

ÍNDICE GENERAL

PÁG.

| | |
|--------------------|---|
| Introducción | 1 |
|--------------------|---|

CAPÍTULO I

DE LOS BIENES EN GENERAL

| | |
|--|----|
| 1. Cosa y bien | 5 |
| 2. Cosas corporales e incorporeales | 7 |
| 3. Cosas corporales muebles e inmuebles | 8 |
| A) Diferencias en el régimen jurídico de los muebles y los inmuebles | 9 |
| 4. Clases de inmuebles | 11 |
| A) Inmuebles por destinación | 11 |
| B) Inmuebles por adhesión | 13 |
| C) Diferencias entre los inmuebles por destinación y por adhesión.... | 14 |
| D) Importancia de los inmuebles por destinación y por adhesión | 14 |
| E) Crítica al artículo 658 | 15 |
| F) Crítica de la clasificación de inmuebles por adhesión y por destina- ción..... | 16 |
| 5. Muebles o inmuebles por razón de la cosa a que se refiere el derecho | 17 |
| A) ¿Es mueble o inmueble el derecho de un socio? ¿Es real o personal? | 18 |
| B) ¿Qué clase de derecho es el de un comunero?..... | 19 |
| C) Inmuebles por radicación..... | 19 |
| 6. Bienes muebles por naturaleza y por anticipación | 20 |
| 7. Otras clasificaciones de las cosas: cosas genéricas y específicas | 21 |
| 8. Cosas consumibles y no consumibles. Fungibles y no fungibles..... | 23 |
| 9. Cosas divisibles e indivisibles..... | 26 |
| A) Divisibilidad intelectual..... | 27 |
| B) Importancia de la clasificación en divisibles e indivisibles | 27 |
| 10. Cosas presentes y futuras..... | 28 |
| 11. Cosas principales y accesorias..... | 29 |
| 12. Cosas comerciales e inkomerciables | 29 |
| A) Cláusulas que prohíben la enajenación..... | 30 |
| 13. Cosas singulares y universales | 31 |
| A) El patrimonio | 32 |
| B) Doctrinas sobre el patrimonio..... | 33 |

| | PÁG. |
|--|------|
| C) El patrimonio común | 35 |
| D) Importancia de la noción de patrimonio | 36 |
| 14. Cosas privadas y públicas..... | 37 |
| A) Bienes fiscales propiamente dichos | 37 |
| B) Bienes fiscales adjudicables. Los baldíos | 39 |
| C) Bienes de uso público | 39 |
| D) Crítica de la clasificación de los bienes públicos..... | 39 |
| 15. Otros bienes públicos | 45 |
| A) Las minas | 45 |
| B) Las aguas..... | 46 |
| C) Recursos naturales renovables | 49 |
| D) Los humedales | 52 |
| E) El dominio territorial | 53 |
| F) El espacio público y la propiedad urbana | 56 |
| 16. Los bienes mercantiles | 59 |
| 17. El cuerpo humano y el cadáver | 60 |
| 18. Las fuerzas naturales | 61 |

CAPÍTULO II

DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES

| | |
|---|----|
| 1. Derecho real..... | 65 |
| 2. Características de los derechos reales..... | 67 |
| 3. Elementos de los derechos reales | 68 |
| 4. Derecho personal | 69 |
| A) Elementos del derecho personal | 69 |
| 5. Diferencias entre el derecho real y el personal..... | 69 |
| A) En cuanto al origen | 70 |
| B) En cuanto a las prerrogativas de persecución y de preferencia | 71 |
| C) En cuanto a la publicidad..... | 72 |
| 6. Comentario crítico sobre la clasificación de derechos reales y personales..... | 72 |

CAPÍTULO III

DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO: LA OCUPACIÓN

| | |
|---|----|
| 1. Noción de ocupación | 75 |
| 2. Clases de ocupación | 77 |
| A) Ocupación sobre cosas inanimadas. Invención o hallazgo | 78 |
| B) Descubrimiento de un tesoro | 79 |

| | |
|---|----|
| C) El patrimonio cultural y los tesoros | 80 |
| D) Adjudicación de un tesoro | 80 |
| E) Especies náufragas | 81 |
| F) Patrimonio cultural sumergido..... | 81 |
| G) El tesoro y la sociedad conyugal..... | 82 |
| 3. Bienes vacantes y mostrencos | 82 |
| A) Diferencia entre bienes vacantes y baldíos | 83 |
| B) Los baldíos y la ley Tocaima | 86 |
| 4. Los baldíos no se adquieren por prescripción | 86 |
| 5. Los baldíos se deben registrar | 86 |
| 6. Ocupación y arqueología jurídica..... | 87 |
| 7. Bienes ocultos..... | 88 |

CAPÍTULO IV

DE LA ACCESIÓN

| | |
|--|-----|
| 1. Concepto..... | 89 |
| 2. Producto y fruto..... | 89 |
| 3. De la accesión por unión | 91 |
| 4. De la accesión de inmueble a inmueble | 91 |
| A) Aluvión | 91 |
| B) Avulsión | 94 |
| C) Mutación de álveo o cambio de cauce | 95 |
| D) Formación de islas | 95 |
| 5. Accesión industrial o de mueble a inmueble..... | 95 |
| A) Clases de accesión industrial | 96 |
| B) Derecho de superficie..... | 98 |
| 6. De la accesión de mueble a mueble..... | 102 |
| A) De la adjunción | 102 |
| B) Especificación | 102 |
| C) Mezcla..... | 103 |

CAPÍTULO V

DE LA TRADICIÓN

| | |
|---|-----|
| 1. Definición | 105 |
| 2. Características de la tradición..... | 105 |
| 3. Requisitos de la tradición | 105 |
| A) Concurrencia de tradente y adquirente | 106 |
| B) Capacidad y consentimiento de tradente y adquirente..... | 106 |
| C) Entrega de la cosa | 107 |

| | |
|--|-----|
| D) Preexistencia de un título traslativo | 109 |
| E) Registro de los inmuebles | 109 |
| 4. Formas de entrega..... | 109 |
| 5. Formas de entrega en el Código de Comercio..... | 111 |
| 6. La tradición de los vehículos automotores | 111 |
| 7. Tradición de los derechos personales | 114 |
| 8. La tradición de los bienes raíces..... | 115 |
| 9. La tradición de los bienes raíces en el derecho mercantil | 117 |
| 10. Tradición hecha por quien no es dueño | 119 |
| 11. Tradición en las ventas forzadas..... | 120 |
| 12. Adquisición de propietario aparente..... | 120 |
| 13. Del registro de instrumentos públicos | 122 |
| A) Definición..... | 122 |
| B) Breve reseña histórica..... | 123 |
| C) Particularidades del decreto 1250 de 1970 y de la ley 1579 de 2012 que lo derogó | 124 |
| D) Cómo se lleva el registro | 125 |
| E) Funciones del registro | 130 |
| F) Principios que rigen el registro | 131 |
| G) Del folio real y la matrícula inmobiliaria..... | 132 |
| 14. ¿Cuándo se puede exigir la tradición?..... | 133 |
| A) Sobre la condición | 134 |
| B) La tradición sometida a plazo | 137 |
| C) Tradición suspendida mediante orden judicial..... | 138 |
| D) El pacto de reserva de dominio..... | 138 |
| E) Obligaciones del vendedor con reserva de dominio | 142 |
| F) Obligaciones del comprador con reserva de dominio..... | 143 |

CAPÍTULO VI

DE LA POSESIÓN

| | |
|--|-----|
| 1. Definición de posesión y elementos | 145 |
| 2. Importancia del “animus” y del “corpus” | 146 |
| 3. Paralelo entre propiedad y posesión | 149 |
| A) Semejanzas..... | 149 |
| B) Diferencias..... | 149 |
| 4. Clases de posesión..... | 150 |
| A) Posesión regular..... | 150 |
| B) El justo título..... | 150 |
| C) ¿Cuándo el título es justo o no justo? | 154 |
| 5. La buena fe | 155 |
| A) La buena fe es inicial | 157 |

| | |
|---|-----|
| B) Del error y la buena fe | 158 |
| C) Presunción de buena fe y presunción de mala fe | 159 |
| 6. Poseedor irregular..... | 160 |
| 7. Posesiones viciosas..... | 160 |
| A) Posesión violenta | 160 |
| B) Posesión clandestina | 161 |
| 8. La invasión de terrenos: choque de normas | 162 |
| 9. De la mera tenencia | 164 |
| A) Origen de la mera tenencia | 166 |
| 10. Origen de la posesión | 166 |
| 11. La posesión en la herencia..... | 167 |
| A) Posesión legal de la herencia | 167 |
| B) La posesión efectiva de la herencia | 167 |
| C) Posesión definitiva de la herencia..... | 167 |
| 12. Ni transmisión ni transferencia de la posesión | 167 |
| 13. Sujeto activo de la posesión | 168 |
| 14. Objeto de la posesión..... | 169 |
| 15. Presunciones en materia de posesión | 170 |
| 16. Ficciones en la posesión | 172 |
| 17. Naturaleza jurídica de la posesión..... | 172 |
| A) ¿La posesión es un hecho o un derecho? | 173 |
| B) Por qué se protege la posesión o fundamento de la protección a la posesión | 175 |
| C) La posesión inscrita | 175 |
| 18. Función social de la posesión..... | 179 |

CAPÍTULO VII

DE LA PRESCRIPCIÓN

| | |
|--|-----|
| 1. Generalidades | 181 |
| 2. Normas generales comunes a las dos formas de prescripción..... | 182 |
| A) La prescripción debe ser alegada..... | 182 |
| B) Solo se puede renunciar una vez cumplida..... | 183 |
| C) Quien renuncia debe ser capaz de enajenar | 183 |
| D) No es oponible al fiador la prescripción renunciada por el deudor principal | 184 |
| E) La prescripción se aplica en favor y en contra de los particulares y de las entidades públicas..... | 184 |
| F) Las normas sobre prescripción son de orden público | 184 |
| 3. Justificación de la prescripción..... | 185 |
| 4. De la prescripción adquisitiva | 186 |
| 5. Objeto de la prescripción..... | 186 |

| | PÁG. |
|--|------|
| 6. El tiempo en la prescripción adquisitiva | 187 |
| A) De la suma o accesión de posesiones..... | 188 |
| B) De la interrupción de la prescripción | 191 |
| C) De la suspensión de la prescripción | 196 |
| D) Prescripción ordinaria para el ausente | 197 |
| 7. Formas de prescripción adquisitiva | 197 |
| A) De la prescripción ordinaria..... | 197 |
| B) De la prescripción extraordinaria..... | 198 |
| 8. De la prescripción agraria..... | 201 |
| A) Elemento subjetivo de la prescripción agraria..... | 202 |
| B) Características de la usucapión agraria..... | 202 |
| 9. Prescripción entre comuneros..... | 203 |
| 10. Retroactividad de la posesión | 204 |
| 11. Prescripción en la reforma urbana..... | 205 |
| 12. Reformas de la ley 791 de 2002 en cuanto a la prescripción | 206 |

CAPÍTULO VIII

EL DERECHO DE PROPIEDAD O DOMINIO

| | |
|--|-----|
| 1. Definición de dominio | 211 |
| 2. La propiedad en el Código francés y en el Código colombiano..... | 212 |
| 3. Atributos del derecho de propiedad..... | 217 |
| A) El derecho de dominio como derecho absoluto | 217 |
| B) El derecho de dominio como derecho exclusivo | 218 |
| C) El derecho de dominio como derecho perpetuo..... | 219 |
| 4. Limitaciones del dominio | 219 |
| A) La función social de la propiedad | 220 |
| B) Función ecológica de la propiedad | 234 |
| C) El abuso del derecho..... | 237 |
| D) El derecho de vecindad | 238 |
| E) Derecho de propiedad y derecho a la propiedad..... | 240 |
| 5. Otras limitaciones de la propiedad | 241 |
| 6. Diversas clases de propiedad..... | 241 |
| A) De la copropiedad | 242 |
| 7. De la propiedad horizontal | 246 |
| A) Aspectos de la ley 182 de 1948 | 246 |
| B) Aspectos de la ley 16 de 1985 | 248 |
| C) Decreto reglamentario 1365 de 1986..... | 249 |
| D) Críticas del sistema nuestro de propiedad horizontal hasta la ley 675 | 251 |
| E) Ley 675 de 2001 | 254 |
| 8. El patrimonio de familia..... | 267 |
| A) ¿En qué consiste el patrimonio de familia? | 268 |

| | PAG. |
|--|------|
| B) Patrimonio de familia forzoso..... | 269 |
| C) Cancelación del patrimonio de familia..... | 270 |
| 9. Afectación de vivienda familiar..... | 271 |
| A) Diferencias entre el patrimonio de familia y la afectación de vivienda..... | 272 |
| B) La afectación de vivienda y el derecho de superficie..... | 273 |
| 10. De la propiedad intelectual..... | 274 |
| A) Del derecho de autor..... | 274 |
| B) Propiedad industrial..... | 279 |
| 11. Otras formas de propiedad compartida: la propiedad colectiva y la propiedad solidaria..... | 281 |
| A) La propiedad colectiva, propiedad comunitaria o propiedad étnica..... | 282 |
| B) La propiedad solidaria..... | 286 |
| 12. Los ejidos..... | 288 |
| 13. La pluripropiedad..... | 290 |
| 14. La biodiversidad..... | 291 |
| 15. La propiedad y la posesión como derechos fundamentales..... | 293 |

CAPÍTULO IX

LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

| | |
|--|-----|
| 1. Definición..... | 297 |
| 2. Objeto de la propiedad fiduciaria..... | 297 |
| 3. Forma de constitución del fideicomiso..... | 297 |
| 4. Sujetos en la propiedad fiduciaria..... | 298 |
| 5. De la condición en la propiedad fiduciaria..... | 298 |
| 6. Del fiduciario..... | 300 |
| A) Derechos y obligaciones del fiduciario..... | 300 |
| 7. Del fideicomisario..... | 301 |
| 8. Extinción del fideicomiso..... | 301 |
| 9. Inembargabilidad del fideicomiso..... | 302 |
| 10. De la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio..... | 302 |

CAPÍTULO X

DEL DERECHO DE USUFRUCTO

| | |
|--|-----|
| 1. Definición..... | 305 |
| 2. Naturaleza de los derechos en el usufructo..... | 305 |
| 3. Constitución del usufructo..... | 306 |
| A) Solemnidades en el usufructo..... | 307 |
| 4. Algunas características del usufructo..... | 307 |
| A) Duración..... | 307 |

| | |
|---|-----|
| B) Se prohíben los usufructos sucesivos y alternativos | 308 |
| C) Comunidad de usufructuarios | 308 |
| D) Derechos del usufructuario | 309 |
| E) Obligaciones del usufructuario | 310 |
| F) Derechos del nudo propietario | 311 |
| G) Obligaciones del nudo propietario | 312 |
| 5. Diferencias entre el usufructo y otras figuras | 313 |
| 6. Diferencias entre el usufructo y la propiedad fiduciaria | 315 |
| 7. Extinción del usufructo | 316 |
| 8. Derecho de uso y derecho de habitación | 318 |

CAPÍTULO XI

DE LAS SERVIDUMBRES

| | |
|---|-----|
| 1. Definición | 321 |
| 2. Fundamento de la servidumbre | 321 |
| 3. Características | 322 |
| A) Existencia de dos predios de distintos dueños | 322 |
| B) Gravamen y derecho real | 322 |
| C) Inseparabilidad de las servidumbres | 323 |
| D) Indivisibilidad de las servidumbres | 323 |
| 4. Ejercicio | 324 |
| 5. Clasificación | 324 |
| A) Activas y pasivas | 324 |
| B) Positivas y negativas | 325 |
| C) Continuas y discontinuas | 325 |
| D) Aparentes e “inaparentes” | 325 |
| 6. Clasificación de las servidumbres según su origen | 326 |
| A) De las servidumbres naturales | 326 |
| B) De las servidumbres legales | 327 |
| C) Servidumbres voluntarias | 333 |
| 7. Servidumbres del Código Nacional de Recursos Naturales | 334 |
| 8. Servidumbres mineras | 335 |

CAPÍTULO XII

DERECHO REAL DE CENSO

| | |
|------------------------------|-----|
| 1. Justificación | 337 |
| 2. Definición de censo | 337 |

| | |
|---|-----|
| A) Censo enfiteútico o enfiteusis | 337 |
| B) Censo consignativo | 338 |
| C) Censo reservativo | 339 |
| 3. Redención del censo | 339 |
| 4. Comentarios | 340 |

CAPÍTULO XIII

EL DERECHO DE RETENCIÓN

| | |
|---|-----|
| 1. Justificación | 341 |
| 2. Definición | 341 |
| 3. Características del derecho de retención | 341 |
| 4. Naturaleza jurídica del derecho de retención | 343 |
| 5. Titulares del derecho de retención | 344 |
| 6. El derecho de retención entre comerciantes | 345 |
| 7. Cuándo se debe alegar la retención | 346 |
| 8. El derecho de retención y la excepción de contrato no cumplido | 346 |

CAPÍTULO XIV

DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

| | |
|--|-----|
| 1. Definición | 349 |
| 2. Sujeto activo de la acción reivindicatoria | 349 |
| 3. De la acción publiciana | 350 |
| 4. Sujeto pasivo de la acción reivindicatoria | 350 |
| A) Acción reivindicatoria contra el que enajenó la cosa | 351 |
| B) Acción reivindicatoria contra el que perdió la cosa | 352 |
| 5. Objeto de la acción reivindicatoria | 352 |
| A) Acción reivindicatoria de una cuota | 353 |
| B) Cosa singular | 354 |
| C) ¿Puede recaer la acción reivindicatoria sobre una universalidad jurídica? | 354 |
| 6. Requisitos de la acción reivindicatoria | 355 |
| 7. Prestaciones mutuas | 356 |
| 8. Prestaciones en favor del reivindicante | 356 |
| A) Obligación de restitución | 356 |
| B) Pago de los deterioros sufridos por el bien | 357 |
| C) Pago de los frutos | 357 |
| D) Reconocimiento de los gastos de conservación y custodia | 358 |

| | PÁG. |
|---|------|
| 9. Prestaciones en favor del poseedor vencido | 358 |
| A) Reconocimiento de las mejoras | 358 |
| B) Clasificación de las mejoras..... | 359 |
| C) ¿Cuáles mejoras se le reconocen al poseedor? | 360 |
| D) Derecho de retención | 361 |
| E) Indexación..... | 361 |
| 10. Casos en que no es procedente la acción reivindicatoria | 362 |

CAPÍTULO XV

DE LAS ACCIONES POSESORIAS

| | |
|---|-----|
| 1. Fundamento de la protección posesoria | 365 |
| 2. Concepto de acciones posesorias..... | 367 |
| 3. Enumeración de las acciones posesorias | 367 |
| 4. Características de las acciones posesorias..... | 367 |
| 5. Legitimación por activa en la acción posesoria..... | 368 |
| 6. Legitimación por pasiva en la acción posesoria | 368 |
| 7. Del objeto en las acciones posesorias..... | 369 |
| 8. Las acciones posesorias en las servidumbres | 370 |
| A) ¿Podrá protegerse con acción posesoria el uso de servidumbre de tránsito?..... | 371 |
| 9. De las acciones posesorias en particular | 372 |
| A) Acción posesoria de perturbación | 372 |
| B) Acción posesoria de despojo..... | 373 |
| C) Lanzamiento por ocupación de hecho | 374 |
| D) Protección judicial. Acciones posesorias | 376 |
| E) Acción reivindicatoria..... | 376 |
| 10. Querrela de restablecimiento | 376 |
| A) Características de la querrela de restablecimiento | 377 |
| 11. Algunas acciones posesorias especiales | 378 |
| A) Acción posesoria por denuncia de obra ruinosa | 378 |
| 12. De las acciones populares..... | 382 |
| A) Características de las acciones populares | 383 |
| B) Ampliación del objeto de la acción popular | 385 |
| C) Importancia de las acciones populares..... | 386 |
| D) Las acciones populares en la Constitución Política de 1991 | 387 |
| E) Ley 472 de 1998 sobre acciones populares y de grupo | 390 |
| Bibliografía | 391 |
| Índice de autores | 395 |
| Índice de disposiciones | 399 |
| Índice de materias | 407 |