

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Profesor Titular de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario
Árbitro de la Cámara de Comercio de Bogotá. Es doctor en derecho de la UAX de Madrid.
Con maestrías en Derecho Privado (Universidad de París II) y Derecho Administrativo de la UAX de Madrid.

DERECHOS REALES

Cuarta edición



EDITORIAL TEMIS S. A.

Bogotá - Colombia

2015

ÍNDICE GENERAL

Introducción	PÁG 1
--------------------	----------

PARTE PRIMERA

INTRODUCCIÓN. CONCEPTOS GENERALES

CAPÍTULO I

CONCEPTO DE PATRIMONIO

1. Dos visiones del patrimonio.....	5
A) Teoría clásica.....	5
B) Teoría objetiva.....	6
2. ¿Cuáles son los derechos patrimoniales?	7
3. Paralelo entre los derechos patrimoniales	8
A) Características comunes de los derechos reales y personales	8
B) Diferencias entre los derechos personales y reales	10
4. Aproximación al concepto de derecho real	12
A) Complejidad del concepto.....	12
B) Importancia del concepto	12
C) Elementos del concepto	13
D) Primeras conclusiones sobre los derechos reales	16

CAPÍTULO II

LOS BIENES O COSAS

1. Concepto	17
2. Clasificación de los bienes o cosas: corporales e inmateriales	18
A) Bienes o cosas corporales	19
B) Bienes incorporales o inmateriales	31

PARTE SEGUNDA

CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

CAPÍTULO I

DERECHOS REALES NOMINADOS	39
---------------------------------	----

CAPÍTULO II

DERECHOS REALES INNOMINADOS

	PÁG
1. Carácter imperativo y restrictivo.....	41
2. Anticresis.....	41
3. Arrendamiento con escritura pública	42
4. Enfiteusis o derecho de superficie	42
5. Arrendamiento de vivienda urbana	44
6. Dueño de un establecimiento de comercio y arrendatario por dos o más años de un inmueble	45
7. Tiempo compartido (“time sharing”).....	46

PARTE TERCERA

PROPIEDAD O DOMINIO

CAPÍTULO I

GÉNESIS DEL CONCEPTO DE DERECHO DE PROPIEDAD

1. Fuentes primigenias	49
2. Platón y Aristóteles: las tesis filosóficas fundamentales	52
3. Propiedades romana y posromana: las bases jurídicas de la institución	53
4. Propiedad medieval: “las Partidas” y otros instrumentos	55
5. Propiedad religiosa	56
6. Propiedad americana prehispánica e hispánica	57
7. Propiedad renacentista: el dominio utópico	59
8. Propiedad secular	60
9. Propiedad codificada	62
10. Ataques al derecho: la propiedad en cuestión	64
11. Propiedad: derecho global.....	68
12. Propiedad: derecho plural	70
13. Propiedad colombiana: situación actual.....	72

CAPÍTULO II

NOCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO O PROPIEDAD

1. Concepto decimonónico de propiedad.....	74
2. Un nuevo concepto de propiedad.....	76
A) Propiedad-afectación: función social y ecológica de la propiedad	76
3. Propiedad-libertad	85

CAPÍTULO III

CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE DOMINIO O PROPIEDAD

1. Pleno.....	87
---------------	----

	PÁG
2. General	88
3. Exclusivo.....	88
4. Perpetuo.....	89

CAPÍTULO IV

CONTENIDO DE LA PROPIEDAD

1. Poderes directos del titular del dominio sobre la cosa	91
A) Poder de uso	91
B) Poder de goce	92
C) Poder de disposición	95
D) Persecución	102
E) Garantía exclusiva.....	104
F) Otros poderes del derecho de propiedad	104
2. Vínculos jurídicos del derecho de propiedad: obligaciones ambulatorias o “propter rem”	105
A) Obligaciones de vecindad	105
C) Obligaciones tributarias	106
D) Obligaciones relacionadas con servicios públicos	108
E) Obligaciones derivadas de la copropiedad.....	109
F) Obligaciones respecto de los titulares de los otros derechos reales sobre el bien.....	110

CAPÍTULO V

TERMINACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

1. Extinción del dominio	111
A) Extinción judicial del dominio	111
B) Extinción del dominio administrativa	116
2. Expropiación	118
A) Clases de expropiación: directas e indirectas.....	121
B) Clasificación constitucional	122
C) Expropiación extraordinaria (en caso de guerra), con indemnización posterior	125
3. Terminación del dominio por vencimiento del plazo de duración.....	125

CAPÍTULO VI

PROPIEDADES ESPECIALES O “SUI GENERIS”

1. Las propiedades plurales	127
A) Propiedad plural: comunidad o copropiedad	127
B) Propiedad mixta: propiedad horizontal	132
C) Órganos de administración.....	149

	PÁG
2. Propiedades restringidas.....	154
A) Propiedad desmembrada: nuda propiedad	154
B) Propiedad sobre el exbaldío	155
C) Propiedad sobre el inmueble particular ubicado en un parque natural ...	156
3. Propiedades sometidas a modalidad.....	157
A) Propiedad acompañada de una obligación de plazo: dominio de las entidades fiduciarias.....	157
B) Propiedad acompañada de una obligación condicional: propiedad fiduciaria del Código Civil	162
4. Propiedad garantía.....	165
A) Ejecución del contrato de reporto: propiedad del reportador.....	165
B) Ejecución del contrato de “leasing”: propiedad de la sociedad de “leasing”	167
C) Fiducia en garantía	168
5. Dominio del Estado.....	169
A) Dominio privado del Estado: bienes fiscales	169
B) Dominio público del Estado.....	194
6. Propiedad colectiva	228
A) Propiedad colectiva de las comunidades negras	228
B) Propiedad colectiva de las comunidades indígenas	229
7. Propiedad intelectual.....	230
A) Propiedad sobre la obra de ingenio	234
B) Propiedad industrial	247
8. Propiedad cartular	266
A) Incorporación del derecho.....	266
B) Clasificación de los títulos valores.....	267
9. Propiedad sobre el capital social.....	270
10. Propiedad sobre el establecimiento de comercio	272

CAPITULO VII

PROPIEDAD INFORMAL: LA POSESIÓN

1. Aproximación a la noción de posesión	274
A) Possessio rei	276
B) Possessio juris	278
2. Concepto de posesión: verdadero derecho real.....	279
3. Objeto del derecho real de posesión.....	281
4. Modalidades del derecho real de posesión.....	281
A) Posesión de muebles	281
B) Posesión de inmuebles	282
C) Posesión ficta del heredero.....	284
D) Coposesión	284
5. Contenido patrimonial del derecho real de posesión	286
A) Poderes jurídicos del poseedor sobre el bien	286
B) Vínculos jurídicos del poseedor con otras personas	289
6. Elementos generales del derecho real de posesión	289

	PÁG
A) Animus	290
B) Tenencia o “corpus”	293
C) Elementos especiales de la posesión regular.....	294
7. Mera tenencia: “corpus” sin “animus”	297
A) Es absoluta	298
B) Se presume perpetua	298
8. Actos de mera facultad y mera tolerancia	300
9. Clasificación de la posesión	301
A) Posesión regular	301
B) Posesión irregular.....	301
10. Efectos de la posesión	303
A) Efecto liberador de la carga de la prueba	303
B) Adquisición del dominio o de otro derecho real	303
11. Protección de la posesión.....	304
12. Pérdida de la posesión	304

PARTE CUARTA

DERECHOS REALES LIMITADOS

CAPÍTULO I

USUFRUCTO

1. Noción.....	307
2. Contenido del derecho de usufructo.....	308
A) Poderes del usufructuario sobre el bien	309
B) Vínculos jurídicos del usufructuario	311
C) Constitución del usufructo	314
D) Límite del usufructo	316
E) Nudo propietario	316
F) Bien fructuario	317
G) Terminación del usufructo.....	317

CAPÍTULO II

DERECHO DE USO Y HABITACIÓN

1. Noción.....	319
2. Reglas de los derechos de uso y habitación	319

CAPÍTULO III

SERVIDUMBRES

1. Noción.....	321
----------------	-----

	PÁG
2. Características de la noción de servidumbre.....	321
A) Derecho real del propietario del fundo dominante.....	321
B) Derecho predial o inmobiliario	323
C) Derecho inseparable de los predios sirviente y dominante	324
D) Derecho accesorio	324
E) Derecho indivisible	324
F) Derecho perpetuo	324
3. Clasificación de las servidumbres	325
A) Según su origen.....	325
B) Según su objeto: ¿servidumbres positivas y negativas?.....	337
C) Según su modo de ejercicio	337
D) Según su modo de establecimiento	338
4. Constitución	339
A) Hecho de la naturaleza	339
B) Negocio jurídico.....	339
C) Destinación del padre de familia.....	339
D) Ley-sentencia	339
E) Prescripción.....	340
5. Contenido del derecho.....	340
A) Haz de poderes directos	340
B) Obligaciones reales	340
6. Obligaciones “propter rem” del dueño de fundo sirviente.....	341
7. Extinción de las servidumbres	341

CAPÍTULO IV

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

1. Prenda o garantía mobiliaria	343
A) Garantía mobiliaria en la ley 1676 de 2013	343
B) Derecho real de prenda con tenencia	345
C) Prenda sin tenencia.....	351
D) Derecho de retención.....	353
2. Derecho real de hipoteca.....	358
A) Noción.....	358
B) Constitución	360
C) Bienes que se pueden hipotecar	361
D) Contenido.....	361

PARTE QUINTA

MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES

CAPÍTULO I

MODOS DERIVATIVOS

1. Tradición de derechos reales.....	371
--------------------------------------	-----

	PÁG
A) Noción de tradición	371
B) Requisitos especiales de la tradición de un derecho real	373
C) Tradición de los bienes inmateriales: registro	378
D) Modalidades de tradición de los bienes corporales	379
2. Sucesión por causa de muerte	396
A) Noción de sucesión “mortis causa”	396
B) Hechos y actos jurídicos que componen la sucesión	400
C) Clases de sucesión	403

CAPÍTULO II

MODOS ORIGINARIOS

1. Ocupación del dominio	408
A) Noción	409
B) Requisitos de la ocupación del dominio	410
C) Clases de ocupación	412
D) Bienes no ocupables	418
2. Adquisición del dominio	421
A) Noción	421
B) Tipos de adquisición	422
3. Usucapión	430
A) Noción	431
B) Requisitos generales de la usucapión	433
C) Clases de usucapión	437
D) Efectos de la usucapión	446
E) Acción de declaración de pertenencia	449
4. Creación	451

PARTE SEXTA

LAS ACCIONES REALES

CAPÍTULO I

LAS ACCIONES PRINCIPALES

1. Acciones posesorias	455
A) Noción	455
B) Características de las acciones posesorias	456
C) Acción posesoria de conservación o amparo	456
D) Acción posesoria de recuperación	457
2. Acción reivindicatoria	457
A) Noción de reivindicación	457
B) Relaciones de la acción reivindicatoria con otras acciones	461
C) Elementos de la reivindicación	462
D) Prestaciones mutuas	471

CAPÍTULO II
OTRAS ACCIONES

	PÁG
1. Las acciones posesorias especiales	476
A) Querrela de restablecimiento.....	476
B) Acciones populares	477
2. Medidas policivas	479
Bibliografía	481
Índice de autores	499
Índice de disposiciones	503
Índice de materias	513