compañeros	228



d.	No interesa el título si es gratuito u oneroso	228
e.	Que el inmueble esté destinado a la habitación de la familia.	228
3)	Formalidades	228
a.	Voluntaria	228
b.	Sentencia judicial	228
72.	LOS DERECHOS REALES DE REALIZACIÓN DEL VALOR ...	229
1.	LOS DERECHOS DE HIPOTECA	229
2.	LA PRENDA.	229
3.	LA PRENDA EN EL CÓDIGO DE COMERCIO	229
4.	LA ANTICRESIS.	230
5.	LA ANTICRESIS EN EL CÓDIGO DE COMERCIO	230
73.	LOS DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS	230
74.	LOS DERECHOS REALES DE CONSTITUCIÓN PROCESAL ...	231

TÍTULO V

LA PROPIEDAD COMO DERECHO REAL

CAPÍTULO I

EL DERECHO DE PROPIEDAD

75.	GENERALIDADES	233
76.	CONCEPTO Y FUNCIÓN DE LA PROPIEDAD	234
1.	FUNCIÓN SOCIAL	235
2.	FUNCIÓN ECOLÓGICA	235
77.	CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD	236
1.	RELATIVA	236
a.-	usus o jus utendi	236
b.-	Fructus o jus fuendi	236
c.-	El abusus o jus abutendi	236
2.	EXCLUSIVA	237
3.	PERPETUIDAD	237
78.	CLASES DE PROPIEDAD	237

TABLA DE CONTENIDO



1.	COLECTIVA O COMUNITARIA	237
2.	LA COMUNIDAD	239
	a. Definición	239
	b. Derechos de los comuneros	239
	c. Administración de la comunidad	239
	d. Administrados	239
	e. Terminación de la comunidad	240
3.	LA PROPIEDAD FIDUCIARIA	240
	a. Definición	240
	b. Constitución de la propiedad fiduciaria	240
	c. Derechos y obligaciones	240
	1) Del fiduciario	240
	1.1) Derechos	241
	1.2) Obligaciones	241
	2) Del fideicomitente	242
	2.1) Derechos	242
	2.2) Obligaciones	242
	3) Del fideicomisario o beneficiario	242
	3.1) Derechos	242
	d. Extinción	243
4.	LAS UNIDADES INMOBILIARIAS	243
	1. Definición	243
	2. Características	244
	a) Cumple una función social	244
	b) La función urbanística de la propiedad	244
	c) El respecto a la privacidad	244
	d) Recae sobre bienes inmuebles	244
	e) Cada propietario es dueño exclusivo	244
	3. Elementos	245
	a.- Un elemento de orden material.	245
	b.- Un elemento de orden jurídico.	245
	c.- Un elemento de orden formal.	245
	4. Naturaleza jurídica	245
	5. Derechos y obligaciones	245
	a. Derechos	245
	b. Obligaciones	246
	c. Autoridades	246



d. Clasificación	246
1) Unidades inmobiliarias residenciales	246
2) Unidades inmobiliarias comerciales	246
3) Unidades inmobiliarias industriales	246
4) Unidades inmobiliarias de servicios técnicos	246
5) Unidades inmobiliarias turísticas	247
a) Definición de tiempo compartido turístico	247
b) Naturaleza	247
c) Modalidad	247
1) Multipropiedad	247
2) Multiusufructo	248
CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO LIBRO SEGUNDO	
DE LOS BIENES Y DE SU DOMINIO, POSESIÓN, USO Y GOCE	249
SOBRE DERECHOS DE AUTOR	295
LEY 23 DE 1982 (ENERO 28)	295
LEY 44 DE 1993 (FEBRERO 5)	335
DECLARACIÓN UNIVERSAL SOBRE EL GENOMA HUMANO Y LOS DERECHOS HUMANOS	349
DECISIÓN 391 RÉGIMEN COMÚN SOBRE ACCESO A LOS RECURSOS GENÉTICOS	355
DECISIÓN 351 RÉGIMEN COMÚN SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS	373
DECISIÓN 344 RÉGIMEN COMÚN SOBRE PROPIEDAD INDUSTRIAL	387
BIBLIOGRAFÍA	417
ÍNDICE DE AUTORES	415