
Edgar Ramírez Baquero
Jaime Arteaga Carvajal
Stella Conto de Albán
Alvaro Mendoza Ramírez
Armando Bohórquez Martínez
Blanca Clemencia Romero Acevedo
Eduardo Caicedo Escobar

DERECHO INMOBILIARIO

1a. Edición

1995



EDICIONES
ROSARISTAS

BIBLIOTECA JURIDICA



CONTENIDO GENERAL

PRINCIPIOS DEL DERECHO INMOBILIARIO. INTRODUCCIÓN

Introducción	7
Estructura de los derechos reales y los derechos personales	13
Contenido de los derechos reales	14
Contenido de los derechos de crédito	16
Límites de los derechos subjetivos	20
El derecho personal.....	22
Características del derecho real y sus diferencias con el derecho de crédito	24

PRINCIPALES DERECHOS REALES, LIMITACIONES, SU ADQUISICIÓN Y PÉRDIDA

Los derechos reales -El dominio	43
El derecho de propiedad privada	44

Limitaciones de la propiedad de origen constitucional.....	45
Generalidad del derecho de propiedad.....	45
Limitaciones y gravámenes.....	46
La función social.....	48
La función ecológica.....	50
La expropiación.....	50
Expropiación ordinaria.....	54
Expropiación administrativa.....	55
Expropiación extraordinaria.....	56
Las razones de equidad.....	58
Expropiación en tiempo de guerra.....	59
Expropiación y confiscación.....	60
Decomiso de bienes mal adquiridos.....	61
Limitaciones del dominio y gravámenes de origen legal.....	61
Limitaciones de origen contractual y testamentario.....	62
La propiedad fiduciaria.....	63
El usufructo.....	72
Uso y habitación.....	80
Utilidad de estas limitaciones del dominio.....	82
Cancelación de las limitaciones voluntarias y testamentarias.....	83
Servidumbres prediales.....	83
Movilización de la propiedad raíz.....	88
Modos de adquirir los derechos reales.....	89
Ocupación de inmuebles.....	90
Accesión de inmuebles.....	91
La tradición.....	93
La prescripción.....	100

Sesión de preguntas y respuestas por parte de los participantes	103
---	-----

**VECINDAD, COLINDANCIA
Y ACCIONES POPULARES**

Vecidad, colindancia y acciones populares.....	113
Las acciones populares	131
Comunidad, propiedad horizontal y medianería	143
La ubicación de las normas	143
Por la fuente.....	144
En la propiedad horizontal.....	145
La extinción.....	145
El abandono	146
Los efectos.....	146
En la propiedad horizontal.....	148
Los bienes comunes	149
Las controversias.....	150
El cobro de las expensas	160

HIPOTECA

A. Definición y orígenes de la figura.....	173
B. Bienes sobre los cuales puede recaer la hipoteca	178
C. Indivisibilidad y reducción de la hipoteca	196
D. Constitución de la hipoteca	202
E. Capacidad para hipotecar	227
F. Obligaciones que pueden ampararse con hipoteca.....	244
G. Derechos del acreedor hipotecario.....	249

H. Derechos del deudor hipotecario.....	263
I. Cesión del crédito hipotecario	270
J. Hipoteca múltiple	283
K. Cancelación de la hipoteca	288
L. Hipoteca de naves y de aeronaves	291

**TRÁMITES ADMINISTRATIVOS ORIGINADOS
EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

1. Introducción.....	303
2. Control, inspección, vigilancia y sanciones administrativas establecidas	305
2.1. Cobro de depósitos	305
2.2. Procedimiento.....	306
2.3. Recursos	306
3. No entrega de la copia del contrato de arrendamiento	307
4. Inmobiliarias	308

**TRÁMITES ADMINISTRATIVOS ORIGINADOS EN LOS
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA URBANA**

I. Introducción	321
II. Regulación del canon de arrendamiento.....	322
Procedimiento.....	324
III. Terminación unilateral del contrato de arrendamiento	326
1. Terminación por mutuo acuerdo	326
2. Terminación por parte del arrendador	326
3. Terminación por parte del arrendatario.....	330

**FORMA Y EFECTOS DEL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

I. De la forma como debe llevarse el registro	340
1. Actos sujetos a registro- presupuesto de validez de toda inscripción.....	340
2. Procedimiento registral.....	343
2.1. Radicación.....	344
2.2. Calificación.....	346
2.3. Principio de legalidad	342
2.4. Causales de inadmisión.....	349
2.5. Inscripción.....	355
2.6. Constancia de la inscripción y desanotación del título registrado.....	356
II. Efectos jurídicos del registro inmobiliario	357
3. Fines del registro y valor de la inscripción	357
4. Efectos de la inscripción frente a las partes y a terceros.....	359
5. Consecuencia de la inscripción como acto administrativo	364
6. Errores en la inscripción	364
7. Corrección de errores y revocatoria directa	368

**EL ESTATUTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
Y EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

Ley 182 de 1948	373
Ley 16 de 1985	377
El registro de la propiedad horizontal	379
La hipoteca en el régimen de la propiedad horizontal	382

**DERECHO URBANÍSTICO
Y REFORMA URBANA**

I. Aspectos generales del derecho urbanístico.....	385
1. Definición del derecho urbanístico	385
2. Derecho urbanístico, rama especializada del derecho administrativo.....	388
3. Contenido del derecho urbanístico.....	389
4. Naturaleza jurídica del derecho urbanístico	391
5. Objeto	392
6. Principios	392
7. Principios específicos del derecho urbanístico	393
II. Reforma urbana	397
8. ¿Qué se entiende por reforma urbana?	397
9. Los planes del desarrollo municipal y el derecho de propiedad.....	398
10. Importancia del plan en la reforma urbana	401
11. Negociación voluntaria	402
12. Expropiación ordinaria	405
13. Expropiación sin indemnización por motivos de equidad	406
14. Afectación por causa de una obra pública	408
15. Ilegalidad en la tenencia de la tierra	409
16. Legalización de títulos para vivienda de interés social.....	411
17. De las licencias y sanciones urbanísticas.....	413
18. Bancos de tierra	415
19. Extinción del dominio sobre inmuebles urbanos	416

20. Contenido básico de las últimas disposiciones urbanas	418
1. Aportes de las cajas de compensación a la vivienda social	418
2. Ley 2ª de enero 15 de 1991.....	419
Modificaciones a la ley de reforma urbana	419
3. Novedades de la ley 3ª de 1991, sistema de vivienda de interés social y reforma del ICT.....	420
a. Sistema nacional de vivienda de interés social.....	420
b. Subsidio familiar de vivienda	421
c. Transformación del ICT en INURBE, replanteo del BCH.....	421
d. Fondos de vivienda de interés social y reforma urbana.....	422
e. El UPAC social	422

LEASING INMOBILIARIO

SECCIÓN PRIMERA

El leasing inmobiliario en el derecho comparado	425
1. Estados Unidos.....	425
2. Francia	426
3. España	429
4. Uruguay	431
5. Chile	432
6. Bélgica	433
7. Brasil.....	433
8. Unidroit-Intentos de una legislación trasnacional	434
9. Congresos internacionales de derecho registral.....	435

SECCIÓN SEGUNDA

Régimen jurídico en Colombia	437
10. Elementos genéricos esenciales	437
10.1. Partes	437
10.2. Inmueble dado en leasing	441
Destinación	443
10.3. El precio	444
Generalidades	444
Componentes del precio	445
Reajuste del precio	446
Lesión enorme	447
Impuestos sobre las ventas	447
10.4. Formalidades	448
11. Elementos esenciales específicos	448
11.1. Opción de compra	448
11.2. Término inicial	449
12. Obligaciones de las partes	450
12.1. De la sociedad leasing	450
12.2. Obligaciones del usuario	451
12.3. Obligaciones del proveedor	452
13. Cláusulas de exoneración de responsabilidad y cláusulas accesorias	452
14. Amparo de la propiedad. Reconocimiento de mejoras	454
15. Causales de terminación	454
16. El leasing inmobiliario frente al registro	455