

546.04
P35
T.3

7085



**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS**

**DERECHO REAL
DE DOMINIO O PROPIEDAD
Alcances y Limitaciones**

**TOMO III
Ernesto Peña Quiñones**

Con la colaboración de:
Cristina García Echeverri
Profesora Auxiliar de Bienes de esta Facultad
y
María Carolina Peña Rodríguez
Abogada de la misma.

**SANTAFE DE BOGOTA, D.C.
1994**

INDICE

	Pág.
NOTA DEL AUTOR	11
I. CONCEPTO GENERAL. EVOLUCION HISTORICA EN EL MUNDO OCCIDENTAL Y EN COLOMBIA. REGIMEN CONSTITUCIONAL	
A. CONCEPTO GENERAL	13
B. EVOLUCION HISTORICA EN EL MUNDO OCCIDENTAL ...	14
1. La propiedad en el Derecho romano	16
2. La propiedad en el feudalismo	21
3. Los códigos y la propiedad privada	24
a. La revolución	24
Criterio de P. J. Proudhon	28
Síntesis de la opinión de Carlos Marx sobre la propiedad	30
b. El Derecho germánico	32
4. Epoca moderna	34
C. EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO Y EL POSITIVISMO JURIDICO DE DOMINIO EN COLOMBIA	40
1. Primera época: De la conquista a la colonia	42
a. Primer período de la primera época	42
b. Segundo período de la primera época	44
c. Tercer período de la primera época	45
d. Cuarto período de la primera época	46
1) Cédula de San Lorenzo	46
2) Cédula de San Idelfonso	48
2. Segunda época: De la Independencia hasta nuestros días	50
a. Constituciones provinciales	50
1) La primera Constitución	51
2) La segunda Constitución	52

b. La Gran Colombia	54
c. La Nueva Granada	55
d. Confederación Granadina	55
e. Estados Unidos de Colombia	56
f. República de Colombia. Constitución del 4 de agosto de 1886	56
g. La reforma de 1936	59
D. REGIMEN CONSTITUCIONAL COLOMBIANO DE LA PROPIEDAD	64
1. Naturaleza jurídica del Derecho de propiedad en la Cons- titución de 1991	71
II. DIFERENCIAS ENTRE DOMINIO Y PROPIEDAD: FUNDAMENTO, BASES, CONCEPTO, CARACTERISTICAS, FUNCION SOCIAL	
A. DIFERENCIAS ENTRE DOMINIO Y PROPIEDAD	89
B. CONCEPTO	90
1. Las analíticas	91
2. Las sintéticas	92
C. FUNDAMENTOS, BASES U ORIGEN FILOSOFICO DEL DERECHO DE DOMINIO	93
1. Teorías clásicas	93
a. Teoría de la ocupación	93
b. Teoría del trabajo	93
c. Teoría del contrato social	94
d. Teoría de la ley	94
2. Teorías modernas	94
a. Principio de orden racional	94
b. Principio de orden sociológico	94
c. Teoría mixta	95
D. CARACTERISTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	95
1. Soberano	95
2. Excluyente	95
3. Perpetuo	96
4. Total o pleno	96
E. LA LLAMADA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD	97
1. La propiedad es función social	97
2. La propiedad es derecho función	99
3. La propiedad tiene una función social	100
III. ELEMENTOS DEL DERECHO DE DOMINIO: ALCANCES Y LIMITACIONES	
A. ELEMENTOS	101
1. Sujeto	101
2. Objeto	102

3. Contenido del derecho de propiedad. Sus alcances y limitaciones	103
a. Poderes	103
b. Limitaciones	103
1. Las extrínsecas	104
2. Las intrínsecas o internas	104
c. Deberes	104
B. PROTECCION JURIDICA DE LA PROPIEDAD	105
1. Acción reivindicatoria	106
a. Elementos o requisitos de la acción reivindicatoria	107
1) Dominio del actor	107
2) Posesión del demandado	109
3) Identificación de la cosa	110
a) Reivindicación de inmuebles	111
b) Reivindicación de cosas muebles	111
2. Acción declarativa	113
3. Acción negatoria	114
4. Acciones preparatorias o precautelares	115
a. De los interdictos posesorios o de las acciones	115
1) Cosas que pueden ser objeto de las acciones posesorias	117
2) Quién puede instaurar las acciones posesorias ...	117
3) Legitimación pasiva en las acciones posesorias ...	118
4) Prescripción de las acciones posesorias	119
5) Ejercicio de la acción	119
b. Querrela de restablecimiento	120
c. De las acciones posesorias especiales	120
d. Querrela de obra nueva	120
e. Querrela de obra ruinosa	122
f. Aguas corrientes	122
IV. PROPIEDADES ESPECIALES	
A. DE AGUAS	126
B. PROPIEDAD FIDUCIARIA	127
1. El fideicomiso	127
2. La fiducia mercantil	127
a. Naturaleza	127
b. Diferencias entre la fiducia comercial y la civil	129
c. Elementos esenciales de la fiducia mercantil	130
C. EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL	132
D. LOS TITULOS VALORES	133
E. LA PROPIEDAD INTELECTUAL	133
F. LA COPROPIEDAD	134
1. Noción general	134
2. Código civil	134
G. LA PROPIEDAD HORIZONTAL	135

V.	MODOS DE ADQUIRIR Y TRANSMITIR EL DOMINIO	
	A. CONCEPTO GENERAL	139
	B. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	140
	C. DISTINCION ENTRE TITULO Y MODO	140
	1. Don Andrés Bello	140
	2. El Derecho francés	141
	3. El Derecho romano	141
	4. En la doctrina moderna	141
	5. En el Código Civil colombiano	142
	D. COMENTARIOS AL ARTICULO 673 DEL CODIGO CIVIL	143
	E. LA VENTA DE COSA AJENA ES VALIDA EN COLOMBIA	146
	F. CLASIFICACION DE LOS MODOS	146
	1. Del Derecho natural o de gentes y del Derecho Civil Romano	147
	2. Originarios y derivativos	147
	3. Universales y singulares	147
	4. Onerosos y lucrativos	148
	5. Derecho Privado y Derecho Público	148
	G. TITULO	148
	1. Justo título	149
	2. Título injusto	149
	3. Títulos traslaticios y títulos constitutivos	149
	4. Títulos de propiedad y títulos de mera tenencia	149
	5. Títulos universales y singulares	149
	H. CONCLUSION GENERAL RESPECTO AL MODO	150
VI.	OCUPACION	
	A. APREHENSION MATERIAL	152
	B. COSA APROPIABLE	152
	C. COSA SIN DUEÑO	153
	D. ANIMO O INTENCION DE HACER SUYA LA COSA	153
	E. COSA CORPORAL	153
	1. De las cosas incorporales	158
	2. Ocupación de cosas corporales	159
	a. Ocupación sobre cosas corporales animadas	160
	b. Ocupación de las cosas corporales e inanimadas	161
	1) Hallazgo	161
	2) El descubrimiento del tesoro	163
	3) Bienes vacantes	165
	4) Bienes mostrencos	165
	5) Bienes ocultos	165
	6) Terrenos baldíos	166
	c. Ocupación sobre cosas incorporales	166
	Conclusiones	168

VII. ACCESION

A. ACCESION POR PRODUCCION	171
B. ACCESION POR INCORPORACION	174
1. Accesión de inmueble a inmueble	175
1) Aluvión	175
2) Avulsión	176
3) Mutación del cauce de un río	176
4) Formación de una isla	177
2. Accesión de mueble a inmueble	178
3. Accesión de mueble a mueble	178
1) Adjunción	178
2) Especificación	180
3) Confusión o mezcla	180

VIII. TRADICION

A. ORIGEN HISTORICO	181
B. REQUISITOS	181
1. Existencia y validez de un título anterior	182
2. Existencia real y efectiva del derecho que se transmite	183
3. Intención o voluntad de transmitir el dominio, capacidad e intención de adquirirlo	184
4. Que la tradición sea válida	184
C. CLASIFICACION DE LA TRADICION	185
1. Forma como se realiza	185
2. De bienes incorporeales y de bienes corporales	186
3. La tradición de los bienes corporales puede ser inmobiliaria o mobiliaria	187
4. La tradición mobiliaria también puede ser civil o comercial	187

IX. LA USUCAPION

A. SIGNIFICADO DE LA PALABRA USUCAPION	189
B. PRESCRIPCION EN EL DERECHO ROMANO	190
1. Roma - Epoca clásica	190
a. La usucapio	192
b. La usucapio pro Herede	194
c. La Usureceptio	194
d. Efectos de la usucapio	195
e. Praescriptio longi temporis	195
2. Roma - Epoca imperial	196
a. Prescripción adquisitiva en el tiempo de Justiniano	196
b. Usucapio ordinaria	196
c. Prescripción extraordinaria	196
1) Praescriptio terinta añorum	196
C. LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA EN EL DERECHO MODERNO	197

1. Introducción	197
2. La prescripción adquisitiva en el Derecho francés	197
D. PRESCRIPCION ADQUISITIVA EN LA REGULACION COLOMBIANA	201
1. La prescripción adquisitiva en el Derecho colombiano	201
2. Requisitos generales de la prescripción adquisitiva	202
a. Cosa susceptible de posesión	202
b. Posesión prolongada durante el tiempo fijado por la ley	205
1) Cálculo del plazo y unión de plazos	206
3. Prescripción adquisitiva ordinaria	206
4. Prescripción adquisitiva extraordinaria	210
E. REGULACION DE CORTO PLAZO	212
1. Regulación de la prescripción adquisitiva por la ley 200 de 1936	212
2. Regulación de la prescripción adquisitiva por la ley 9a. de 1989	213
F. DEFINICION	215
1. Posesión prolongada en el tiempo	216
2. Bien susceptible de usucapión	216
3. Cosa con dueño es decir cosa ajena	217
G. FUNCION DE LA USUCAPION	217
1. Seguridad jurídica	217
2. Transmitir a quien la explota	218
3. Modo de adquirir	218
H. ADQUISICION, SUSPENSION, INTERRUPCION Y RENUNCIA DE LA USUCAPION EN EL DERECHO COLOMBIANO	218
1. Adquisición de la usucapión	218
2. Suspensión de la usucapión	220
3. Interrupción de la usucapión	222
4. Renuncia de la usucapión	226
I. PUNTOS DE CONTACTO Y DIVERGENCIA ENTRE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA Y LA EXTINTIVA	226
La caducidad	229
J. CONCLUSIONES	230
X. MODOS DE EXTINGUIR EL DOMINIO Y DEMAS DERECHOS REALES	
A. ABANDONO	233
B. DESTRUCCION DE LA COSA	233
C. PERDIDA DEL DOMINIO POR ADQUISICION DE OTRO ...	235
D. EXPROPIACION FORZOSA	235
E. COMISO	235
XI. DERECHOS REALES DE GOCE Y DE DISFRUTE COMO LIMITACIONES VOLUNTARIAS AL DOMINIO	
A. SERVIDUMBRES PERSONALES Y PREDIALES	237

B. USUFRUCTO	238
1. Noción	238
2. Definición	239
3. Elementos y características	241
4. Facultades del usufructuario	241
5. Facultades del nudo propietario	242
6. Extinción	242
C. DERECHOS DE USO Y HABITACION	242
1. Origen histórico	242
2. Características	243
3. Derecho de habitación	243
D. SERVIDUMBRES PREDIALES O REALES	243
1. Definición	243
2. Diferencias con la obligación	243
a. En cuanto al sujeto	244
b. En cuanto a su extinción	244
c. En cuanto al objeto	244
3. Diferencia entre la servidumbre y el usufructo, uso y habi- tación	245
4. Características y atributos	245
5. Clasificación de las servidumbres	246
a. Según el modo como se ejecutan	246
b. Según su origen	247
6. Predios que se pueden gravar con servidumbres	248
7. Cómo se constituyen las servidumbres	249
8. Derechos y obligaciones que originan las servidumbres	249
9. Extinción de las servidumbres	250
BIBLIOGRAFIA	251