

ARTURO VALENCIA ZEA†
ÁLVARO ORTIZ MONSALVE

Profesor de Derecho Civil de las
Universidades Nacional y Santo Tomás

DERECHO CIVIL

Tomo II

DERECHOS REALES

*Reimpresión de la
décima edición*



EDITORIAL TEMIS S. A.
Santa Fe de Bogotá - Colombia
1999

ÍNDICE GENERAL

TÍTULO PRIMERO

OBJETO DE LOS DERECHOS REALES Y NOCIÓN DE PATRIMONIO

CAPÍTULO I

DE LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

	PÁG.
1. Enunciación y noción de los derechos reales	1
2. ¿Existen más derechos reales fuera de los enumerados por el código?	3
3. Los derechos reales en otras legislaciones	6

CAPÍTULO II

EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES

4. Las cosas de la naturaleza	9
5. Delimitación y autonomía de las cosas	12
6. Cosas muebles e inmuebles. Simples y compuestas	12
7. Régimen de las cosas muebles e inmuebles	13
8. Naturaleza especial de las cosas inmuebles	15
9. Notas complementarias sobre los inmuebles por destinación	18
10. Partes integrantes y pertenencias o cosas accesorias	19
11. Naturaleza y clasificación de las cosas muebles	22

CAPÍTULO III

UNIVERSALIDADES DE COSAS Y DE DERECHOS DEL PATRIMONIO

12. Universalidades de cosas muebles	24
13. Universalidades de derecho	26
14. Noción del patrimonio	28

TÍTULO SEGUNDO

TEORÍA DE LA POSESIÓN

15. Idea general y plan de exposición	33
---	----

CAPÍTULO I

SUPUESTOS DE LAS RELACIONES POSESORIAS

	PÁG.
16. Toda relación posesoria es voluntaria	34
17. Del sujeto de la relación posesoria	37
18. Objeto de las relaciones posesorias	38

CAPÍTULO II

LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL

19. Posesión de propietario y mera tenencia	40
20. El sistema posesorio de los romanos	41
21. El Código Civil y la posesión romana	44
22. Posesión en nombre propio y en nombre ajeno	46
23. Posesión inmediata y posesión mediata	48

CAPÍTULO III

DERECHO CIVIL COMPARADO
ACTUAL SOBRE POSESIÓN

24. La posesión en el Código Civil alemán	50
25. Códigos civiles derivados del alemán	54
26. La posesión en el proyecto colombiano del Código de Derecho Privado (proyecto Valencia Zea)	56

CAPÍTULO IV

AUTONOMÍA, FUNDAMENTO Y NATURALEZA
DE LA POSESIÓN

27. Planteamiento de problemas	57
28. Autonomía de la teoría de la posesión	57
29. ¿Por qué se protege la posesión en sí misma considerada?	58
30. A) Protección del interés individual del poseedor	59
31. B) Protección de la utilidad social	61
32. C) Conclusiones generales	62
33. Naturaleza jurídica de la posesión	63

CAPÍTULO V

ADQUISICIÓN, PRUEBA Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN

34. Adquisición originaria y derivativa por acto entre vivos	65
35. Adquisición derivativa por causa de muerte	68

36. La posesión continúa en el sucesor	71
37. De la prueba de la posesión	71
38. De la pérdida de la posesión	75

CAPÍTULO VI

EFFECTOS GENERALES DE LA POSESIÓN
(Legítima defensa y acciones penales, de policía
y administrativa de lanzamiento)

39. Efectos generales y especiales	77
39. bis. A) Protección de la posesión mediante la acción directa (legítima posesión)	77
40. B) Protección de la posesión mediante la acción penal y las acciones de policía	79
40. bis. C) Protección de la posesión de inmuebles agrarios y no agrarios por la acción administrativa de lanzamiento	80

CAPÍTULO VII

ACCIONES POSESORIAS CIVILES

41. Antecedentes históricos	84
42. Evolución del derecho romano. Derecho canónico y antiguo derecho francés ..	86
43. Nueva evolución del derecho romano: derecho germano y español	88
44. El derecho positivo colombiano sobre acciones posesorias	89
45. Acción posesoria común de recuperación	93
46. Acción común posesoria de conservación	94
47. 1) Denuncia de obra nueva	94
48. 2) Denuncia de obra ruinosa	96
49. Acciones posesorias del artículo 984	97

CAPÍTULO VIII

EFFECTOS ESPECIALES DE LA POSESIÓN DE BUENA FE

50. Características de la posesión de buena fe	100
51. Efectos jurídicos de la buena fe	103

TÍTULO TERCERO

DE LA PROPIEDAD PRIVADA

52. La propiedad privada como gran problema social	109
--	-----

CAPÍTULO I

GÉNESIS, EVOLUCIÓN, CONCEPTO
Y ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD

	PÁG.
53. La propiedad colectiva de las sociedades prehistóricas	111
54. Las primeras civilizaciones de propiedad privada	112
55. Evolución de la institución de la propiedad privada	116
56. Del concepto de la propiedad privada	118
57. Atributos de la propiedad privada	122

CAPÍTULO II

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

58. De los recursos naturales renovables	128
59. Bienes inalienables por disposición constitucional (de uso público, parques naturales, tierras comunales, etc.)	133

CAPÍTULO III

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

60. El pensamiento cristiano	141
61. Los socialistas utópicos	143
62. Las doctrinas del socialismo científico	144
63. Conclusiones generales sobre el destino de la propiedad capitalista	145

CAPÍTULO IV

EXTENSIÓN Y CONTENIDO DE LA PROPIEDAD
ESPECIALMENTE DE LA INMUEBLE

64. Qué comprende el contenido de la propiedad	147
65. Los frutos y productos de las cosas	148
66. Extensión de la propiedad inmueble sobre el subsuelo y el aire	152
67. Derecho de luz para predios oscuros y techados	154
68. Determinación y señalamiento de los límites de los inmuebles	155
69. Derechos de los propietarios riberaños sobre las aguas de uso público	157
70. Contenido del derecho de uso de las aguas de uso público	159

CAPÍTULO V

LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

71. Limitaciones de la propiedad por el interés público	164
---	-----

72. Expropiación por motivos de utilidad pública	166
73. Limitaciones de la propiedad por el derecho ajeno	169
74. Derecho de vecindad	171
75. Función social de la propiedad	175

CAPÍTULO VI

DISTINTAS FORMAS DE LA PROPIEDAD

76. Pluralidad de sujetos y de objetos	181
--	-----

Sección primera

De la copropiedad o condominio

77. Noción y naturaleza de la copropiedad	183
78. Derechos y obligaciones de los comuneros	185
79. Administración de la comunidad o copropiedad	187
80. Disolución de la copropiedad	188

Sección segunda

Propiedad horizontal o propiedad de departamentos
o locales en un mismo edificio

81. Antecedentes históricos	189
82. Derecho comparado sobre propiedad horizontal	191
83. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	193
84. Regímenes legales de propiedad horizontal y diferencias	197
85. Constitución de la propiedad horizontal	198
85. bis. Los elementos de propiedad privativa y los elementos comunes	201
86. Las facultades de uso y disfrute de los propietarios horizontales	202
87. Facultades de disposición del departamento, oficina o local	204
88. Obligaciones de los propietarios horizontales y coeficientes de copropiedad o porcentaje de participación	206
89. Estatutos o reglamento de la administración de la propiedad horizontal o reglamento de copropiedad	208
90. De la administración del edificio	210
90. bis. De la extinción de la propiedad horizontal	212

Sección tercera

De la propiedad fiduciaria

91. A) El fideicomiso en el derecho romano, el Código Civil y el derecho anglosajón	213
91. B) Concepto de la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio	217

	PÁG.
91. C) Fines de la propiedad fiduciaria (fiducia o fideicomiso).....	220
91. D) Constitución y bienes objeto de fideicomiso	221
91. E) Las calidades del fiduciario	222
91. F) Transmisión de los bienes y separación del fideicomiso de los demás bienes del fiduciario y los del fiduciante	223
91. G) Derechos y obligaciones de los interesados en la propiedad fiduciaria	224
91. H) Naturaleza jurídica de la propiedad fiduciaria (fideicomiso)	226
91. I) De la extinción de la fiducia o fideicomiso	228
91. J) El nuevo reglamento del fideicomiso o fiducia y otras figuras del Código Civil	228

CAPÍTULO VII

PROTECCIÓN JUDICIAL DE LA PROPIEDAD

92. Noción de la acción reivindicatoria	233
93. Titulares de la acción reivindicatoria y prueba de la titularidad	234
94. De la acción publiciana	236
95. Explicaciones complementarias sobre la reivindicación de inmuebles	238
96. Contra quién se puede reivindicar	242
97. Qué cosas pueden reivindicarse	247
98. Posesión de buena fe de cosas muebles en derecho civil actual	250
99. Naturaleza y objeto de la acción reivindicatoria	253
100. De la acción negatoria	253

CAPÍTULO VIII

RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIAL DE LOS INMUEBLES RURALES

101. Antecedentes de la ley 200 de 1936	255
102. La propiedad privada frente al Estado	259
103. Conflictos de la propiedad de fundos rurales entre particulares	263
104. Prescripción extintiva del dominio de predios rurales en favor de la nación	265

CAPÍTULO IX

SISTEMA NACIONAL DE REFORMA AGRARIA Y CREACIÓN DE LA JURISDICCIÓN AGRARIA

105. Fines de la ley 160 de 1994 y funciones del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora)	267
106. Adquisición de tierras por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria	269
107. Destino de las tierras adquiridas o administradas por el INCORA y unidades agrícolas familiares	271
108. De la jurisdicción agraria	273

TÍTULO CUARTO

FUENTES O MODOS ADQUISITIVOS DE LA PROPIEDAD

	PÁG.
109. Modos de adquirir según el código y según la doctrina actual	275
110. Observaciones sobre los modos o fuentes de la propiedad	277

CAPÍTULO I

LA OCUPACIÓN

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

111. Caracteres y cosas susceptibles de adquirirse por ocupación	280
112. A) La fauna silvestre terrestre	283
113. B) La fauna y flora acuáticas	286
114. C) Adquisición de propiedad mediante el hallazgo	289
115. D) Adquisición de la propiedad de los tesoros	291

CAPÍTULO II

DE LA ACCESIÓN

116. Los supuestos de la accesión	294
117. Accesión natural inmobiliaria	295
118. Accesión industrial inmobiliaria	297
119. Accesión mobiliaria	300
120. La especificación	301

CAPÍTULO III

DE LA TRADICIÓN

I. *Transmisión de la propiedad por acto entre vivos*

121. Noción de la tradición	303
122. Cómo se realiza la tradición	305
123. Tradiciones sometidas a modalidades	307

II. *La tradición como negocio jurídico*

124. La tradición es negocio jurídico de disposición	308
125. Como condiciones comunes: capacidad, voluntad y objeto	309
126. Necesidad de extinguir una obligación previa (negocio jurídico traslativo)	312
127. Derecho comparado sobre transmisión de la propiedad por acto entre vivos ...	313

III. El tradente debe ser dueño de la casa. Derechos aparentes

	PÁG.
128. Adquisiciones en virtud de la buena fe	317
129. A) Adquisición de una posesión de mejor calidad a la que tenía el tradente	317
130. B) Cosas muebles adquiridas en establecimientos públicos	318
131. C) Adquisiciones de la propiedad de inmuebles de un propietario aparente	319

CAPÍTULO IV

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

132. Reglas generales y fundamento de la prescripción	321
133. Usucapión de muebles y de inmuebles	323
134. Usucapión inmobiliaria de corto tiempo	324
135. La antigua doctrina de la posesión inscrita	328
136. Prescripción extraordinaria o de largo tiempo	331
137. Requisitos relativos a la posesión y al transcurso del tiempo	332
138. Acción de declaración de pertenencia	336

CAPÍTULO V

ACTOS DE PARTICIÓN

139. Partición de cosas comunes	340
140. Partición de universalidades jurídicas	342

CAPÍTULO VI

SENTENCIAS JUDICIALES Y RESOLUCIONES
ADMINISTRATIVAS DE ADJUDICACIÓN

141. Sentencias judiciales como modo de adquirir	343
142. Adjudicación de terrenos baldíos	343

CAPÍTULO VII

PRODUCCIÓN DE COSAS NUEVAS

143. Características de este modo de adquirir y formas principales	345
--	-----

TÍTULO QUINTO

DERECHOS REALES DESMEMBRADOS
DE LA PROPIEDAD

144. Nociones generales	349
-------------------------------	-----

CAPÍTULO I

DEL USUFRUCTO

	PÁG.
145. Características del derecho de usufructo	351
146. Cosas susceptibles de usufructo	355
147. Fuentes o modos constitutivos del usufructo	356
148. Contenido del derecho de usufructo	358
149. Obligaciones del usufructuario	362
150. Acciones reales que protegen el usufructo	364
151. Extinción del usufructo	365

CAPÍTULO II

DERECHOS REALES DE USO O HABITACIÓN

152. Características del uso y habitación	369
---	-----

CAPÍTULO III

DE LAS SERVIDUMBRES

153. Características de las servidumbres	371
154. Del contenido de las servidumbres	373
155. Ejercicio de las servidumbres	377
156. Clasificación de las servidumbres y su constitución	378
157. A) Constitución de las servidumbres mediante negocio jurídico	380
158. B) Constitución de servidumbres por destinación del padre de familia	384
159. C) Adquisición de servidumbres por usucapión	386
160. D) La ley como fuente de servidumbres	388
161. De la servidumbre legal de tránsito a la vía pública	390
161. bis. Servidumbre de tránsito para transportar agua y abreviar ganado	393
162. De la servidumbre legal de acueducto	394
163. Acciones reales que protegen las servidumbres	395
164. Extinción de las servidumbres	396

CAPÍTULO IV

DERECHO REAL DE PRENDA

165. Noción y objeto de la prenda	398
166. Derechos que crea la prenda en favor del acreedor	401
167. Obligaciones del acreedor prendario	404
168. Transferencia y extinción de la prenda	405
169. De la prenda sobre derechos	406
170. Prenda sin tenencia del acreedor o hipoteca mobiliaria	407

CAPÍTULO V

DE LA HIPOTECA

	PÁG.
171. Noción y característica de la hipoteca	411
172. Constitución de la hipoteca	414
173. Del derecho hipotecado. Hipoteca de cosa ajena. Hipotecas aparentes	417
174. Cosas susceptibles de hipoteca	420
175. Efectos de la hipoteca en relación con el deudor	424
176. La acción hipotecaria. Efectos de la hipoteca en relación con el acreedor	427
177. La acción hipotecaria y los terceros poseedores	431
178. El acreedor hipotecario y los demás acreedores del propietario de la finca. Principio de prioridad y derecho de preferencia	433
179. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca	434
1º) Cambio del deudor y del acreedor	434
180. 2º) Modificaciones del crédito	436
181. 3º) Cambio de la finca hipotecada y del derecho hipotecado	437
182. Extinción de la hipoteca	439
183. Derecho hipotecario comparado	440

CAPÍTULO VI

DERECHO DE RETENCIÓN

184. Notas que configuran el derecho de retención	446
185. Aplicaciones que el código hace del derecho de retención	449
186. Fundamento del derecho de retención	451
187. Contenidos esenciales del derecho de retención	453
188. La retención solo tiene lugar en los dos casos mencionados	456
189. La retención es derecho real accesorio de garantía	459

TÍTULO SEXTO

SISTEMA DE REGISTRO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DOCTRINARIOS E HISTÓRICOS DEL ESTATUTO
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE 1970I. *Antecedentes doctrinarios. Sistemas técnicos de registro*

190. Origen e idea general del registro inmobiliario	463
191. Clasificación por el valor de la inscripción	465
192. Clasificación por el mecanismo de la inscripción	467
193. Los sistemas técnicos de registro inmobiliario	468

II. *Antecedentes históricos del estatuto de registro de instrumentos públicos de 1970*

	PÁG.
194. El sistema del Código Civil y la ley 40 de 1932	473
195. El estatuto de registro de instrumentos públicos de 1970	475

CAPÍTULO II

OFICINAS DE REGISTRO. INMATRICULACIÓN DE FINCAS

196. De las oficinas de registro y de su archivo	477
197. De la matrícula inmobiliaria. Principio de la especialidad	479
198. De la inmatriculación de fincas en el folio real	481
199. El catastro y sus relaciones con la matrícula inmobiliaria	484

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

200. Los presupuestos de toda inscripción	486
201. Primera etapa de las inscripciones. Radicación o asiento de presentación del título. Desarrollo del principio de prioridad	490
202. Segunda etapa de las inscripciones. Calificación registral del título. Desarrollo del principio de legalidad	492
203. Tercera y última etapa del procedimiento registral: la inscripción propiamente tal; constancia de su realización y certificaciones	497
204. Errores en el procedimiento registral	500
205. De la inexactitud registral y medios de corrección	503
206. De las certificaciones	505

CAPÍTULO IV

EFFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA

207. La inscripción como medio de transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios	504
208. La inscripción como medio de publicidad	510
209. Principio de la legitimidad registral	511
210. La fe pública de registro	512
Índice de autores	517
Índice de disposiciones	521
Índice de materias	529