

ARTURO VALENCIA ZEA

DERECHO CIVIL

Tomo II

DERECHOS REALES

Octava edición



EDITORIAL TEMIS, S.A.
Bogotá - Colombia
1987

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	7
5. Delimitación y autonomía de las cosas	10
6. Cosas muebles e inmuebles. Simples y compuestas	10
7. Régimen de las cosas muebles e inmuebles	11
8. Naturaleza especial de las cosas inmuebles	12
9. Notas complementarias sobre los inmuebles por destinación	15
10. Partes integrantes y pertenencias o cosas accesorias	16
11. Naturaleza y clasificación de las cosas muebles	19

CAPÍTULO III

UNIVERSALIDADES DE COSAS Y DE DERECHOS DEL PATRIMONIO

12. Universalidades de cosas muebles	21
13. Universalidades de derecho	23
14. Noción del patrimonio	25

TÍTULO SEGUNDO

TEORÍA DE LA POSESIÓN

15. Idea general y plan de exposición	31
---	----

CAPÍTULO I

SUPUESTOS DE LAS RELACIONES POSESORIAS

	PÁG.
16. Toda relación posesoria es voluntaria	32
17. Del sujeto de la relación posesoria	35
18. Objeto de las relaciones posesorias	36

CAPÍTULO II

LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL

19. Posesión de propietario y mera tenencia	38
20. El sistema posesorio de los romanos	39
21. El Código Civil y la posesión romana	42
22. Posesión en nombre propio y en nombre ajeno	44
23. Posesión inmediata y posesión mediata	46

CAPÍTULO III

DERECHO CIVIL COMPARADO
ACTUAL SOBRE POSESIÓN

24. La posesión en el Código Civil alemán	48
25. Códigos civiles derivados del alemán	52
26. La posesión en el proyecto colombiano del Código de Derecho Privado	54

CAPÍTULO IV

AUTONOMÍA, FUNDAMENTO Y NATURALEZA
DE LA POSESIÓN

27. Planteamiento de problemas	56
28. Autonomía de la teoría de la posesión	56
29. ¿Por qué se protege la posesión en sí misma considerada?	57
30. A) Protección del interés individual del poseedor	58
31. B) Protección de la utilidad social	60
32. C) Conclusiones generales	61
33. Naturaleza jurídica de la posesión	62

CAPÍTULO V

ADQUISICIÓN, PRUEBA Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN

34. Adquisición originaria y derivativa por acto entre vivos	64
35. Adquisición derivativa por causa de muerte	67

	PÁG.
36. La posesión continúa en el sucesor	69
37. De la prueba de la posesión	70
38. De la pérdida de la posesión	73

CAPÍTULO VI

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

39. Efectos generales y efectos especiales	75
39. bis. A) Protección de la posesión mediante la acción directa (legítima posesión)	75
40. B) Protección de la posesión mediante la acción penal y las acciones de policía	77
40. bis. C) Protección de la posesión por la acción administrativa de lanzamiento	77

CAPÍTULO VII

ACCIONES POSESORIAS CIVILES

41. Antecedentes históricos	80
42. Evolución del derecho romano. Derecho canónico y antiguo derecho francés	82
43. Nueva evolución del derecho romano: derecho germano y español	84
44. El derecho positivo sobre acciones posesorias	85
45. Acción posesoria común de recuperación	89
46. Acción común posesoria de conservación	90
47. 1) Denuncia de obra nueva	90
48. 2) Denuncia de obra ruinosas	92
49. Acciones posesorias del derecho canónico: art. 984	93

CAPÍTULO VIII

EFECTOS ESPECIALES DE LA POSESIÓN DE BUENA FE

50. Características de la posesión de buena fe	96
51. Efectos jurídicos de la buena fe	99

TÍTULO TERCERO

DE LA PROPIEDAD PRIVADA

52. La propiedad privada como gran problema social	105
--	-----

CAPÍTULO I

GÉNESIS, EVOLUCIÓN, CONCEPTO
Y ATRIBUTOS DE LA PROPIEDAD

	PÁG.
53. La propiedad colectiva de las sociedades prehistóricas	107
54. Las primeras civilizaciones de propiedad privada	108
55. Evolución de la institución de la propiedad privada	111
56. Del concepto de la propiedad privada	113
57. Atributos de la propiedad privada	118

CAPÍTULO II

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

58. De los recursos naturales renovables	123
59. Bienes de uso público, estatales, religiosos y funerarios	127

CAPÍTULO III

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

60. El pensamiento cristiano	132
61. Los socialistas utópicos	134
62. Las doctrinas del socialismo científico	135
63. Conclusiones generales sobre el destino de la propiedad capitalista ...	136

CAPÍTULO IV

EXTENSIÓN Y CONTENIDO DE LA PROPIEDAD,
ESPECIALMENTE DE LA INMUEBLE

64. Qué comprende el contenido de la propiedad	138
65. Los frutos y productos de las cosas	139
66. Extensión de la propiedad inmueble sobre el subsuelo y el aire	143
67. Derecho de luz para predios oscuros y techados	145
68. Determinación y señalamiento de los límites de los inmuebles	146
69. Derechos de los propietarios riberaños sobre las aguas de uso público	148
70. Contenido del derecho de uso de las aguas de uso público	150

CAPÍTULO V

LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

71. Limitaciones de la propiedad por el interés público	154
---	-----

72. Expropiación por motivos de utilidad pública	155
73. Limitaciones de la propiedad por el derecho ajeno	158
74. Derecho de vecindad	160
75. Función social de la propiedad	165

CAPÍTULO VI

DISTINTAS FORMAS DE LA PROPIEDAD

76. Pluralidad de sujetos y de objetos	169
--	-----

Sección primera

De la copropiedad o condominio

77. Noción y naturaleza de la copropiedad	171
78. Derechos y obligaciones de los comuneros	173
79. Administración de la comunidad o copropiedad	175
80. Disolución de la copropiedad	176

Sección segunda

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

81. Antecedentes históricos	177
82. Derecho comparado sobre propiedad horizontal	179
83. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	180
84. Constitución de la propiedad horizontal	183
85. Los elementos de propiedad privativa y los elementos comunes	185
86. Las facultades de uso y disfrute de los propietarios horizontales	187
87. Facultades de disposición del departamento o local	188
88. Obligaciones de los propietarios horizontales y cuota de participación	190
89. Estatutos o reglamentos de la propiedad horizontal	192
90. De la administración del edificio	194
90. bis. De la extinción de la propiedad horizontal	196
90. ter. Advertencias complementarias sobre la ley 16 de 1985 y el decreto 1365 de 1986	197

Sección tercera

De la propiedad fiduciaria

91. A) El fideicomiso en el derecho romano, el Código Civil y el derecho anglosajón	198
91. B) Concepto de la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio ..	203

	PÁG.
91. C) Fines de la propiedad fiduciaria (fiducia o fideicomiso)	205
91. D) Constitución y bienes objeto de fideicomiso	206
91. E) Las calidades del fiduciario	207
91. F) Transmisión de los bienes y separación del fideicomiso de los demás bienes del fiduciario y los del fiduciante	208
91. G) Derechos y obligaciones de los interesados en la propiedad fiduciaria	209
91. H) Naturaleza jurídica de la propiedad fiduciaria (fideicomiso)	211
91. I) De la extinción de la fiducia o fideicomiso	213
91. J) El nuevo reglamento del fideicomiso o fiducia y otras figuras del Código Civil	214

CAPÍTULO VII

PROTECCIÓN JUDICIAL DE LA PROPIEDAD

92. Noción de la acción reivindicatoria	218
93. Titulares de la acción reivindicatoria y prueba de la titularidad	219
94. De la acción publiciana	221
95. Explicaciones complementarias sobre la reivindicación de inmuebles .	223
96. Contra quién se puede reivindicar	227
97. Qué cosas pueden reivindicarse	232
98. Posesión de buena fe de cosas muebles en derecho civil actual	235
99. Naturaleza y objeto de la acción reivindicatoria	238
100. De la acción negatoria	239

CAPÍTULO VIII

RÉGIMEN JURÍDICO ESPECIAL DE LOS INMUEBLES RURALES

101. Antecedentes de la ley 200 de 1936	240
102. La propiedad privada frente al Estado	244
103. La propiedad de fundos rurales entre particulares	248
104. Prescripción extintiva del dominio de predios rurales en favor de la Nación	250

CAPÍTULO IX

LA REFORMA SOCIAL AGRARIA (LEY 135 DE 1961)

105. Fines de la ley y creación del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (Incora)	252
106. Adquisición de tierras por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria	253
107. Destino de las tierras adquiridas o administradas por el INCORA ..	254
108. Examen de conjunto y valor de la nueva ley	255

TÍTULO CUARTO

FUENTES O MODOS ADQUISITIVOS
DE LA PROPIEDAD

	PÁG.
109. Modos de adquirir según el Código y según la doctrina actual	257
110. Observaciones sobre los modos o fuentes de la propiedad	259

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	262
112. A) La fauna silvestre terrestre	265
113. B) La fauna y flora acuáticas	268
114. C) Adquisición de propiedad mediante el hallazgo	271
115. D) Adquisición de la propiedad de los tesoros	273

CAPÍTULO II

DE LA ACCESIÓN

116. Los presupuestos de la accesión	276
117. Accesión natural inmobiliaria	277
118. Accesión industrial inmobiliaria	279
119. Accesión mobiliaria	282
120. La especificación	283

CAPÍTULO III

DE LA TRADICIÓN

121. Noción de la tradición	285
122. La tradición como negocio jurídico dispositivo. Requisitos	287
123. Condiciones comunes: capacidad, voluntad y objeto	288
124. Necesidad de extinguir una obligación previa (negocio jurídico traslativo)	291
125. Derecho comparado sobre transmisión de la propiedad por acto entre vivos	293
126. El tradente debe ser dueño de la cosa. Adquisiciones en virtud de la buena fe	296
127. A) Adquisición de una posesión de mejor calidad a la que tenía el tradente	297
128. B) Cosas muebles adquiridas en establecimientos públicos	297
129. C) Adquisición de la propiedad de inmuebles de un propietario aparente	298
130. Cómo se realiza la tradición	300
131. Tradiciones sometidas a modalidades	301

CAPÍTULO IV

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN

	PÁG.
132. Reglas generales y fundamento de la prescripción	303
133. Usucapión de muebles y de inmuebles	305
134. Usucapión inmobiliaria de corto tiempo	306
135. La antigua doctrina de la posesión inscrita	310
136. Prescripción extraordinaria o de largo tiempo	313
137. Requisitos relativos a la posesión y al transcurso del tiempo	314
138. Acción de declaración de pertenencia	318

CAPÍTULO V

ACTOS DE PARTICIÓN

139. Partición de cosas comunes	322
140. Partición de universalidades jurídicas	324

CAPÍTULO VI

SENTENCIAS JUDICIALES Y RESOLUCIONES
ADMINISTRATIVAS DE ADJUDICACIÓN

141. Sentencias judiciales como modo de adquirir	325
142. Adjudicación de terrenos baldíos	325

CAPÍTULO VII

PRODUCCIÓN DE COSAS NUEVAS

143. Características de este modo de adquirir y formas principales	327
--	-----

TÍTULO QUINTO

DERECHOS REALES DESMEMBRADOS DE LA PROPIEDAD

144. Nociones generales	331
-------------------------------	-----

CAPÍTULO I

DEL USUFRUCTO

145. Características del derecho de usufructo	333
146. Cosas susceptibles de usufructo	337
147. Fuentes o modos constitutivos del usufructo	338

	PÁG.
148. Contenido del derecho de usufructo	340
149. Obligaciones del usufructuario	344
150. Acciones reales que protegen el usufructo	346
151. Extinción del usufructo	347

CAPÍTULO II

DERECHOS REALES DE USO O HABITACIÓN

152. Características del uso y habitación	352
---	-----

CAPÍTULO III

DE LAS SERVIDUMBRES

153. Características de las servidumbres	353
154. Del contenido de las servidumbres	355
155. Ejercicio de las servidumbres	359
156. Clasificación de las servidumbres y su constitución	360
157. A) Constitución de las servidumbres mediante negocio jurídico	363
158. B) Constitución de servidumbres por destinación del padre de familia	366
159. C) Adquisición de servidumbres por usucapión	368
160. D) La ley como fuente de servidumbres	370
161. De la servidumbre legal de tránsito a la vía pública	371
161. bis. Servidumbre de tránsito para transportar agua y abreviar ganado	374
162. De la servidumbre legal de acueducto	375
163. Acciones reales que protegen las servidumbres	376
164. Extinción de las servidumbres	377

CAPÍTULO IV

DERECHO REAL DE PRENDA

165. Noción y objeto de la prenda	379
166. Derechos que crea la prenda en favor del acreedor	382
167. Obligaciones del acreedor prendario	385
168. Transferencia y extinción de la prenda	387
169. De la prenda sobre derechos	387
170. Prenda sin tenencia del acreedor	389

CAPÍTULO V

DE LA HIPOTECA

171. Noción y características de la hipoteca	391
172. Constitución de la hipoteca	395

	PÁG.
173. Del derecho hipotecado. Hipoteca de cosa ajena. Hipotecas aparentes	397
174. Cosas susceptibles de hipoteca	401
175. Efectos de la hipoteca en relación con el deudor	404
176. La acción hipotecaria. Efectos de la hipoteca en relación con el acreedor	408
177. La acción hipotecaria y los terceros poseedores	412
178. El acreedor hipotecario y los demás acreedores del propietario de la finca. Principio de prioridad y derecho de preferencia	413
179. Modificaciones que puede sufrir la hipoteca	414
1º) Cambio del deudor y del acreedor	415
180. 2º) Modificaciones del crédito	417
181. 3º) Cambio de la finca hipotecada y del derecho hipotecado	418
182. Extinción de la hipoteca	419
183. Derecho hipotecario comparado	421

CAPÍTULO VI

DERECHO DE RETENCIÓN

184. Notas que configuran el derecho de retención	427
185. Aplicaciones que el Código hace del derecho de retención	430
186. Fundamento del derecho de retención	432
187. Contenidos esenciales del derecho de retención	434
188. La retención solo tiene lugar en los dos casos mencionados	437
189. La retención es derecho real accesorio de garantía	441

TÍTULO SEXTO

SISTEMA DE REGISTRO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DOCTRINARIOS E HISTÓRICOS DEL ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE 1970

I. Antecedentes doctrinarios, Sistemas técnicos de registro

190. Origen e idea general del registro inmobiliario	445
191. Clasificación por el valor de la inscripción	447
192. Clasificación por el mecanismo de la inscripción	449
193. Los sistemas técnicos de registro inmobiliario	450

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

194. El sistema del Código Civil y la ley 40 de 1932	455
195. El Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos de 1970	457

CAPÍTULO II

OFICINAS DE REGISTRO INMATRICULACIÓN DE FINCAS

	PÁG.
196. De las oficinas de registro y de su archivo	459
197. De la matrícula inmobiliaria. Principio de la especialidad	461
198. De la inmatriculación de fincas en el folio real	463
199. El catastro y sus relaciones con la matrícula inmobiliaria	466

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

200. Los presupuestos de toda inscripción	468
201. Primera etapa de las inscripciones. Radicación o asiento de presentación del título. Desarrollo del principio de prioridad	472
202. Segunda etapa de las inscripciones. Calificación registral del título. Desarrollo del principio de legalidad	474
203. Tercera y última etapa del procedimiento registral: la inscripción propiamente tal; constancia de su realización y certificaciones	479
204. Errores en el procedimiento registral	482
205. De la inexactitud registral y medios de corrección	484
206. De las certificaciones	487

CAPÍTULO IV

EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES
EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA

207. La inscripción como medio de transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios	489
208. La inscripción como medio de publicidad	492
209. Principio de la legitimidad registral	492
210. La fe pública de registro	494
Apéndice	499
Índices	537