

**RAÚL HUMBERTO OCHOA CARVAJAL**

# **BIENES**

**Octava edición**

  
EDITORIAL  
**TEMIS**  
OBRAS JURÍDICAS

RAÚL HUMBERTO OCHOA CARVAJAL

Profesor de la materia en las Facultades de Derecho  
y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia  
y de la Universidad Pontificia Bolivariana.

# BIENES

*Octava edición*



EDITORIAL TEMIS S. A.  
Bogotá - Colombia  
2014

# ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
Introducción .....	1
CAPÍTULO I	
DE LOS BIENES EN GENERAL	
1. Cosa y bien .....	5
2. Cosas corporales e incorpóreas .....	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 .....	12
C) Diferencias entre los inmuebles por destinación y por adhesión....	13
D) Importancia de los inmuebles por destinación y por adhesión .....	13
E) Crítica al artículo 658 .....	14
F) Crítica de la clasificación de inmuebles por adhesión y por destina- ción.....	15
5. Muebles o inmuebles por razón de la cosa a que se refiere el derecho	16
A) ¿Es mueble o inmueble el derecho de un socio? ¿Es real o personal?	17
B) ¿Qué clase de derecho es el de un comunero?.....	18
C) Inmuebles por radicación.....	18
6. Bienes muebles por naturaleza y por anticipación .....	19
7. Otras clasificaciones de las cosas: cosas genéricas y específicas .....	20
8. Cosas consumibles y no consumibles. Fungibles y no fungibles.....	22
9. Cosas divisibles e indivisibles .....	25
A) Divisibilidad intelectual.....	26
B) Importancia de la clasificación en divisibles e indivisibles .....	26
10. Cosas presentes y futuras.....	27
11. Cosas principales y accesorias.....	28
12. Cosas comerciales e inkomerciables .....	28
A) Cláusulas que prohíben la enajenación.....	29
13. Cosas singulares y universales .....	30
A) El patrimonio .....	31

	PÁG.
B) Doctrinas sobre el patrimonio.....	32
C) El patrimonio común .....	34
D) Importancia de la noción de patrimonio .....	35
14. Cosas privadas y públicas.....	36
A) Bienes fiscales propiamente dichos .....	36
B) Bienes fiscales adjudicables. Los baldíos .....	38
C) Bienes de uso público .....	38
D) Crítica de la clasificación de los bienes públicos.....	38
15. Otros bienes públicos .....	44
A) Las minas .....	44
B) Las aguas.....	45
C) Recursos naturales renovables .....	48
D) Los humedales .....	51
E) El dominio territorial .....	52
F) El espacio público y la propiedad urbana .....	55
16. Los bienes mercantiles .....	58
17. El cuerpo humano y el cadáver .....	59
18. Las fuerzas naturales .....	60

## CAPÍTULO II

### DE LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES

1. Derecho real.....	63
2. Características de los derechos reales.....	65
3. Elementos de los derechos reales .....	66
4. Derecho personal .....	67
A) Elementos del derecho personal .....	67
5. Diferencias entre el derecho real y el personal.....	67
A) En cuanto al origen .....	68
B) En cuanto a las prerrogativas de persecución y de preferencia .....	69
C) En cuanto a la publicidad.....	70
6. Comentario crítico sobre la clasificación de derechos reales y personales .....	70

## CAPÍTULO III

### DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO: LA OCUPACIÓN

1. Noción .....	73
-----------------	----

	PÁG.
2. Clases de ocupación .....	75
A) Ocupación sobre cosas inanimadas. Invención o hallazgo .....	76
B) Descubrimiento de un tesoro .....	77
C) El patrimonio cultural y los tesoros .....	77
D) Adjudicación de un tesoro .....	78
E) Especies náufragas .....	78
F) Patrimonio cultural sumergido.....	79
G) El tesoro y la sociedad conyugal.....	80
3. Bienes vacantes y mostrencos .....	80
A) Diferencia entre bienes vacantes y baldíos .....	81
B) Los baldíos y la ley Tocaima .....	83
4. Ocupación y arqueología jurídica.....	84
5. Bienes ocultos.....	85

#### CAPÍTULO IV

#### DE LA ACCESIÓN

1. Concepto.....	87
2. Producto y fruto .....	87
3. De la accesión por unión .....	89
4. De la accesión de inmueble a inmueble .....	89
A) Aluvión .....	89
B) Avulsión .....	92
C) Mutación de álveo o cambio de cauce .....	93
D) Formación de islas .....	93
5. Accesión industrial o de mueble a inmueble .....	93
A) Clases de accesión industrial .....	94
B) Derecho de superficie.....	96
6. De la accesión de mueble a mueble.....	99
A) De la adjunción .....	99
B) Especificación .....	100
C) Mezcla.....	101

#### CAPÍTULO V

#### DE LA TRADICIÓN

1. Definición .....	103
2. Características de la tradición.....	103

	PÁG.
3. Requisitos de la tradición .....	103
A) Concurrencia de tradente y adquirente .....	104
B) Capacidad y consentimiento de tradente y adquirente.....	104
C) Entrega de la cosa .....	105
D) Preexistencia de un título traslativo .....	107
E) Registro de los inmuebles .....	107
4. Formas de entrega.....	107
5. Formas de entrega en el Código de Comercio.....	109
6. La tradición de los vehículos automotores .....	109
7. Tradición de los derechos personales .....	112
8. La tradición de los bienes raíces.....	113
9. La tradición de los bienes raíces en el derecho mercantil .....	115
10. Tradición hecha por quien no es dueño .....	117
11. Tradición en las ventas forzadas.....	118
12. Adquisición de propietario aparente.....	118
13. Del registro de instrumentos públicos .....	120
A) Definición.....	120
B) Breve reseña histórica.....	121
C) Particularidades del decreto 1250 de 1970 .....	122
D) Cómo se lleva el registro .....	123
E) Funciones del registro .....	128
F) Principios que rigen el registro .....	129
G) Del folio real y la matrícula inmobiliaria.....	130
14. ¿Cuándo se puede exigir la tradición?.....	131
A) Sobre la condición .....	132
B) La tradición sometida a plazo .....	135
C) Tradición suspendida mediante orden judicial.....	135
D) El pacto de reserva de dominio.....	136
E) Obligaciones del vendedor con reserva de dominio .....	140
F) Obligaciones del comprador con reserva de dominio.....	141

## CAPÍTULO VI

### DE LA POSESIÓN

1. Definición de posesión y elementos .....	143
2. Importancia del “animus” y del “corpus”.....	144
3. Paralelo entre propiedad y posesión .....	146
A) Semejanzas.....	146
B) Diferencias .....	147

	PÁG.
4. Clases de posesión.....	148
A) Posesión regular.....	148
B) El justo título.....	148
C) ¿Cuándo el título es justo o no justo?.....	151
5. La buena fe.....	153
A) La buena fe es inicial.....	154
B) Del error y la buena fe.....	155
C) Presunción de buena fe y presunción de mala fe.....	157
6. Poseedor irregular.....	157
7. Posesiones viciosas.....	158
A) Posesión violenta.....	158
B) Posesión clandestina.....	159
8. La invasión de terrenos: choque de normas.....	160
9. De la mera tenencia.....	162
A) Origen de la mera tenencia.....	163
10. Origen de la posesión.....	164
11. La posesión en la herencia.....	164
A) Posesión legal de la herencia.....	164
B) La posesión efectiva de la herencia.....	165
C) Posesión definitiva de la herencia.....	165
12. Ni transmisión ni transferencia de la posesión.....	165
13. Sujeto activo de la posesión.....	166
14. Objeto de la posesión.....	166
15. Presunciones en materia de posesión.....	168
16. Ficciones en la posesión.....	170
17. Naturaleza jurídica de la posesión.....	170
A) ¿La posesión es un hecho o un derecho?.....	170
B) Por qué se protege la posesión o fundamento de la protección a la posesión.....	172
C) La posesión inscrita.....	172
18. Función social de la posesión.....	175

## CAPÍTULO VII

### DE LA PRESCRIPCIÓN

1. Generalidades.....	177
2. Normas generales comunes a las dos formas de prescripción.....	178
A) La prescripción debe ser alegada.....	178
B) Solo se puede renunciar una vez cumplida.....	179
C) Quien renuncia debe ser capaz de enajenar.....	179
D) No es oponible al fiador la prescripción renunciada por el deudor principal.....	180

	PÁG.
E) La prescripción se aplica en favor y en contra de los particulares y de las entidades públicas.....	180
F) Las normas sobre prescripción son de orden público .....	180
3. Justificación de la prescripción.....	181
4. De la prescripción adquisitiva .....	182
5. Objeto de la prescripción.....	182
6. El tiempo en la prescripción adquisitiva .....	183
A) De la suma o accesión de posesiones.....	183
B) De la interrupción de la prescripción.....	187
C) De la suspensión de la prescripción .....	190
D) Prescripción ordinaria para el ausente .....	191
7. Formas de prescripción adquisitiva .....	191
A) De la prescripción ordinaria.....	191
B) De la prescripción extraordinaria.....	192
8. De la prescripción agraria.....	194
A) Elemento subjetivo de la prescripción agraria.....	195
B) Características de la usucapión agraria.....	196
9. Prescripción entre comuneros.....	197
10. Retroactividad de la posesión.....	198
11. Prescripción en la reforma urbana.....	198
12. Reformas de la ley 791 de 2002 en cuanto a la prescripción .....	199

## CAPÍTULO VIII

### EL DERECHO DE PROPIEDAD O DOMINIO

1. Definición de dominio .....	205
2. La propiedad en el Código francés y en el Código colombiano.....	206
3. Atributos del derecho de propiedad.....	211
A) El derecho de dominio como derecho absoluto .....	211
B) El derecho de dominio como derecho exclusivo .....	212
C) El derecho de dominio como derecho perpetuo.....	213
4. Limitaciones del dominio .....	213
A) La función social de la propiedad.....	214
B) Función ecológica de la propiedad .....	228
C) El abuso del derecho .....	230
D) El derecho de vecindad .....	232
5. Otras limitaciones de la propiedad .....	234
6. Diversas clases de propiedad.....	234
A) De la copropiedad .....	235



	PÁG.
7. De la propiedad horizontal .....	239
A) Aspectos de la ley 182 de 1948 .....	239
B) Aspectos de la ley 16 de 1985 .....	241
C) Decreto reglamentario 1365 de 1986.....	242
D) Críticas del sistema nuestro de propiedad horizontal hasta la ley 675	244
E) Ley 675 de 2001 .....	247
8. El patrimonio de familia.....	259
A) ¿En qué consiste el patrimonio de familia?.....	260
B) Patrimonio de familia forzoso.....	261
C) Cancelación del patrimonio de familia .....	262
9. Afectación de vivienda familiar .....	263
A) Diferencias entre el patrimonio de familia y la afectación de vi-	
vienda.....	264
B) La afectación de vivienda y el derecho de superficie .....	265
10. De la propiedad intelectual.....	266
A) Del derecho de autor .....	266
B) Propiedad industrial .....	271
11. Otras formas de propiedad compartida: la propiedad colectiva y la pro-	
piedad solidaria.....	273
A) La propiedad colectiva, propiedad comunitaria o propiedad étnica	274
B) La propiedad solidaria .....	278
12. Los ejidos.....	280
13. La pluripropiedad .....	281
14. La biodiversidad .....	282
15. La propiedad y la posesión como derechos fundamentales.....	284

## CAPÍTULO IX

### LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

1. Definición .....	289
2. Objeto de la propiedad fiduciaria .....	289
3. Forma de constitución del fideicomiso.....	289
4. Sujetos en la propiedad fiduciaria.....	290
5. De la condición en la propiedad fiduciaria .....	290
6. Del fiduciario .....	292
A) Derechos y obligaciones del fiduciario.....	292
7. Del fideicomisario .....	293
8. Extinción del fideicomiso .....	293
9. De la propiedad fiduciaria en el Código de Comercio .....	294

## CAPÍTULO X

## DEL DERECHO DE USUFRUCTO

	PÁG.
1. Definición .....	297
2. Naturaleza de los derechos en el usufructo .....	297
3. Constitución del usufructo.....	298
A) Solemnidades en el usufructo .....	299
4. Algunas características del usufructo .....	299
A) Duración.....	299
B) Se prohíben los usufructos sucesivos y alternativos .....	300
C) Comunidad de usufructuarios.....	300
D) Derechos del usufructuario .....	301
E) Obligaciones del usufructuario .....	302
F) Derechos del nudo propietario.....	303
G) Obligaciones del nudo propietario.....	304
5. Diferencias entre el usufructo y otras figuras .....	305
6. Diferencias entre el usufructo y la propiedad fiduciaria.....	307
7. Extinción del usufructo.....	308
8. Derecho de uso y derecho de habitación .....	310

## CAPÍTULO XI

## DE LAS SERVIDUMBRES

1. Definición .....	313
2. Fundamento de la servidumbre .....	313
3. Características .....	314
A) Existencia de dos predios de distintos dueños .....	314
B) Gravamen y derecho real .....	314
C) Inseparabilidad de las servidumbres .....	315
D) Indivisibilidad de las servidumbres .....	315
4. Ejercicio .....	316
5. Clasificación .....	316
A) Activas y pasivas .....	316
B) Positivas y negativas.....	317
C) Continuas y discontinuas .....	317
D) Aparentes e “inaparentes”.....	317
6. Clasificación de las servidumbres según su origen .....	318

	PÁG.
A) De las servidumbres naturales .....	318
B) De las servidumbres legales.....	319
C) Servidumbres voluntarias .....	325
7. Servidumbres del Código Nacional de Recursos Naturales .....	326
8. Servidumbres mineras .....	326

## CAPÍTULO XII

### DERECHO REAL DE CENSO

1. Justificación .....	329
2. Definición de censo .....	329
A) Censo enfitéutico o enfiteusis .....	329
B) Censo consignativo .....	330
C) Censo reservativo.....	331
3. Redención del censo .....	331
4. Comentarios.....	332

## CAPÍTULO XIII

### EL DERECHO DE RETENCIÓN

1. Justificación .....	333
2. Definición .....	333
3. Características del derecho de retención .....	333
4. Naturaleza jurídica del derecho de retención .....	335
5. Titulares del derecho de retención.....	336
6. El derecho de retención entre comerciantes .....	337
7. Cuándo se debe alegar la retención .....	338
8. El derecho de retención y la excepción de contrato no cumplido .....	338

## CAPÍTULO XIV

### DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

1. Definición .....	341
2. Sujeto activo de la acción reivindicatoria.....	341
3. De la acción publiciana .....	342
4. Sujeto pasivo de la acción reivindicatoria .....	342
A) Acción reivindicatoria contra el que enajenó la cosa .....	343
B) Acción reivindicatoria contra el que perdió la cosa.....	344

	PÁG.
5. Objeto de la acción reivindicatoria.....	344
A) Acción reivindicatoria de una cuota .....	345
B) Cosa singular .....	346
C) ¿Puede recaer la acción reivindicatoria sobre una universalidad jurídica?.....	346
6. Requisitos de la acción reivindicatoria.....	347
7. Prestaciones mutuas.....	348
8. Prestaciones en favor del reivindicante .....	348
A) Obligación de restitución .....	348
B) Pago de los deterioros sufridos por el bien .....	348
C) Pago de los frutos.....	349
D) Reconocimiento de los gastos de conservación y custodia.....	350
9. Prestaciones en favor del poseedor vencido.....	350
A) Reconocimiento de las mejoras .....	350
B) Clasificación de las mejoras.....	350
C) ¿Cuáles mejoras se le reconocen al poseedor? .....	351
D) Derecho de retención .....	353
E) Indexación.....	353
10. Casos en que no es procedente la acción reivindicatoria .....	353

## CAPÍTULO XV

### DE LAS ACCIONES POSESORIAS

1. Fundamento de la protección posesoria .....	357
2. Concepto de acciones posesorias.....	359
3. Enumeración de las acciones posesorias .....	359
4. Características de las acciones posesorias .....	359
5. Legitimación por activa en la acción posesoria.....	360
6. Legitimación por pasiva en la acción posesoria .....	360
7. Del objeto en las acciones posesorias.....	361
8. Las acciones posesorias en las servidumbres .....	362
A) ¿Podrá protegerse con acción posesoria el uso de servidumbre de tránsito?.....	363
9. De las acciones posesorias en particular .....	364
A) Acción posesoria de perturbación .....	364
B) Acción posesoria de despojo.....	365
C) Lanzamiento por ocupación de hecho .....	366
D) Protección judicial. Acciones posesorias .....	367
E) Acción reivindicatoria.....	368

	PÁG.
10. Querrela de restablecimiento .....	368
A) Características de la querrela de restablecimiento .....	369
11. Algunas acciones posesorias especiales .....	370
A) Acción posesoria por denuncia de obra ruinosa .....	370
12. De las acciones populares.....	373
A) Características de las acciones populares .....	375
B) Ampliación del objeto de la acción popular .....	377
C) Importancia de las acciones populares.....	378
D) Las acciones populares en la Constitución Política de 1991 .....	379
E) Ley 472 de 1998 sobre acciones populares y de grupo .....	381
Bibliografía .....	383
Índice de autores .....	387
Índice de disposiciones .....	391
Índice de materias .....	399