

# Contenido

	Pág.
<b>Prólogo</b> .....	<b>31</b>
<b>Presentación</b> .....	<b>35</b>
<b>Capítulo I</b>	
<b>Constitucionalización del derecho civil</b> .....	<b>43</b>
<b>Capítulo II</b>	
<b>Introducción a los modos de adquirir el dominio</b> .....	<b>49</b>
<b>La ocupación</b> .....	<b>49</b>
Modo de adquirir de naturaleza originaria.....	50
Noción.....	51
Capacidad.....	51
Objeto.....	52
Condiciones .....	52
1. Aprehensión material efectiva del bien.....	52
2. Ánimo de apropiación con la intención de convertirse en propietario.....	54
3. Carencia de dueño de la cosa ocupada .....	54
4. Que la adquisición no esté prohibida por las leyes o el Derecho Internacional .....	54
Bienes excluidos del ámbito de la ocupación .....	54
Bienes susceptibles de adquirirse por la ocupación .....	55
1. Ocupación de cosas que no tienen dueño u ocupación simple .....	55
2. La caza y la pesca .....	56
3. Ocupación de ciertos animales .....	58
Terrenos permitidos para ejercer la actividad de la caza y la pesca.....	61
Las abejas y las palomas .....	62
4. Hallazgo de cosas perdidas .....	63
Especies náufragas .....	65
Concepto.....	66
Naturaleza Jurídica .....	67
Categorías de especies náufragas.....	67
Criterios para determinar qué bienes forman parte del patrimonio cultural sumergido ...	69
Las especies náufragas son bienes mostrencos.....	69
Las antigüedades o valores náufragos pertenecen a la Nación.....	70
Las especies náufragas no son res nullius ni res derelictae .....	70
Bienes que integran el patrimonio cultural sumergido.....	71
Bienes que no forman parte del patrimonio cultural sumergido .....	71

¿Cuáles bienes sumergibles se catalogan como patrimonio de la Nación?.....	73
Bienes rescatados del naufragio .....	73
Cosas que se arrojan al mar para alijar la nave .....	74
Entidad competente.....	75
Protección penal .....	75
5. El tesoro.....	75
Concepto.....	76
Naturaleza jurídica .....	77
Capacidad.....	77
Características .....	77
1. Que se trate de cosas muebles que tengan un valor y sean producto de la obra o tarea humanas .....	77
2. Sepultados o escondidos por largo tiempo.....	78
3. Que no haya memoria ni indicio de su dueño .....	81
Condiciones extrínsecas .....	81
1. Que nadie pueda justificar un derecho de propiedad sobre la cosa.....	81
2. Que la cosa se haya descubierto por azar y no causa de pesquisas dirigidas a tal fin .....	81
La carga de la prueba.....	82
Distribución del tesoro .....	82
Casuística.....	84
Permitido cavar en predio que le perteneció.....	85
No se consideran tesoros .....	86
<b>Capítulo III</b>	
<b>La accesión.....</b>	<b>89</b>
Noción.....	90
Presupuestos necesarios para adquirir por la accesión .....	90
a. Que se presente la unión de un bien accesorio con uno principal .....	90
b. Que las cosas que se unan pertenezcan a diferentes dueños .....	90
c. Que no exista acuerdo de voluntades entre los propietarios del bien principal y el accesorio .....	91
Eliminación de la accesión en los modernos códigos civiles .....	91
Frutos civiles y naturales.....	91
Modalidades de la accesión.....	94
Accesión de inmueble a inmueble.....	94
Aluvión.....	95
Fundamento.....	96
No se adquiere por accesión de inmueble a inmueble.....	96
Avulsión.....	97
Mutación de cauce .....	98
Formación de isla.....	99
Modificación de las normas sobre accesión por el Código de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente.....	100
Accesión de mueble a inmueble .....	101
Terreno propio y materiales ajenos.....	101

Materiales propios en suelo ajeno .....	102
Suelo ajeno y materiales ajenos .....	105
Teoría de la accesión invertida o de construcción extralimitada .....	106
Accesión de mueble a mueble .....	107
La adjunción.....	107
La mezcla.....	108
La especificación .....	109
Ubicación de la especificación en el Código Civil Alemán .....	111
Vulneración o no del derecho de dominio por el artículo 723 del Código Civil .....	111
<b>Capítulo IV</b>	
<b>La tradición .....</b>	<b>113</b>
Concepto.....	115
Distintivos de la tradición .....	116
Se trata de una convención .....	116
Debe servir para adquirir el derecho de dominio, otros derechos reales y los personales.	116
Es un modo de adquirir a título singular .....	117
Transmite el dominio por acto entre seres vivos.....	117
Es un modo derivado.....	117
Transmite el dominio a título oneroso o gratuito.....	118
Es un negocio jurídico dispositivo bilateral .....	118
Elementos de la tradición .....	118
1. El tradens o enajenante .....	118
2. El accipiens .....	119
3. El consentimiento mutuo exento de vicios .....	119
Vicios del consentimiento .....	120
a. El error .....	120
Error en la persona.....	121
Error en la cosa .....	122
Error en el título .....	122
Error de cálculo .....	123
Error esencial .....	123
b. La fuerza.....	124
La intimidación .....	126
El temor reverencial .....	127
c. El dolo.....	127
4. Título traslativo de dominio .....	129
5. La cosa o bien .....	129
6. La justa causa .....	129
7. Cumplimiento de las solemnidades legales .....	130
Diferencias entre tradición, entrega física y la simple o mera tenencia .....	131
Formas de efectuar la tradición .....	131
Materialmente .....	131
Simbólicamente .....	132
Taxatividad o no de la tradición ficta .....	132

Transmisión de muebles corporales.....	132
La tradición en el mutuo .....	133
Tradición de frutos.....	134
Tradición brevi manu.....	135
Constitutum possessorium .....	135
Tradición longa manu.....	136
Tradición acordada .....	136
Tradición en las ventas de cosas futuras.....	137
Tradición en la venta de cosa ajena .....	137
Venta de cosa ajena ratificada por el dueño .....	138
Tradición de cosa ajena en el Derecho Mercantil.....	139
Tradición cuando se enajena un mismo bien a diferentes adquirientes .....	139
Tradición de derechos personales.....	140
Tradición de derechos herenciales.....	143
Tradición por medio de mandatarios .....	144
La autocontratación o el acto jurídico consigo mismo.....	146
Tradición de bienes inmuebles .....	148
Venta de mejoras .....	150
La confección del título y la entrega material del bien no es tradición .....	151
Nuestra propuesta de sustitución del proceso de la entrega de la cosa por el tradente al adquiriente .....	151
Tradición de servidumbres.....	152
Tradición en ventas forzadas o en pública subasta .....	153
Tradición de vehículos automotores .....	154
Tradición de naves y aeronaves.....	156
Tradición por los incapaces .....	157
Intervalos lúcidos .....	158
Los discapacitados en las leyes 1306 de 2009 y 1996 del 2019 .....	158
La tradición en la compraventa con pacto de retroventa.....	161
La tradición en la compraventa con reserva de dominio .....	163
Tradición sometida a un plazo .....	165
Efectos de la tradición .....	165
Efectos de la no inscripción del título de dominio.....	166
<b>Capítulo V</b>	
<b>La posesión .....</b>	<b>169</b>
Precedentes históricos.....	169
Teorías acerca de la posesión .....	170
Teoría subjetiva .....	170
Teoría objetiva .....	171
Teoría causal .....	172
Fundamento de la protección a la posesión .....	172
Concepto de la posesión.....	173
Sujeto de la posesión .....	174

Bienes materia de posesión .....	175
Posesión sobre el agua .....	176
La presunción legal del poseedor como dueño .....	176
¿La posesión es un hecho o es un derecho?.....	178
Elementos de la posesión.....	180
El Corpus.....	180
El animus .....	181
Distinción entre posesión inscrita y posesión material.....	181
La posesión inscrita o tabular .....	181
Posesión material.....	183
Posesión inmediata y posesión mediata o por representantes .....	184
Diferencias entre propiedad, posesión y mera tenencia.....	185
Posesión de bienes muebles .....	187
La posesión en los bienes muebles equivale al título .....	188
La posesión en la coposesión .....	189
Agregación o adición de posesiones .....	190
1. Debe existir un título idóneo o vínculo sustancial entre los poseedores .....	191
¿Es la promesa de compraventa el vínculo jurídico entre poseedores?.....	193
Agregación de posesiones en la herencia yacente.....	195
2. Que las posesiones agregadas sean sucesivas y no interrumpidas .....	197
3. Que se efectúe la entrega material que conduzca a la prescripción adquisitiva .....	198
Disociación de posesiones .....	198
La intervención o inversión de la mera tenencia en posesión.....	199
El vendedor que retiene el bien es un simple tenedor o un poseedor.....	201
Posesión regular .....	203
Justo título.....	203
La buena fe .....	204
¿Qué es actuar de buena fe? .....	206
La mala fe.....	206
Posesión irregular .....	208
Adquisición de la posesión.....	209
Conservación de la posesión .....	211
Pérdida de la posesión .....	211
Por el abandono del bien.....	212
Por cesión de la posesión a título oneroso o gratuito .....	212
Por destrucción o pérdida total de la cosa.....	212
Por la posesión por otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor .....	213
Por el hecho de quedar el bien fuera del comercio.....	213
Presunción de posesión intermedia .....	213
Vicios de la posesión .....	214
La violencia .....	215
La clandestinidad .....	216
La discontinuidad .....	216
La ambigüedad .....	217

Efectos de la posesión.....	218
1. La prescripción adquisitiva del dominio .....	219
2. Presunción legal de propiedad .....	219
3. Agregación o adición de posesiones .....	219
4. Cesión de la posesión .....	219
5. La protección posesoria .....	220
La coposesión.....	220
Embargabilidad o inembargabilidad de la posesión. Argumentos.....	221
Responsabilidad civil del poseedor de buena fe o mala fe .....	225
<b>Capítulo VI</b>	
<b>La prescripción adquisitiva .....</b>	<b>227</b>
Naturaleza .....	228
Fundamento.....	228
Características .....	228
1. Es un modo originario de adquirir.....	228
2. Es un modo legal .....	229
3. Hace adquirir el derecho ipso jure.....	229
4. Puede renunciarse a ella cuando está cumplida.....	229
5. Que los acreedores pueden hacerla valer .....	229
6. Debe ser alegada.....	230
7. Con efectos retroactivos una vez cumplida.....	230
La prescripción como modo originario de adquirir el dominio .....	230
La prescripción ordinaria .....	231
El bien.....	231
Bienes imprescriptibles.....	231
a. Los de uso público.....	232
b. Los bienes fiscales.....	233
c. Las servidumbres.....	235
d. Los derechos reales de prenda e hipoteca .....	235
La capacidad del poseedor usucapiente .....	235
La capacidad del sujeto pasivo .....	236
Semejanzas entre la prescripción adquisitiva y la extintiva.....	236
Diferencias .....	237
Fundamento de la usucapión .....	238
Requisitos especiales de la prescripción ordinaria.....	238
El justo título.....	240
Carga de la prueba en el justo título.....	244
Título sujeto a condición suspensiva o resolutoria.....	244
Título aparente o putativo .....	244
El decreto de posesión efectiva como justo título.....	245
La fides o buena fe .....	246
Tratamiento de la mala fe en la usucapión ordinaria.....	248
Término para usucapir .....	249
Cómputo de tiempo para la prescripción entre ausentes que residen en el extranjero ...	250

Plazo en la usucapión de las servidumbres .....	251
Agregación o suma de posesiones .....	251
Interrupción del plazo. Causas .....	252
Interrupción natural de la posesión .....	253
Interrupción civil .....	254
El embargo no interrumpe la prescripción adquisitiva .....	255
El secuestro del bien como interrupción de la usucapión .....	256
La conciliación como acto interruptor de la posesión .....	256
Renuncia a la prescripción .....	257
Validez o no de la renuncia futura de la usucapión .....	258
La interrupción y la renuncia a la prescripción son fenómenos distintos .....	259
Retroactividad de la usucapión .....	259
Prescripción a favor del fiador .....	259
Usucapión extraordinaria .....	260
1. Que el bien pueda adquirirse por prescripción .....	260
2. Posesión material continua sobre el bien .....	261
3. Posesión irregular .....	261
4. Tiempo durante diez años .....	262
La mala fe en la usucapión extraordinaria .....	262
La buena fe en la prescripción extraordinaria .....	262
El título justo en la prescripción extraordinaria .....	263
Interpretación del artículo 2531 del C.C. que exige haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción .....	264
La prescripción extraordinaria y los títulos de mera tenencia .....	264
Prescripción adquisitiva de las servidumbres continuas y aparentes .....	266
Prescripción del derecho de herencia .....	266
Conflicto de leyes en el tiempo para usucapir .....	268
Presunción legal de posesión .....	269
Bienes prescritos que no ingresan a la sociedad conyugal .....	269
Es aplicable la suspensión de la prescripción en la modalidad extraordinaria .....	270
La prescripción extraordinaria y la cancelación del gravamen hipotecario .....	271
Del certificado exigido por el artículo 375 del Código General del Proceso .....	272
Sentencia con o sin efectos erga omnes .....	275
Registro o inscripción de la sentencia de pertenencia .....	277
Prescripción entre comuneros .....	277
Prescripción de bienes comunes en la propiedad horizontal .....	281
Prescripción en viviendas de interés social .....	284
a. Que se trate de un predio urbano .....	287
b. Que el predio sea susceptible de adquirirse por usucapión de vivienda de interés social .....	287
c. Que el prescribiente viva en el predio a usucapir .....	287
d. Que pruebe los actos posesorios sobre la vivienda .....	288
e. Que se trate de vivienda de interés social .....	288
f. Tiempo .....	288
Prescripción agraria .....	288

La prescripción agraria según la Corte Suprema de Justicia .....	291
Juez competente.....	291
Condiciones requeridas para la prescripción agraria .....	292
1. Que se trate de inmuebles rurales .....	292
2. Buena fe inicial .....	292
3. Posesión económica continua .....	293
4. Que la posesión sea quieta y pacífica .....	293
5. Sólo se adjudica lo explotado económicamente.....	294
6. Que el aprovechamiento económico no incluya zonas de reserva.....	295
7. Tiempo.....	296
Prescripción adquisitiva especial en favor del Estado .....	296
Prescripción de bienes producto del hurto .....	297
<b>Capítulo VII</b>	
<b>Usufructo .....</b>	<b>299</b>
Concepto.....	299
Naturaleza .....	300
Caracteres.....	302
a. Es un derecho de naturaleza real .....	302
b. Es un derecho real sobre cosa ajena .....	302
c. Es principal.....	302
d. Es un derecho esencialmente temporal .....	302
e. Es un derecho vitalicio .....	303
f. Es un derecho transmisible.....	303
Sujetos .....	304
1. El Usufructuario .....	304
2. El nudo o disminuido propietario .....	305
El objeto .....	305
Contenido.....	306
Modos de constitución .....	306
Por ministerio de la ley .....	307
Por acto inter vivos.....	308
Por testamento .....	308
Por prescripción.....	310
Por aprobación judicial .....	310
Solemnidad .....	311
Modificación del usufructo.....	311
Diferencias con el arrendamiento .....	312
Diferencias con la propiedad fiduciaria .....	313
Diferencias con el uso.....	313
El usufructo como instrumento protector de las personas discapacitadas.....	314
Usufructo simultáneo o cusufructo.....	314
Usufructo sucesivo.....	316
Usufructo alternativo .....	317
Usufructo sobre cosas consumibles o cuasi usufructo .....	317

Usufructo sobre bien común .....	319
Usufructo sobre derechos .....	319
Usufructo sobre bien hipotecado .....	320
Usufructo sobre ganados o rebaños.....	320
Usufructo sobre el tesoro.....	321
Usufructo sobre cosas deteriorables.....	322
Usufructo sobre un predio que se inunda.....	322
Usufructo de acciones en sociedades anónimas y de responsabilidad limitada.....	323
Usufructos desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición .....	325
Cierto día .....	325
Pura y simple .....	325
Bajo condición .....	326
La donación y el usufructo con cláusula de reversión .....	327
Duración.....	328
Derechos del usufructuario.....	329
1. A usar y disfrutar ampliamente del bien ajeno.....	329
2. A mejorar la cosa usufructuada con el fin de lograr una mejor utilización y disfrute de la misma.....	330
3. Aprovecharse de las accesiones con que crezca el contenido material del bien .....	330
4. A transmitir su derecho o su aprovechamiento o arrendar .....	330
5. Al disfrute de bosques y arbolados .....	331
6. A hipotecar su derecho de usufructo.....	331
7. A la tenencia del bien .....	333
8. A acrecer el usufructo .....	333
9. A ejercitar el derecho de retención .....	334
Obligaciones del usufructuario.....	334
a. Antes de entrar en el goce de los bienes .....	334
1. A prestar caución .....	334
2. Al inventario de los bienes .....	335
b. Durante la vigencia del usufructo.....	336
1. Conservar la forma y sustancia del bien.....	336
2. Pagar los gastos de conservación y mantenimiento.....	337
3. Colocar en conocimiento del propietario las obras o refacciones mayores .....	337
4. Pagar las cargas periódicas.....	338
5. Poner en conocimiento del nudo propietario cualquier acto lesivo de la propiedad.	338
c. Al extinguirse el usufructo .....	338
Embargabilidad del derecho de usufructo .....	339
Derechos del nudo propietario .....	339
1. Enajenar el bien.....	339
2. Hipotecar el bien .....	340
3. A efectuar las obras y mejoras indispensables .....	340
4. A exigir la terminación del usufructo en forma anticipada.....	340
Obligaciones del nudo propietario .....	341
Embargabilidad de la nuda o disminuida propiedad.....	341

Extinción .....	342
1. Por la expiración del término de su constitución .....	342
2. Por la muerte del usufructuario .....	342
3. Por la resolución del derecho del constituyente .....	343
4. Por la consolidación del usufructo y la propiedad en una misma persona .....	343
5. Por la renuncia del usufructuario.....	344
6. Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo .....	344
7. Por la destrucción completa de la edificación .....	344
8. Por la expropiación del bien.....	345
9. Por el abuso del usufructuario .....	346
10. Por la ruptura del matrimonio, la unión marital de hecho o de parejas del mismo sexo .	348
<b>Capítulo VIII</b>	
<b>Uso y habitación.....</b>	<b>349</b>
El uso y habitación en el Derecho Romano.....	349
El renacer de los derechos de uso y habitación .....	352
Concepto.....	353
Sujetos .....	353
a. La persona natural.....	353
b. La persona jurídica.....	354
c. Los partícipes o beneficiarios .....	355
Constitución .....	356
a. Por la voluntad del constituyente .....	356
b. Por acuerdo de voluntades .....	358
c. Constitución mortis causa.....	358
d. Por prescripción .....	359
e. Por adjudicación preferente .....	359
Objeto.....	360
1. Respecto al derecho de uso en los bienes muebles incluyendo las acciones.....	360
a. En acciones liberadas .....	361
b. En acciones no liberadas .....	361
c. En los semovientes .....	361
2. Respecto a los bienes inmuebles .....	361
3. Respecto al derecho de habitación .....	362
Contenido del derecho de uso .....	363
Características .....	365
1. Son derechos patrimoniales .....	365
2. Son derechos personalísimos .....	365
3. Son derechos reales principales .....	365
4. Son derechos desmembrados de la propiedad .....	365
5. Son derechos reales autónomos .....	365
6. Son derechos reales restringidos .....	366
Qué comprende el derecho de uso.....	366
Límites .....	367
1. Temporal.....	367

2. Personal.....	368
3. De ejercicio.....	368
Facultades del usuario.....	368
1. Derecho a percibir de la cosa los frutos suficientes en la medida en que se determine en el acto constitutivo o, en su defecto, por las necesidades propias y familiares...	368
2. Que el ejercicio recaiga sobre la cosa que constituye el objeto de su derecho.....	369
3. Ejercicio de las facultades .....	369
Obligaciones del usuario y del habitacionista .....	369
1. En la creación de los derechos de uso y habitación.....	369
2. Durante su ejercicio.....	370
La indivisibilidad en los derechos de uso y habitación .....	371
El uso sobre cosas infructíferas.....	371
Legitimación para exigir del propietario la entrega del bien.....	372
El uso y habitación sobre cuotas partes .....	372
¿Es el derecho de uso asimilable o extensivo a la utilización del bien? .....	373
Puede convertirse el usufructo limitado en un uso.....	374
Semejanzas del derecho de uso y habitación con el derecho de usufructo .....	376
Diferencias del uso y habitación con el derecho de usufructo .....	376
Diferencias con el comodato .....	378
El derecho real de habitación .....	378
Naturaleza y extensión .....	379
Contenido de la habitación .....	380
¿Puede el habitacionista arrendar el bien?.....	381
Diferencias entre el uso y la habitación .....	382
La usucapión adquisitiva en el derecho real de habitación .....	382
¿Estará obligado el usuario a realizar el inventario de las cosas sobre las que ha constituido su derecho?.....	383
Intransmisibilidad .....	384
Aplicación o no de la prohibición legal de constituir usufructos sucesivos o alternativos a los derechos de uso y habitación.....	385
Hipoteca sobre los derechos de uso y habitación.....	385
¿Cuál es la consecuencia si el usuario o habitador consumen todos los frutos o habitan toda la casa?.....	386
Extinción de los derechos de uso y habitación por la prescripción adquisitiva del respectivo derecho .....	387
Extinción .....	387
1. Por muerte del usuario o el habitacionista.....	388
2. Por la expiración del plazo o por cumplirse la condición resolutoria, establecida en el título constitutivo .....	388
3. Por la reunión del usufructo y la propiedad en la misma persona .....	388
4. Por prescripción .....	389
5. Por la renuncia del usuario o habitacionista .....	389
6. Por la destrucción completa de la cosa objeto de los derechos .....	389
7. Por la resolución del derecho del constituyente .....	390
8. El abuso grave sobre el bien.....	390

## Capítulo IX

<b>La hipoteca .....</b>	<b>391</b>
Concepto del derecho real de hipoteca .....	392
Definición de la hipoteca en el Código Civil Francés, en la Ley Hipotecaria Española, en el Código Civil Alemán y el sistema en Inglaterra.....	393
Características de la hipoteca como derecho real de garantía .....	395
a. Es accesoría .....	396
b. Es indivisible en cuanto al crédito y divisible respecto a los bienes gravados .....	396
c. Es inseparable del bien gravado.....	396
d. Es un derecho de garantía de naturaleza real inmobiliaria.....	396
e. Debe ser inscrita en la matrícula inmobiliaria .....	396
f. Faculta al acreedor para su enajenación forzada.....	397
g. El derecho real de hipoteca es de carácter formal.....	397
La hipoteca como contrato.....	397
Diferencias con la prenda.....	398
Diversos tipos de hipotecas .....	399
Nuevas modalidades hipotecarias .....	399
Deudor y constituyente. Hipotecante no deudor .....	400
Capacidad dispositiva y propiedad del constituyente hipotecario .....	401
Pluralidad de acreedores.....	402
Hipoteca abierta.....	403
Hipotecas legales .....	404
Los bienes objeto de garantía real .....	404
La extensión de la hipoteca a la accesión de inmueble a inmueble o accesión natural..	405
a. Se construye, planta o siembra en predio propio, con materiales o semillas ajenos...	406
b. Se construye, planta o siembra en predio ajeno con materiales, plantas o semillas propias.....	406
c. Se edifica, planta o siembra en terreno ajeno y con elementos también ajenos.....	407
El tratamiento jurídico en la hipoteca de los inmuebles por destinación.....	407
La destrucción de la construcción o edificación hace subsistir el gravamen hipotecario	408
Bienes no hipotecables.....	408
El tesoro y la hipoteca.....	409
Hipoteca sobre bienes muebles .....	409
La accesoriedad de la hipoteca y su negación como derecho real .....	410
La especialidad.....	411
La amplitud de la obligación garantizada.....	411
La reipersecutoriedad .....	412
El ius praelationis o derecho de preferencia en el cobro .....	412
El ius distrahendi y la prohibición del pacto comisorio .....	413
La enajenación del bien con pacto de retroventa y la hipoteca.....	415
La dación en pago y la hipoteca .....	415
La indivisibilidad de la hipoteca en cuanto al crédito y la divisibilidad frente a los bienes gravados .....	416
Hipoteca sobre la nuda propiedad .....	419
Hipoteca del derecho de copropiedad.....	420

Hipoteca de derechos herenciales .....	421
Hipoteca sobre el derecho real de usufructo .....	422
Carácter inhipotecable del derecho real de servidumbre .....	423
Hipoteca sobre bienes futuros.....	423
Promesa de hipoteca.....	425
La obligación asegurada .....	427
Hipoteca bajo condición resolutoria o suspensiva.....	427
Hipoteca de cosa ajena .....	428
Hipoteca sobre el crédito hipotecario.....	430
La hipoteca y el embargo sobre la posesión .....	430
Enajenación del bien hipotecado .....	434
Cesión del crédito hipotecario .....	435
Subrogación en el crédito hipotecario.....	436
División del predio hipotecado .....	437
El tratamiento jurídico de la hipoteca de primer grado, segundo grado y así sucesivamente .....	437
El derecho del acreedor hipotecario a iniciar la acción no sólo por el incumplimiento en el pago de la obligación .....	438
Desmejora de la garantía hipotecaria.....	438
Reducción de la hipoteca .....	439
Abandono del predio hipotecado .....	441
La simulación y los derechos del acreedor hipotecario .....	442
El mutuo y la simulación de la hipoteca .....	443
Intereses.....	444
La hipoteca en el concordato y en la insolvencia de persona natural no comerciante....	447
Publicidad registral y caducidad de la inscripción .....	450
Hipoteca constituida ante cónsul colombiano sobre bienes situados en Colombia.....	451
La situación del acreedor hipotecario frente a la prescripción adquisitiva .....	451
La prescripción de la acción hipotecaria.....	455
La reivindicación del predio hipotecado.....	456
Solicitud de copia sustitutiva que preste mérito ejecutivo .....	457
Las facultades de subasta pública del bien gravado y de cobro preferente.....	459
Nuestra propuesta: Enajenación del bien hipotecado en forma extrajudicial ante Notario Público .....	460
Cancelación de la hipoteca .....	461
Formas o maneras de extinguir la hipoteca .....	464
a. Por la extinción de la obligación principal .....	465
b. Por la resolución del derecho del que la constituyó.....	465
c. Por el cumplimiento de la condición resolutoria o la llegada de la fecha hasta la cual fue constituida .....	466
d. Por la consolidación del acreedor hipotecario como adquirente del bien .....	466
e. Por la expropiación del predio hipotecado .....	467
f. Por la ampliación del plazo de la deuda principal .....	467
g. Por la subrogación legal del gravamen hipotecario .....	467

h. Por la solución o pago total de la obligación.....	468
i. Por la subasta pública del bien u otra orden judicial.....	468
j. Por la novación.....	469
k. Por la prescripción extintiva.....	469
l. Por la renuncia.....	469

## Capítulo X

<b>Derecho real de las servidumbres.....</b>	<b>471</b>
Concepto legal.....	472
Reglas y principios clásicos de las servidumbres.....	473
a. Nadie puede constituir una servidumbre sobre un fundo propio a favor de otro fundo propio.....	473
b. La servidumbre no puede consistir en un hacer positivo por parte del dueño del predio sirviente.....	474
c. Una servidumbre no puede constituirse sobre otra servidumbre.....	474
d. Los predios entre los cuales se constituye la servidumbre deben estar situados a una distancia que permita la realización de ella, proporcionando al predio dominante su beneficio.....	474
e. La servidumbre debe proporcionar siempre una utilidad al predio dominante.....	475
f. Las servidumbres son indivisibles.....	475
g. El ejercicio de las servidumbres debe efectuarse de manera que cause el menor perjuicio al titular del predio sirviente.....	475
h. El derecho del titular del predio dominante no es transferible a terceros en forma separada.....	475
Características de las servidumbres prediales.....	476
1. Es un derecho real limitado.....	476
2. Que se trate de predios contiguos o próximos.....	476
3. Es una carga o gravamen.....	476
4. Es un derecho accesorio.....	477
5. Debe probarse.....	477
6. Son inseparables del predio a que pertenecen.....	478
7. Existencia de una relación de subordinación.....	478
8. Es perpetua y también temporal.....	479
9. Es indivisible.....	479
Contenido del derecho de servidumbre.....	480
Constitución.....	481
Ejercicio de la servidumbre.....	481
Imposible servidumbre sobre bien propio.....	482
La división del predio y la servidumbre.....	482
Diferencias entre la servidumbre como derecho real y la servidumbre personal.....	482
La servidumbre y la expropiación son distintas.....	483
Clases de servidumbres.....	484
Según su objeto: Servidumbres positivas y negativas.....	484
Por su ejercicio: Servidumbres continuas y discontinuas.....	485
Por las señales de su existencia: Aparentes y no aparentes.....	487
Por su origen: Servidumbres naturales, legales y voluntarias.....	488

Servidumbres legales.....	489
Servidumbre de tránsito.....	491
1. Que el predio dominante carezca de comunicación con el camino público.....	492
2. Debe ser necesaria para el predio dominante.....	493
3. Indemnización a favor del dueño del predio sirviente.....	493
Servidumbre de acueducto.....	494
1. La necesidad de las aguas.....	495
2. Existencia del derecho sobre las aguas que se pretende conducir.....	495
3. Una indemnización a favor del dueño del predio sirviente.....	495
¿Por dónde debe trazarse la servidumbre de acueducto?.....	496
Abandono del acueducto.....	496
Servidumbre de desagüe.....	497
Servidumbre de luz.....	497
Servidumbre de vista.....	499
Servidumbres voluntarias.....	501
Modos de establecer las servidumbres voluntarias.....	502
Por sentencia del Juez.....	502
Por tradición.....	503
Por la destinación del padre de familia.....	505
1. Existencia de dos predios pertenecientes a un único propietario.....	506
2. Que la servidumbre haya sido impuesta por el propietario del bien o padre de familia.....	507
3. Un estado de hecho del cual resulte evidente la servidumbre.....	507
4. Que la servidumbre tenga existencia al momento de transferirse el predio.....	507
5. Que el título del único propietario o padre de familia no se exprese nada en contra de la servidumbre.....	507
Por prescripción.....	508
Derechos y obligaciones del dueño del predio sirviente.....	509
Derechos y obligaciones del dueño del predio dominante.....	510
Protección de las servidumbres.....	511
Responsabilidad civil en el ejercicio de las servidumbres.....	511
Responsabilidad civil extracontractual en las servidumbres frente a terceros.....	513
Prescripción adquisitiva de la servidumbre.....	514
a. La servidumbre Inaparente.....	514
b. La servidumbre Discontinua.....	514
c. Las servidumbres Continúas y Aparentes.....	514
Extinción de las servidumbres.....	517
1. Por la resolución del derecho del que las ha constituido.....	517
2. Por la llegada del día o de la condición, si se ha establecido por uno de estos modos.....	517
3. Por la confusión.....	518
4. Por la renuncia del dueño del predio dominante.....	518
5. Por haberse dejado de gozar durante veinte años.....	519
Convenio extintivo.....	520
Por la imposibilidad de ejercicio.....	520

<b>Capítulo XI</b>	
<b>El cerramiento.....</b>	<b>521</b>
Características .....	522
a. Es una facultad que se convierte en una obligación .....	522
b. Es real.....	522
c. Es una obligación legal .....	523
d. Es imprescriptible.....	523
Diferencia con la demarcación .....	523
Dominio sobre las cercas .....	523
1. El cerramiento es hecho por el propietario del bien.....	523
2. El cerramiento es hecho de común acuerdo entre los propietarios o en forma forzada.....	523
El cerramiento y las servidumbres existentes .....	524
Gastos del cerramiento .....	524
<b>Capítulo XII</b>	
<b>La demarcación o deslinde y el amojonamiento .....</b>	<b>527</b>
La demarcación o deslinde no es una servidumbre .....	528
Concepto legal .....	529
Naturaleza jurídica .....	530
El proceso de deslinde y amojonamiento sólo permite discutir los linderos.....	530
Características .....	530
a. Es una acción real.....	530
b. La sentencia tiene efectos atributivos y declarativos .....	530
c. La sentencia dictada por el juez no es un nuevo título de dominio .....	531
d. Es imprescriptible.....	532
e. Irrevocabilidad de la demarcación o deslinde .....	532
Diferencias con la acción reivindicatoria .....	533
Presupuestos .....	534
1. Que los predios pertenezcan a distintos dueños .....	534
2. Que los predios sean contiguos .....	535
3. Legitimación activa.....	535
4. Legitimación pasiva.....	536
Clases o formas de deslinde .....	536
a. Convencional.....	536
b. Proceso judicial .....	537
Fases o etapas del proceso de deslinde y amojonamiento .....	537
La carga de la prueba .....	539
Criterios para determinar el deslinde .....	540
El reconocimiento de mejoras .....	540
Las expensas comunes .....	541
Condena en costas .....	541
Protección penal .....	541
<b>Capítulo XIII</b>	
<b>La reivindicación.....</b>	<b>543</b>
Importancia de la acción de dominio .....	543

Concepto.....	544
Naturaleza jurídica .....	545
Es una acción real.....	545
Es una acción restitutoria.....	545
Distintivos de la acción reivindicatoria.....	546
1. Es de tipo patrimonial .....	546
2. Es principal.....	546
3. Es autónoma .....	546
4. Es extracontractual.....	546
5. Es prescriptible.....	547
Objeto.....	547
Efectos .....	548
Diferencias con otras acciones.....	548
Con la acción resolutoria .....	548
Con la acción de nulidad .....	549
Con la acción de deslinde y amojonamiento .....	550
Con el proceso de entrega de la cosa por el tradente al adquirente .....	551
Con la acción publiciana.....	551
Con la acción de simulación.....	552
Con la llamada acción declarativa de dominio .....	554
Legitimación activa .....	554
Legitimación activa en el poseedor regular .....	555
Legitimación concedida al poseedor reputado como propietario .....	556
Legitimación en el heredero, el cónyuge o compañero (a) permanente .....	557
Legitimación pasiva .....	557
Legitimación pasiva frente al heredero .....	559
Legitimación en contra del comunero .....	559
Juez competente para conocer de la acción reivindicatoria y tipo de proceso .....	559
Presupuestos .....	560
1. Dominio en el accionante.....	561
El dominio en los bienes muebles sujetos a registro.....	562
El dominio en los bienes muebles no registrables.....	562
La prueba del dominio en los modos originarios de adquirir.....	563
¿Cuál es la situación jurídica si el demandante invoca la accesión como título de adquisición del dominio?.....	563
2. Posesión del bien en el demandado .....	564
La defensa del demandado.....	565
¿Procede la acción reivindicatoria en contra del tenedor del bien?.....	567
3. Identidad de la cosa o bien.....	568
4. Cosa singular o cuota específica de una cosa singular.....	570
5. Eliminación de la presunción de dueño en el poseedor demandado .....	572
Bienes reivindicables .....	573
Corporales muebles .....	574
Incorporales .....	574

Universalidades de hecho. Reivindicación de cabezas de ganado .....	575
Derechos reivindicables.....	576
Bienes no reivindicables .....	576
Reivindicación de bienes muebles no sujetos a registro .....	577
Reivindicación de cuotas de dominio.....	577
Reivindicación de baldíos .....	578
Reivindicación de bienes sujetos a propiedad horizontal.....	581
La reivindicación y la promesa de compraventa.....	582
La reivindicación y la cosa ajena .....	583
La acción de petición de herencia y la reivindicación.....	584
Reivindicación del heredero. Suma de posesiones .....	586
El legado y la acción reivindicatoria .....	587
Reivindicación de cosas muebles adquiridas por el poseedor en una feria, tienda u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase .....	588
Reivindicación de títulos valores.....	590
Prescripción o no de la acción reivindicatoria .....	593
Medidas cautelares conforme al Código General del Proceso .....	595
Imprudencia de la acción reivindicatoria .....	597
Prestaciones mutuas .....	597
A favor del reivindicador .....	597
1. La restitución del bien .....	597
2. Reparación pecuniaria por los deterioros del bien .....	598
3. Restitución de los frutos.....	599
4. Gastos de conservación y custodia del bien.....	600
5. Costas procesales.....	601
Prestaciones mutuas a favor del poseedor demandado .....	602
La retención en la acción reivindicatoria.....	604
<b>Capítulo XIV</b>	
<b>Las acciones posesorias.....</b>	<b>607</b>
Naturaleza .....	609
Objeto de las acciones posesorias .....	610
Supuestos imperativos para iniciar la acción posesoria .....	612
a. Legitimación activa .....	612
b. Legitimación pasiva .....	613
c. Privación de la posesión .....	613
d. Tiempo.....	614
Fundamento.....	614
Efectos .....	614
Sólo sobre inmuebles .....	615
Caducidad de las acciones .....	615
La controversia en las acciones posesorias.....	617
La condena a la indemnización de perjuicios .....	618
Prueba de la posesión.....	620
Acciones posesorias especiales .....	620

Denuncia de obra nueva.....	621
Denuncia de obra vieja .....	623
Diferencias entre la denuncia por obra nueva o ruinoso y la responsabilidad civil extra- contractual.....	624
Las acciones populares en el Código Civil .....	625

## **Capítulo XV**

<b>La acción publiciana.....</b>	<b>629</b>
Introducción .....	629
Génesis histórica.....	629
Ubicación legal .....	630
Naturaleza .....	630
Fundamento .....	631
Utilidad de la acción publiciana.....	631
Acción real recuperatoria .....	632
Acción independiente .....	632
Legitimación activa .....	632
Contra quién se dirige la acción .....	633
Condiciones para ejercer la acción .....	634
La carga de la prueba.....	635
Semejanza entre la acción publiciana y la reivindicatoria .....	637
Diferencias con la acción reivindicatoria .....	637

## **Capítulo XVI**

<b>Restitución de tierras.....</b>	<b>639</b>
Principios.....	640
1. Preferente .....	640
2. Independencia.....	640
3. Progresividad.....	640
4. Gradualidad.....	641
5. Estabilización.....	641
6. Seguridad jurídica .....	642
7. Prevención .....	642
8. Participación .....	642
9. Prevalencia constitucional.....	642
Presunciones de despojo legales y de derecho .....	642
Presunciones de derecho en relación con ciertos contratos .....	642
Presunciones legales de despojo en relación con ciertos contratos .....	643
Presunciones legales de despojo sobre ciertos actos administrativos .....	644
Presunción del debido proceso en decisiones judiciales .....	644
Presunción de inexistencia de la posesión .....	645
Víctimas .....	645
Condonación de obligaciones dinerarias.....	646
El tratamiento de los proyectos productivos en los predios de restitución de tierras .....	646
Los bienes muebles en la ley de víctimas y restitución de tierras.....	647
El bien a restituir.....	647

La restitución material y jurídica de las tierras a los despojados y desplazados .....	647
El retorno al predio no impide acogerse al proceso de restitución .....	648
La situación del segundo ocupante dentro del proceso de restitución de tierras.....	650
Competencia para el trámite de restitución de tierras.....	654
Etapas del trámite administrativo ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Tierras Despojadas o Abandonadas.....	654
Trámite judicial.....	659
La legitimación para solicitar la restitución del bien.....	660
Contra quién se dirige la demanda .....	661
Intervenciones forzosas en el proceso .....	662
Demanda de restitución de tierras .....	662
Trámites inadmisibles.....	663
De las órdenes judiciales destinadas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ..	664
El término de traslado de la demanda.....	665
Medios defensivos del demandado .....	666
Régimen probatorio .....	666
Terminación del proceso .....	669
Sentencia anticipada.....	672
La consulta de la sentencia .....	673
Prórroga de la competencia después de la sentencia.....	674
Del recurso de revisión contra la sentencia .....	674
Sentencia inhibitoria.....	675
Entrega del bien restituido .....	676
Reivindicación sin título.....	677
<b>Capítulo XVII</b>	
<b>Derecho inmobiliario registral.....</b>	<b>679</b>
Introducción .....	679
Antecedentes en el sistema colombiano.....	680
Primera época .....	681
Segunda época .....	682
Ley 40 de 1932.....	682
Proyecto Luis F. Latorre.....	683
Tercera época.....	684
El Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos o Ley 1579 de 1º octubre de 2012 ....	685
Objetivos principales del nuevo estatuto.....	686
Innovaciones en el nuevo Estatuto Registral o Ley 1579 de 2012.....	687
Concepto.....	693
Los fines del registro de la propiedad .....	693
Diferencia con el Derecho Civil .....	694
Diferencia con el Derecho Notarial .....	694
Sistemas Registrales.....	695
Sistema Francés .....	695
Sistema Alemán .....	696
Sistema Australiano .....	698

Sistema Español .....	699
Sistema Italiano.....	702
El registro de instrumentos públicos en el moderno Código Civil Peruano de 1984.....	702
Principios registrales en Colombia .....	703
1. Principio de Rogación o Petición .....	704
2. Especialidad.....	705
3. Principio de Prioridad o Rango .....	706
4. Principio de Legalidad.....	707
5. La legitimación .....	708
6. Principio de Tracto Sucesivo .....	709
La fe pública registral .....	711
La publicidad de los actos registrados .....	713
La Matrícula Inmobiliaria .....	714
La matrícula Inmobiliaria no sustituye el título de dominio.....	716
La inmatriculación .....	717
Inscripción declarativa, constitutiva, voluntaria y obligatoria.....	717
Aplicación de la regla prior tempore, potior iure .....	718
El registro como solemnidad de un acto o contrato .....	718
Efectos de la inscripción registral .....	719
Fases o procedimiento registral .....	719
Condiciones legales para la devolución del acto, título o documento sometido a registro	721
Actos, contratos, títulos y documentos inscribibles en la oficina de registro de instrumentos públicos.....	723
La inscripción registral no supe la validez del acto o contrato.....	725
Mérito probatorio del registro.....	725
La denominada falsa tradición .....	726
Actos no inscribibles .....	727
La inscripción y el acto nulo.....	729
La corrección de errores en el registro .....	729
Revocatoria directa de los actos de inscripción.....	731
Cierre de matrículas inmobiliarias .....	732
Procedencia del registro parcial .....	733
Recursos contra la negativa para inscribir un documento público.....	733
Desistimiento del registro .....	735
Las anotaciones preventivas .....	736
Las inscripciones "ocultas o secretas" .....	738
El predio .....	740
La protección al adquirente .....	740
El exceso o reducción de cabida superfiaria.....	740
Apertura de matrícula inmobiliaria de bienes prescritos y baldíos.....	742
Reconstrucción y sustitución de la matrícula inmobiliaria.....	743
Unificación de folios de matrícula inmobiliaria .....	744
Registro de medidas judiciales y administrativas.....	745
El embargo de los bienes inmuebles y su perfeccionamiento.....	747

Embargo de la nuda o disminuida propiedad.....	749
Embargo sobre derechos herenciales .....	749
La prelación de créditos y la concurrencia de embargos en la matrícula inmobiliaria....	750
Prevalencia del embargo en proceso penal y concurrencia con otros embargos .....	754
Prevalencia del embargo en proceso ejecutivo mixto sobre el bien con garantía real.....	755
Prevalencia de los embargos decretados en los procesos concursales .....	756
Embargos en procesos de ejecución para el cobro de deudas fiscales.....	757
Embargo de la DIAN .....	759
Registro del embargo no impide la inscripción de la demanda ni viceversa .....	760
Cumplimiento de las órdenes judiciales por el registrador de instrumentos públicos .....	761
Certificados y certificados especiales .....	762
Cancelaciones .....	763
<b>Bibliografía.....</b>	<b>765</b>
Jurisprudencias	
Corte Constitucional.....	778
Corte Suprema de Justicia.....	779
Consejo de Estado.....	783