

## **I. PROPIEDAD**

El artículo 669cc afirma que el dominio es el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad es el derecho real por excelencia. Es considerada como el dominio absoluto sobre la cosa por parte del individuo.

- Antecedentes en el uso de la tierra, en torno a los terratenientes y vasallos.
- Función Social: La propiedad es función social cuando pertenece en su totalidad al Estado sin permitir la titulación en manos privadas o particulares y tiene función social cuando se acepta su titularidad en un propietario particular, con la carga de hacer primar sobre su derecho el interés público o social. El concepto se le atribuye al jurista francés Comte; su idea principal estaba en que la propiedad no es un derecho, sino que es una función.
- Religión: dentro de la religión también ha existido un concepto sobre la propiedad, los apóstoles dijeron que cuando una persona toma una cosa y se la apropia como suya, es el momento en el que surge el concepto de propiedad. Se habla de que el legislador debe regular las reglas en torno a la propiedad hacia el bien común.

En Colombia el código civil contiene el derecho de propiedad como absoluto. En 1936 con la reforma constitucional, el gobierno de López Pumarejo, se incluye la idea de que la propiedad tiene una función social. La preocupación de López fue la propiedad rural por la improductividad de las tierras, lo cual dio lugar a la ley 200 de tierra (hay que demostrar el señorío y la productividad de la tierra; busca reactivar el agro).

- Acto legislativo 01 de 1936: Dice que debe prevalecer en el tema de la propiedad, el interés colectivo sobre el interés individual.
- Constitución de 1991: El Art. 58 garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos conforme a la ley, los cuales no podrán ser vulnerados o atacados por leyes posteriores. Afirma que la propiedad es una función social, lo que implica obligaciones. También se estipula que tiene una función ecológica. No es consagrado como un derecho fundamental, sino como uno perteneciente al grupo de los derechos sociales, económicos y políticos.

El Estado protegerá y promoverá la propiedad asociativa o colectiva, lo que se evidencia dentro de las comunidades indígenas y negritudes:

- Ley 89 de 1890: El Art. 7 impide que los indígenas pudieran vender o hipotecar una porción del terreno resguardado.
- Ley 125 de 1961: Ley de la reforma social agraria, contempla la forma colectiva de explotación de los predios agrarios indígenas.
- Ley 30 de 1988: Autoriza la adjudicación colectiva a empresas comunitarias de tierras.
- Dto 1934 de 1992: Adjudicación de tierras a los reinsertados que depongan las armas.
- Ley 70 de 1993: Tierras de las comunidades negras, no embargables e imprescriptibles.

Expropiación: También se estipula que por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá hacer expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Puede ser adelantada por vía administrativa, sujeta a posterior acción contencioso-administrativa. El único caso en que puede presentarse expropiación sin previa indemnización, es en caso de guerra para adelantar sus requerimientos.

- Abuso del derecho: La jurisprudencia de la sala civil de la Corte desarrolló el concepto, teniendo en cuenta sus antecedentes en el Art. 1002cc. Implica un derecho en cabeza de una persona que es legítimo, pero que en ejercicio de éste, menoscaba el del otro. Esto implica indemnización por dolo o culpa. Se estipula en la constitución en el Art. 95, en dónde dice que se debe respetar los derechos ajenos, respetando al mismo tiempo los propios.
- Derecho de vecindad: Es la regulación de la vecindad en predios que son cercanos.

Características de la Propiedad:

- Es absoluta en medida que el dueño tiene poderes sobre la cosa dentro de los límites impuestos por la ley y el derecho ajeno.
- El propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en el ejercicio de su derecho. Sólo él está facultado para usar, gozar y disponer de la cosa.
- Es perpetua en los dos sentidos; la propiedad dura tanto cuanto dure la cosa y no se extingue por su desuso.

## **CLASES DE PROPIEDAD:**

### **1. PROPIEDAD FIDUCIARIA**

Tiene su reglamentación normativa en los Art. 794cc y 1226 co.com, en dónde toma el nombre de fiducia mercantil.

Es un tipo de propiedad que se da generalmente se da en beneficio de otro. Un bien que está en cabeza de una persona pasa a ser de otra cuando se cumpla una condición previamente establecida. La constitución de este tipo de propiedad toma el nombre de **fidecomiso**. Antigüamente en el derecho Romano ésta se acaparaba en la buena fe; era la manera de hacer una donación indirecta.

#### **Fidecomiso Civil:**

El Art. 794cc estipula que se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición. La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fidecomiso. Está montada bajo la buena fe.

- La constitución de ésta figura se hace de manera solemne por escritura pública cuando es tanto por vía de testamento como por voluntad entre vivos.
- En el Art. 805cc se estipula que no puede haber fidecomisos consecutivos o sustitutivos. El fideicomisario debe ser designado expresamente en el acto de constitución.
- Se establece frente a bienes de cuerpo cierto, debe haber una determinación precisa en el objeto, ya que éste está sujeto a transferencias.

#### **1.1 Elementos:**

1. Existencia de tres sujetos:

- Fideicomitente o constituyente
- Propietario fiduciario
- Fideicomisario: Se le transfiere el dominio una vez cumplida la condición

La traslación de la propiedad del fiduciario al fideicomisario se denomina restitución.

2. Constitución: Se hace por acto testamentario o por acto entre vivos. Si es por acto entre vivos requiere la solemnidad de la escritura pública así comprenda sólo bienes muebles. Si es sobre inmuebles, requiere además de la escritura pública, la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos.

3. Condición: La existencia de una condición, es decir, de un hecho futuro e incierto del cual depende el nacimiento o extinción del fidecomiso. Es una condición suspensiva puesto que su derecho sólo surge el día del cumplimiento de la condición. Para el propietario fiduciario la condición es resolutoria: al cumplirse la condición. Si el fideicomisario fallece antes de la restitución, no transmite derecho alguno sobre el fidecomiso y se considera fallida la condición (Art.821cc). La condición tiene el plazo de prescripción establecido en el Art.800cc toda condición de que prenda la restitución de un fidecomiso y que tarde más de 30 años en cumplirse, salvo cuando se establezca a favor de incapaces, se tendrá por fallida a menos que la muerte del fiduciario sea el evento del que prenda la restitución. Los 30 años se contarán desde la delación de la propiedad. Cuando la condición falla el propietario fiduciario consolida su derecho sobre el bien.

4. Naturaleza: Cuando se habla de la naturaleza del fidecomiso, esta puede ser condicional o resoluble. Se denomina como una especie de negocio jurídico, el cual es un acto jurídicamente relevante con efectos patrimoniales.

– Hecho natural: Cualquier hecho de la naturaleza

– Acto jurídico: Intervención del hombre

– Negocio jurídico: Acto de autonomía privada

### **1.2 Derechos del propietario fiduciario:**

1. El fiduciario tiene un verdadero derecho de propiedad sobre el bien, aunque no con la perpetuidad inherente al dominio. Al tener carácter de propietario puede enajenarla o transmitirla con el cargo de mantenerse indivisa y sujeta al gravamen de restitución (Art.801cc).

2. El fiduciario puede constituir hipotecas, servidumbres o cualquier otro gravamen, previa autorización judicial con conocimiento de causa e información al fideicomisario (Art.820cc).

3. Fiduciario tiene la libre administración de los bienes y su responsabilidad se extiende a los menoscabos y deterioros provenientes de su hecho o culpa (Art.817cc).

4. Fiduciario al ser propietario puede usar el bien y obtener sus frutos tanto civiles como naturales. Sin embargo, la ley permite constituir un fidecomiso a título de tenedor fiduciario permitiendo al constituyente que los frutos producidos por el fidecomiso pertenezcan al fideicomisario (Art.808cc)

5. Puede interpretar el derecho de retención en caso de que el fideicomisario no le reembolse las expensas requeridas.

### **1.3 Obligaciones del Propietario Fiduciario:**

1. Conservar la cosa y restituirla en el momento del cumplimiento de la condición (Art.815cc). Es obligado a todas las expensas extraordinarias para la conservación de la cosa, incluso el pago de las deudas y de las hipotecas, pero cuando llega la restitución tendrá derecho a que le reembolsen por el fideicomisario dichas expensas con excepción de:

– Si se han invertido en obras materiales (puentes, diques) no se le reembolsará en razón de éstas obras, sino lo que valgan al tiempo de la restitución.

– Si se ha invertido en objetos inmateriales como el pago de una hipoteca o las costas de un pleito, se rebajará de lo que hayan costado estos objetos una vigésima parte.

2. Sólo si el juez se lo ordena mediante sentencia, está obligado a prestar caución de conservación y restitución.

#### **1.4 Derechos del Fideicomisario:**

1. Mientras no se cumpla la condición, sólo tiene una mera expectativa, la cual no se transmite por causa de muerte.

2. Puede interpretar medidas conservativas si la propiedad pareciera peligrar o deteriorarse en manos del propietario fiduciario. Ese mismo derecho lo tendrán los ascendentes del fideicomisario.

3. En caso de constituirse un gravamen sobre el inmueble objeto del fideicomiso, el fideicomisario debe obtener una autorización.

4. Si el propietario fiduciario causa por su hecho o culpa, menoscabos o deterioro sobre el bien objeto de fideicomiso, el fideicomisario puede solicitar indemnización de perjuicios.

5. Si la condición suspensiva se cumple, el fideicomisario tiene derecho de reclamar el bien.

#### **1.5 Extinción o terminación:**

– La restitución del bien

– Resolución del derecho del constituyente.

– Por destrucción de la cosa.

– Por renuncia del fideicomisario antes de la restitución de la fecha de restitución

– Confusión entre la calidad de fiduciario y fideicomisario

#### **1.6 Características Generales:**

– Es una modalidad de negocio solemne, se hace por escritura pública; por acto entre vivos, por causa de muerte, por testamento ante notario.

– Está prohibido establecer fiducia por documento distintos a los establecidos; se considera inexistente.

– Está prohibida la sucesión de fideicomisos.

– Se prohíbe el fideicomiso sobre cosas de género, ya que deben ser una o más cosas o bienes de cuerpo cierto.

– Se tiene persecución del bien; acción reivindicatoria o pauliana para restituir cosas.

– Pueden ser objeto de traspaso.

– Naturaleza:

a) Positivas: Realización o acontecimiento.

- b) Negativas: Extensión.
- c) Suspensivas: Mientras el derecho nace.
- d) Resolutoria: Cuando nace efectivamente el derecho.
- e) Lícita
- f) Ilícita
- g) Potestativa: Cuando el hecho depende de la voluntad de la persona.
- h) Causal: Depende de la voluntad de un tercero.

### **Fidecomiso Comercial / Mercantil**

La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficio.

La aplicación de fidecomiso se encuentra en el campo comercial.

En los grandes proyectos de construcción, actualmente se recurre a una sociedad fiduciaria, que obligatoriamente por ley es la única persona que puede tener la titularidad de la fiducia, para que adquiera en propiedad el terreno y las construcciones, con el fin de administrar y ejecutar el proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas por el fideicomitente y transferirles el dominio de las unidades a fideicomisarios. La fiducia así constituida se denomina de gestión y la entidad fiduciaria obligatoriamente es una sociedad o en un establecimiento de crédito autorizado por la superintendencia bancaria.

El fiduciario es un verdadero propietario, por lo cual puede hipotecar el bien a la entidad financiera proveedora de recursos. La fiducia también puede comprender sólo la administración de un proyecto y en otros casos permite la inversión o colocación de sumas de dinero.

- **Patrimonio Autónomo:** Tanto en el fideicomiso de administración como en el de garantía, los bienes entregados en fiducia forman un patrimonio autónomo para cumplir con la finalidad pactada. Para todos los efectos legales, los bienes fideicometidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que corresponda a otros negocios fiduciarios contemplada en el acto constitutivo.

## **2. COPROPIEDAD**

Implica una pluralidad de sujetos frente o con un derecho común, si éste derecho es sobre el dominio de la propiedad se le denomina copropiedad. Es una comunidad de sujetos que tienen la propiedad de un bien específico. Cuando el derecho que se tiene en común es distinto del derecho real de dominio existe una comunidad, y si la pluralidad de sujetos se presenta sobre un objeto y el derecho ejercido es el dominio, el fenómeno se denomina copropiedad. Puede ser voluntaria fruto de un negocio jurídico, o por ocurrencia de un hecho jurídico como la sucesión por causa de muerte.

- **Clases de comunidad:**

- Romana: Afirma que el copropietario tiene sobre el bien una cuota ideal no concreta o identificable

físicamente o materialmente. Cada comunero tiene un derecho sobre la totalidad del bien, el derecho de cada uno se limita por el de los demás.

– Manos reunidas: Se tiene derecho a la totalidad de la cosa, ya que en su integridad pertenece a todos colectivamente. No hay fijación de cuotas ideales, y como consecuencia de ello no hay acción de partición.

– Dividida: Se basa en que el poder pleno sobre el bien les corresponde a todos y las facultades sobre el bien son las que se reparten.

- La propiedad es parcial, por lo cual no se puede hablar de exclusividad. El nudo propietario es aquel que tiene la propiedad pero está desprovisto de su goce.
- Fianza: Es una garantía personal, pero cuando se hace sobre un bien real como la prenda o la hipoteca. El deudor tiene beneficio de exclusión.

#### • **Características:**

– El copropietario no tiene derecho exclusivo sobre el objeto común, es sólo dueño exclusivo o individual de la cuota parte que le corresponde en la comunidad, su señorío es parcial.

– La cuota que tiene el copropietario es una cuota ideal no representable materialmente mientras exista la indivisión.

– En la copropiedad existen tantos derechos de dominio en relación con cuantos propietarios hubieren sobre el objeto, y todos unidos forman la propiedad plena.

– La copropiedad es diferente de la sociedad = es una persona jurídica, es un contrato que tiene un fin común.

– Se extingue por la división del bien o destrucción de la cosa común.

### **3. PROPIEDAD HORIZONTAL**

Es una propiedad especial ya que concurren en ella la propiedad **unitaria** o individual y la **comunitaria**. Hay una conjugación entre estas.

El propietario ejerce su derecho en forma plena sobre su apto o local y tiene una cuota ideal sobre los bienes comunes, como el suelo, techo, escaleras, etc. Supone una edificación de más de una planta, sin embargo, también se puede presentar en casas de un solo piso, siempre que las partes independientes tengan una salida común a la vía pública. A pesar de que los bienes privados pertenezcan a sólo un propietario sigue existiendo la propiedad, ya que los bienes comunes de la edificación tienen tal destinación.

Existen las obligaciones de tipo propter rem, es decir que se tienen los derechos reales sobre la cosa.

#### **3.1 Reglamentación Legal:**

La ley 182 de 1948 es la primera que se dicta para regular esta materia, la cual se lleva a cabo para darle solución a los asentamientos urbanos, y es fruto de una revolución urbana violenta el 9 de abril de 1948.

Más adelante la ley 16 de 1985, NO deroga la anterior, sino que entra a regular nuevos aspectos como lo es la persona jurídica. La persona jurídica tiene la titularidad de los bienes comunes, quitando el carácter de comunero a los propietarios. Es una representación jurídica. Esta ley genera un conflicto entre la noción de título (momento en el que nace la obligación) y el modo (ejecución del título o perfeccionamiento).

Luego la ley 675 de 2001 deroga las anteriores creando un sistema armónico; crea una persona jurídica la cual ya NO es titular de los bienes comunes, sino que tiene efectos sobre la correcta administración de éstos. Hay una asamblea general de copropietarios o junta administrativa. Crea la figura del administrador, quien es la figura legal del sistema comunitario. Regula el derecho de vecindario, edificios con pisos de comercio y apartamentos.

- A cada apartamento se le expide un folio real (folio de matrícula inmobiliaria), es decir, por presentarse una limitación al dominio sobre bienes inmuebles, el reglamento debe constituirse por escritura pública en el folio real de cada piso o apto. Es importante mencionar que los garajes son zonas comunes de uso exclusivo.

### **3.2 Propiedad Horizontal Combina:**

- Elemento material: Lote de terreno construido o por construir.
- Elemento jurídico: Personas propietarias de los bienes individuales
- Persona Jurídica: Nace acorde con los términos de la ley 675 de 2001

### **3.3 Conceptos:**

- Régimen de propiedad horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a la propiedad horizontal de un edificio o conjunto, constituido o por constituirse.
  - Reglamento de ph: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
  - Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas.
  - Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles.
  - Bienes comunes esenciales: Son los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular como: terreno bajo el que se construye, estructura, circulación, etc. No pueden ser sujetos de negocios jurídicos ya que son necesarios. En cambio los que no son esenciales, pueden llegar a ser enajenables de la estructura del inmueble.
  - Expensas comunes esenciales: Son las reparaciones que se debe hacer a la estructura, estas son de dos tipos
    - a) Reparación locativa: Cuando es bien común de uso exclusivo del propietario éste tiene que repararlas.
    - b) Reparación necesaria: Cuando es un bien común y conciernen a todos la reparación se hace entre todos. Existe una solidaridad en su pago, la cual es la obligación mancomunada en virtud del cual se puede pedir conjunta o individualmente el pago. Los deudores se encuentran unidos frente al acreedor en el pago de la obligación.
- El retardo en el pago de expensas, causa interés de mora; si ésta subsiste podrá ser publicada en el edificio o conjunto.
- Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los

propietarios. Esto define su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá a las expensas comunes del edificio.

### **3.4 Constitución:**

Se hace por medio de escritura pública registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos. Protocolizar es incluir dentro de la escritura pública los poderes y casos extras que se den en torno al inmueble.

### **3.5 Extinción:**

- Destrucción o deterioro total del inmueble
- Decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad
- Orden de autoridad judicial o administrativa

La extinción se debe protocolizar a través de la escritura pública, así mismo se procede a la liquidación de la persona jurídica.

### **3.6 Divisibilidad de la Hipoteca: (Art. 17cc)**

La hipoteca es un derecho real de garantía de las obligaciones. Tiene la posibilidad de persecución y preferencia, en poder de quien esté. Cuando se constituye hipoteca sobre un terreno queda gravada la construcción que se eleve sobre el mismo. Esto generaba un problema para los compradores de contado de los aptos; por lo tanto gracias a la superintendencia bancaria, se dijo que la hipoteca debe dividirse por cada uno de los aptos de la edificación. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos a la propiedad horizontal, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

### **3.7 PH como persona jurídica:**

La propiedad horizontal una vez constituida, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su **objeto** será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes. Su naturaleza es civil y sin ánimo de lucro; es una sociedad civil que no tiene materia comercial. No es contribuyente de impuestos sobre la renta, ni impuestos de industria y comercio. El patrimonio de esta sociedad son las expensas, las multas, los intereses y demás bienes que adquiera para el cumplimiento de su objeto.

Toda persona jurídica tiene la dirección y administración de la asamblea general de propietarios y administrador del edificio.

La asamblea debe:

- nombrar y remover al administrador
- aprobar el presupuesto
- aprobar reformas al reglamento de propiedad horizontal
- decidir sobre procedencia de sanciones



– aprobar disolución de la persona jurídica

Las reuniones de las asambleas pueden ser no presenciales. Se reúnen una vez por año. La administración puede ser natural o jurídica y es representante legal de la persona jurídica. Para la desafectación de un bien es necesario que la decisión sea tomada por la mayoría absoluta de la asamblea. El **revisor fiscal** no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados respecto de los cuales cumple sus funciones.

#### **4. PROPIEDAD POR TIEMPO COMPARTIDO O MULTIPROPIEDAD**

Bajo diferentes modalidades, el adquiriente tiene derecho a perpetuidad o por un largo tiempo a utilizar un inmueble, situado preferentemente en una zona turística o recreativa, durante un periodo del año, generalmente una semana. Con un costo relativamente accesible y sin preocupaciones por hacer reservaciones con anterioridad, el copropietario, socio o usufructuario tienen derecho a la utilización del bien, sufragando unos gastos de sostenimiento anual acordados con el periodo de uno o disfrute. Para asignar el tiempo de utilización, el periodo anual se divide en 52 semanas situadas en temporadas según las cuales se fija el costo del uso.

No es un tipo de propiedad común, ya que este sistema tiene limitaciones que se estipulan en el reglamento.

El sistema de tiempo compartido es aquel en dónde una persona natural o jurídica adquiere a través de diversas modalidades el derecho de utilizar, disfrutar, gozar y disponer a perpetuidad o por una temporalidad de una unidad inmobiliaria por un periodo determinado de tiempo. El inmueble o unidad inmobiliaria debe tener una finalidad específica.

##### **4.1 Reglamentación Legal:**

Está regulado por la ley 300 de 1996; a través de ésta se crea la ley general de turismo. En el capítulo 9 de los Art. 95–99 se establece el régimen de tiempo compartido, el cual está desarrollado por el Dto. 1076 de 1997; su objeto es reglamentar el tiempo compartido sobre bienes inmuebles.

- Los hoteles tienen un contrato básico de hospedaje, sin serlo en sentido estricto, puesto que puede ser de negocios o habitaciones.

##### **4.2 Modalidades:**

1. Derecho personal: Si se trata como derecho personal, la fórmula más conocida es la societaria en la cual técnicamente habría que hablar de un aporte mediante el cual el socio tiene un derecho personal mueble. El tiempo compartido turístico es de carácter personal cuando los usuarios establecen relaciones jurídicas que general un derecho personal que los faculta para ejercer su atribución de utilización o disfrute del establecimiento sometido al régimen de tiempo compartido turístico.

2. Derecho Real: Se constituye como un derecho real a través de la comunidad o propiedad proindiviso (multipropiedad) y del usufructo (multiusufructo).

a) Multipropiedad: Tiene matices funcionales que permiten su ubicación en diferentes esquemas o instituciones jurídicas. Es una modalidad de derecho real de dominio, según la cual su titular adquiere la propiedad sobre una parte alícuota e indivisa de un inmueble determinado y el derecho exclusivo a su utilización y disfrute durante un periodo de tiempo determinado.

b) Multiusufructo: Modalidad de usufructo según la cual el titular adquiere el derecho real sobre el inmueble sometido al régimen de tiempo compartido turístico, durante un periodo determinado o determinable de tiempo del año o a lo largo de un periodo de años, que deben quedar señalados en un contrato y que no se

puede exceder al plazo máximo consagrado en el código civil, correspondiendo la nuda propiedad al promotor o a un tercero.

Si se trata de multiusufructo, la nuda propiedad queda en cabeza del promotor o propietario del proyecto, o de un tercero, y el titular del derecho real de usufructo tiene el disfrute sobre la respectiva unidad en el periodo vacacional asignado. El usufructo, así constituido se diferencia del usufructo civil en que es transmisible por causa de muerte y puede funcionar en forma alternativa o sucesiva.

- La propiedad debe corresponder a la propiedad horizontal con multipropiedad y multiusufructo.
- El derecho al uso puede llegar a ser embargable, mas no el inmueble como tal

#### **4.3 Usuario:**

El usuario tiene el derecho a usar y gozar de la cosa durante el tiempo establecido. Así mismo tiene la obligación de pagar cuotas de acuerdo con lo establecido en el contrato.

- Siempre se tendrá un reglamento interno en torno a la actividad que se llevará a cabo en cuanto al uso de la propiedad.
- No se puede gravar por su tipo de propiedad ya que es especial. La libre autonomía del propietario se encuentra limitada.

### **5. PATRIMONIO DE FAMILIA:**

Es una modalidad de patrimonio especial que se constituye a favor de un núcleo familiar. Se caracteriza por la protección a la célula básica de la sociedad, y a las de bajos recursos. Recae sobre bienes muebles e inmuebles.

#### **5.1 Reglamentos:**

La institución está reglamentada por la Ley 70 de 1931 y tiene como fundamento constitucional el Art. 42 en donde estipula que la ley podrá determinar el patrimonio familiar inalienable e inembargable. Así mismo se reglamenta por las leyes 495 de 1999 y la ley 546 de 1999.

Ley 495 de 1999: Afirma que el patrimonio puede constituirse a favor de la familia que:

- Esté compuesta por un hombre y una mujer unidos en matrimonio y los hijos menores.
- Por compañeros permanentes y los hijos menores de edad
- Por familias compuestas solamente de un hombre y una mujer unidos en matrimonio o ser compañeros permanentes.

#### **5.2 Constitución:**

Su constitución implica que determinado bien inmueble en cabeza de un integrante de la familia tiene carácter inajenable a fin de proteger y dar seguridad a los integrantes de la familia. Quien constituye el patrimonio debe tener el dominio pleno sobre el inmueble, además debe estar libre de gravámenes reales como la hipoteca, censo o anticresis.

La ley exige que el inmueble tenga un valor en el momento de su constitución no mayor de 250 salarios mínimos mensuales vigentes; si con posterioridad a la construcción del bien adquiere un valor mayor, no hace que se pierda la calidad de patrimonio de familia. Anteriormente el monto se limitaba a \$10.000.

Puede constituirse por terceros, teniendo en cuenta dos modalidades:

- Acto entre vivos, donación
- Acto de testamento

### **5.3 Clases:**

- Voluntario: Es voluntario en medida que la persona está de acuerdo con que ello se haga. Se realiza por medio de escritura pública. La adquisición de bienes inmuebles es un negocio solemne que se hace por medio de escritura pública, con el costo de derecho de inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos; como se protege a la familia se reducen los costos por transacción notarial en un 70%.
- Forzoso: La establece la ley en casos específicos como ocurre con las adjudicaciones de vivienda urbana con destino a clases de bajos recursos. Son hechas por las cajas de vivienda popular o entidades de acción social. Se fundamenta en la ley 91 de 1936 y significa en la enajenación o ventas de vivienda de carácter popular cuando se hace a través de entidades de carácter social, quedan gravadas de manera inmediata.
  - Mientras el bien tenga limitación de dominio: No puede embargarse, no hipotecarse, no se puede dar en censo o anticresis, no enajenación con pacto de retroventa (si la venta del bien se efectuó por el Estado, la entidad estatal si puede embargarlo o hipotecarlo).

### **5.4 Extinción:**

- Por llegar los beneficiarios a la mayoría de edad
- Por autorización familiar
- Renuncia del beneficiario mayor de edad
- Por destrucción completa del bien

## **6. AFECTACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR:**

Se venía realizando en el país la práctica de enajenar un bien inmueble destinado a la habitación de la familia por uno de los cónyuges sin contar con la aceptación del otro o aún contra su voluntad.

Un antecedente directo de la figura es la ley 28 de 1932 la cual le da plena capacidad jurídica a las mujeres para asuntos civiles.

Con la expedición de la ley 258 de 1996 el bien inmueble no puede ser enajenado o constituirse sobre él un gravamen u otro derecho real, sino con el consentimiento de ambos cónyuges o compañeros permanentes, manifestando con su firma su voluntad en la correspondiente escritura pública.

### **6.1 Requisitos legales:**

- Que el bien esté destinado a la habitación de la familia
- Que el bien haya sido adquirido en su totalidad por uno de los cónyuges o compañeros permanentes, antes o después de la celebración del matrimonio o constitución de la unión marital de hecho. Si el bien se adquiere a título gratuito u oneroso, antes o después de la unión, tal bien no está afectado.

– Que su constitución se haga contractualmente por escritura pública por ambos cónyuges, o por procedimiento notarial judicial.

### **6.2 Constitución:**

– Matrimonio: Hombre y mujer.

– Unión marital de hecho: Formada entre un hombre y una mujer que sin estar casados hacen una comunidad de vida permanente y singular. Deben haber sido compañeros permanentes por lo menos durante dos años.

– No se puede entre homosexuales, lesbianas o solteros.

### **6.3 Inembargable e Inalienable:**

El bien es inembargable salvo:

– Si se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de afectación

– Hipoteca para garantizar préstamo

El bien afectado adquiere la calidad de inalienable si no se cuenta con la aprobación de ambos cónyuges, y a la vez inembargable para evitar la persecución por terceros.

### **6.4 Levantamiento de afectación:**

– En caso de desacuerdo se puede recurrir al órgano judicial

– Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia

– Cuando la autoridad competente decreta la expropiación del inmueble

– Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno o ambos cónyuges

– Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges

– Cuando se disuelva la sociedad conyugal

– Por cualquier justo motivo apreciado por el juez a solicitud de un cónyuge, o de un tercero afectado con la afectación

– Desaparece de pleno derecho por la muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges.

### **6.5 Expropiación:**

Sus características no pueden superponerse al principio de la función social de la propiedad por lo cual el Estado considera necesaria la expropiación del bien afectado a favor de éste principio. Se levantará la afectación indemnizando el valor del inmueble en su totalidad y en dinero, de manera previa y como requisito indispensable para que se cumpla la expropiación.

## **7 EXPROPIACIÓN.**

Es un medio o instrumento del que dispone el Estado, para incorporar los bienes privados, para que cese el

derecho de dominio sobre ese bien debido a que este se utilizara para bien de la comunidad.

- La Expropiación es importante por que prima el interés general sobre el interés particular.
- Para la satisfacción de la utilidad pública y el interés social.
- La existencia de una función social de la propiedad.

Tiene consagración constitucional consagrada en la **Ley 9 de 1989 (Art. 10)** y **Ley 388 de 1997 (Arts 52 y ss)**. Y el **Artículo 58 de la Constitución**.

### **7.1 Consagración Constitucional.**

La expropiación se consagra en el **Art. 58 de la Constitución**. Para que exista expropiación, debe haber un motivo de utilidad pública, debe existir una sentencia judicial y una indemnización previa. (**Sin estos requisitos no se puede dar expropiación**). La expropiación procede por interés público y utilidad social. En Colombia no existe expropiación sin indemnización previa.

**Art. 59 habla de la expropiación en tiempos de guerra.**

### **7.2 Clases de Expropiación.**

- **Expropiación Ordinaria.**

#### **Requisitos:**

- La existencia de una ley previa que reconozca los motivos de la expropiación. (el ejecutivo es el que pide la expropiación pero la rama judicial es la que saca la sentencia de expropiación).
- Necesidad de una Sentencia Judicial.
- Debe existir una indemnización previa.

#### **Motivos de Utilidad Pública.**

- Para la incursión de proyectos a favor de la salud, recreación, educación, etc.
- Desarrollo de proyectos de vivienda de Interés Social.
- Ejecución de proyectos de renovación urbana o vías.
- Ejecución de proyectos de ampliación, ejecución y otras, respecto a los servicios públicos.
- Ejecución de proyectos de infraestructura vial o transporte masivo.
- Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- Funcionamiento de las sedes de la administración pública.
- Conservación del patrimonio cultural de la nación.
- Constitución de zonas de reserva para la expansión de futuras ciudades.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente.
- Ejecución de proyectos de urbanización.
- Construcciones a favor de la explotación agraria.
- Traslado de pobladores por riesgo inminente.

#### **Procedimiento.**

- Se identifica los inmuebles necesarios a expropiar.
- Se inicia una enajenación voluntaria, con un periodo de negociación de precio, durante 30 días hábiles y donde no se logre un acuerdo, se comienza a expropiar.
- Empieza una demanda para la expropiación, luego se decreta una sentencia.
- Se debe inscribir la sentencia en el folio de matricula inmobiliaria, realizar la entrega material del bien y se

paga la indemnización previa.

- **Expropiación Administrativa.**

Es muy parecida a la expropiación ordinaria, salvo por que en el caso en que una persona no quiera vender el bien y esto afecte lo que se vaya a realizar con respecto a la comunidad, no hay necesidad de sentencia judicial, por medio de un Acto Administrativo, para decretar la expropiación más la indemnización previa.

**Motivos de Urgencia.**

- Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles.
- Carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer.
- consecuencias lesivas que se producirían por la violación del tema.
- Prioridad otorgada a las actividades que vaya a emprender la autoridad territorial.

**Procedimiento.**

- Se inicia con una declaración de la Autoridad Pública.
- Periodo de enajenación voluntaria de 30 días hábiles.
- Se dicta un Acto Administrativo que decreta la expropiación.
- Contra el acto administrativo, puede proceder una **Acción de Nulidad y Restablecimiento del derecho (esto tiene un periodo de máximo de 4 meses).**
- **Expropiación en tiempos de guerra.**

Esta figura solo tiene validez en estados de excepción. **Sobre los Bienes Muebles** existe una expropiación sin indemnización. (Ej. La comida, matar 3 vacas para alimentar a los militares).

**Sobre los Bienes Inmuebles** lo que la ley autoriza es la ocupación temporal del terreno, esto se debe dar mediante un decreto expedido en el estado de excepción. **(Si los actos de las fuerzas armadas generan daños el particular podrá pedir la indemnización de perjuicios).**

**8. PROPIEDAD INTELECTUAL:**

El Art. 671cc afirma que las producciones del talento o del ingenio son una especie de sus autores. Son los derechos sobre cosas inmateriales y son cosas incorpóreas, la cual presenta dos categorías:

a) creaciones artísticas o producciones del talento que globalmente se denominan **derechos de autor**

b) Se deja de lado el concepto artístico y busca más la ganancia económica, la cual se llama **propiedad industrial.**

**8.1 Regulación Legal:**

– Ley 86 de 1946

– Ley 23 de 1982

– Ley 44 de 1993

– Constitución: En el Art. 61 se estipula que el Estado protegerá la propiedad intelectual por el tiempo y mediante las formalidades que establezca la ley. No establece plazo definido de protección como si lo hacía la constitución del 86.

## **8.2 Derechos de Autor:**

Los autores de obras literarias, científicas y artísticas gozarán de protección para sus obras en forma prescrita por la ley. Los derechos recaen en todas las obras y creaciones del espíritu cualquiera que sea la forma de expresión y su destinación.

### **a) Facultades exclusivas:**

- disponer de su obra a título oneroso y gratuito
- aprovecharla con fines de lucro o sin él
- de ejercer las prerrogativas, en defensa de su derecho moral
- de obtener una remuneración en una promoción no menor al 60% del total recaudado

### **b) Titulares de derechos conocidos:**

- el autor de su obra
- el artista, intérprete o ejecutante sobre su ejecución o interpretación
- el productor sobre su fonograma
- el organismo de radiodifusión sobre su emisión
- los causahabientes, a título singular o universal, de los titulares mencionados antes

### **c) Derecho moral:**

Hace referencia a que el autor tiene sobre su obra un derecho perpetuo, inalienable e irrenunciable (Art. 30).

### **d) Contrato de edición:**

Es un contrato bilateral, consensual y sinalagmático perfecto. Se debe pactar el expendio o regalías que corresponda al autor, a falta de estipulación se presumirá que corresponde al autor un 20% de la venta. El derecho de autor no se transfiere; el editor no podrá publicar un número mayor o menor de ejemplares a los que fueron convenidos para cada edición, si dicho número no se hubiere fijado, se entenderá que harán 3.000 ejemplares en cada edición autorizada.

Entre editor y autor existe un contrato oneroso; los honorarios o regalías por derecho de autor se pagarán en la fecha, forma y lugar acordados en el contrato. Si la remuneración equivale a una suma fija, independientemente de los resultados obtenidos por la venta de los ejemplares editados, y no se hubiere estipulado otra cosa, se entenderá que ellos son exigibles desde el momento en que la obra de que se trate esté lista para su distribución o venta. Si la remuneración se hubiera pactado en proporción con los ejemplares vendidos, se entenderá que ella deberá ser pagada mediante liquidación a partir de la fecha (Art. 110cc).

### **e) Obligación editor (Art. 124):**

- Dar amplia publicidad a la obra en la forma más adecuada para asegurar su rápida difusión
- Suministrar en forma gratuita al autor 50 ejemplares de la obra con ciertas condiciones a que sean más

según el número de obras editadas

– Dar cumplimiento a la obligación sobre depósito legal

- Los créditos laborales con privilegiados hacia el autor, es decir que se les paga primero a los autores, cuando hay terminación del contrato por quiebra.

**f) Limitaciones al derecho de autor:**

– Se puede citar a un autor transcribiendo los pasajes necesarios, siempre que no sean tantos y seguidos

– En cada cita deberá mencionarse el nombre del autor de la obra citada y el título

– Utilización de una obra para métodos de enseñanza

– La publicación del retrato del autor es libre en textos científicos

– Es lícita la reproducción de una obra en un solo ejemplar para uso privado y sin fines de lucro. Las bibliotecas públicas también lo pueden hacer

– Es permitido reproducir toda la normatividad legal, siempre y cuando no esté prohibida

**g) Régimen penal:**

La dirección nacional de derecho de autor una vez comprobada la infracción a las normas legales puede imponer una amonestación por escrito, imponer multas, suspender la personería jurídica, cancelar la personería jurídica a la sociedad. Estas sanciones son de tipo administrativo. La acción penal es de **oficio**, es decir que la autoridad debe actuar de manera inmediata.

- Así mismo se incurre en prisión de 2 a 5 años y multa de 5 a 20 salarios mínimos cuando:

– se publique obra literaria inédita sin autorización

– quien inscriba en registro una obra a nombre de persona distinta, con el texto alterado, mutilado o deformado

– quien de cualquier modo reproduzca, enajene, compendie, mutile o transforme sin autorizaciones de sus titulares

- Las penas se aumentan hasta en la mitad cuando:

– en la realización del hecho punible hayan intervenido 2 o más personas

– cuando el perjuicio económico sea superior a 50 salarios mínimos legales mensuales o que ocasione grave daño a la víctima

- Las autoridades de policía hacen cesar la actividad ilícita, por medio de:

– suspensión de la actividad

– incautación de ejemplares



– cierre del establecimiento

#### **h) Disposiciones especiales:**

En las obras cinematográficas confluyen una serie de derechos morales que participan en ella. En el productor y director recae la titularidad de la obra. Las obras en colaboración son aquellas que se hacen por 2 o más personas, pero que sus aportes no se puedan separar ya que causarían detrimento de la obra.

#### **i) Derechos conexos:**

Modificados por el acuerdo de Cartagena, la cual es una decisión internacional y globalizadora de los derechos de autor. Se limitan los derechos del productor, aumentando los del autor.

#### **j) Contrato de representación:**

Autorización para representar la obra a nivel público, por lo cual adquiere un carácter público. Cada vez que el empresario presente la obra debe señalar el autor y destacar los cambios que le haya hecho. La remuneración al autor se estipula en un contrato, si no se da se puede cancelar el contrato de representación. El autor tiene derecho al 10% de las entradas y al 15% por estreno. Las obras representadas dentro de entidades educativas y sin ánimo de lucro, se entenderán que no son públicas.

#### **k) Transmisión de derechos de autor:**

El derecho patrimonial es el único transferible, ya que el moral no goza de esa capacidad. La transmisión se hace con base a la voluntad de las partes, a la autonomía de las mismas. Los derechos pueden ser transferidos parcial o totalmente. Dada la libertad contractual es posible otorgar o no los derechos en exclusiva. El pago de la exclusividad puede ser a título oneroso o gratuito; se puede estipular a través de la oferta y la demanda. El derecho establece un plazo de protección que puede ser de tipo largo o hasta que el autor muera.

#### **l) Registro de autor:**

Es un servicio prestado por el Estado para dar publicidad al autor y su obra, esto es para que se conozca por todos. Se garantiza la autenticidad; los registros son de carácter público.

#### **m) Asociaciones de autores:**

El fin es la satisfacción de derechos particulares. Las sociedades de gestión colectiva son un sistema organizativo para la administración de los derechos de autor de los diversos titulares. Sociedad gremial para el recaudo de los derechos en función de proteger a los autores. Sociedad con mínimo 100 socios, debe existir una personería jurídica, revisor fiscal y consejo administrativo. Es una persona jurídica.

### **8.3 Propiedad Industrial**

Está regulada por el código de comercio, siendo una especie de propiedad intelectual y, dentro de ella, su objeto tiene una finalidad específica de tipo industrial y comercial. Dicha propiedad se ejerce sobre los modelos industriales, las marcas de fábrica o comercio, los emblemas, las patentes de innovación, etc. que en si son cosas incorpóreas.

## **9. EXTINCIÓN DEL DOMINIO.**

En esta concurre tanto el derecho de bienes como el derecho penal.

Esta figura según la Corte Constitucional en la Sentencia C 374/97 es una institución autónoma, de carácter constitucional, que quita la propiedad de bienes adquiridos ilícitamente contrarios al ordenamiento jurídico.

### **9.1 Fundamento.**

- **Fundamento Social.** El estado no protegerá, tutelara o aceptara el dominio de los bienes de procedencia ilícita.
- **Fundamento Económico.** Que los bienes salgan de la clandestinidad económica y se usen para el rol que se crearon.

### **9.2 Concepto (Art. 1 L 793/02).**

Es la pérdida del derecho de dominio a favor del estado, sin compensación o contraprestación alguna para su titular.

### **Elementos de la Definición.**

- La extinción del dominio es una sanción legal de orden patrimonial, por un mal generado por la ilicitud del bien. (**Art. 6 cc.**).
- La extinción del dominio **no transfiere la propiedad**, sino que **destruye** una situación de **dominio aparente**.
- La ilicitud se sanciona esta relacionada con el **grave deterioro de la moral social, enriquecimiento ilícito y perjuicio del tesoro público**.

### **9.2 Relación Extinción del dominio y la Propiedad.**

La extinción no atenta con la figura de la propiedad, ya que el estado protege los bienes privados con arreglo a las **leyes civiles (por lo tanto no se protegen los bienes ilícitos)**.

### **9.3 Diferencias con la Expropiación.**

- No hay indemnización previa.
- El decomiso procede para cualquier hecho punible en cambio en la expropiación solo se relaciona con los 3 tipos de hechos punibles citados anteriormente.
- La extinción del dominio tiene proceso judicial y autónomo distinto al penal.

### **9.4 Causales de la Extinción.**

- Enriquecimiento Ilícito.
- Perjuicio al tesoro público.
- Grave deterioro de la moral social.

### **Los Bienes se extinguen.**

- Los bienes se extinguirán cuando provengan directa o indirectamente del delito.
- Cuando los bienes se usen como medio o instrumento del delito.
- Cuando los bienes provengan de la enajenación o permuta de bienes ilícitos.
- Cuando los bienes sean utilizados para mezclar o utilizar bienes ilícitos (lavado de activos).
- Cuando no se pruebe el origen lícito de los bienes.

### **9.5 Bienes que afecta.**

La ley puede perseguir los bienes originarios del acto ilícito, o bienes y valores equivalentes al mismo valor y que pertenezcan al mismo titular.

### **Procedimiento.**

- La acción es de naturaleza jurídica, se necesita sentencia judicial.
- La acción es de naturaleza real, son los **atributos de preferencia y persecución**.
- Es de naturaleza patrimonial.
- Es independiente de la acción penal no se requiere que la persona haya sido condenada por el delito, son acciones autónomas.

### **9.6 Mecanismos de Administración.**

El estado establece unos mecanismos de administración. Se entrega la administración a la **Dirección Nacional de Estuperfacientes**.

- **Enajenación.** Implica que los bienes pueden ser enajenados siempre que esta sea debidamente justificada.
- **Contratación.** La DNE decide contratar a un particular para que administre y explote dicho bien.

### **9.7 Protección de Terceros de Buena Fe exentos de culpa.**

- **Buena Fe Subjetiva.** Es la que se aplica en el caso de la posesión y la extinción del dominio. Es el estado de conciencia de la persona en la cual no media ningún tipo de reparo o contrario a la situación jurídica.
- **Buena Fe Objetiva.** Es aquella que determina la conducta dentro de los actos jurídicos.
- **El tercero debe ser de buena fe.**
- **El tercero debe estar exento de culpa.** Quiere decir haber emprendido o tomar acciones, con base en una mediana diligencia donde se verifique la licitud del bien. **(por ejemplo se debe revisar el registro del bien en el folio de matricula inmobiliaria).**

### **9.8 Aplicación Retrospectiva, no retroactiva de la ley.**

Esta ley rige situaciones en el pasado pero que no se hayan consolidado en el futuro, debido a que no se puede consolidar la adquisición ilícita de un bien.

## **10. EL USUFRUCTO. (Art. 823 c.c)**

Es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y su sustancia y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible, o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo genero, o a pagar su valor, si la es fungible.

Los hermanos Massau dicen que es un derecho real vitalicio que le confiere al titular del derecho el uso y disfrute de la cosa.

### **10.1 Características.**

- Es un Derecho Real.
- Es temporal. Si es una persona Natural el que lo tienen esta sujeto a la vida del usufructuario. Si es una Persona Jurídica dura máximo 30 años.
- Tiene como contenido el **Uso y Disfrute de la Cosa** (Ius Utendi y Ius Fruendi). Sobre una cosa en usufructo hay dos derechos reales el Derecho de Dominio y el Derecho de Usufructo.

**Nudo Propietario.** Es la persona que tiene el derecho a disponer de la cosa, más no el uso y disfrute de la cosa.

**Usufructuario.** Es la persona que tiene el derecho al uso y al disfrute de la cosa, más no la disposición de esta.

- El derecho recae sobre cosas no fungibles. (aunque el tema es controvertido ya que puede recaer a su vez sobre cosas fungibles o sobre derechos). A la vez pueden existir usufructos sobre un usufructo.

## 10.2 Fuentes del Usufructo.

- Ley. Hay usufructo legal de los padres sobre los bienes de los hijos (**Art. 291 c.c**). También existe usufructo legal en la sociedad conyugal. Los poseedores por presunción por muerte o desaparecimiento. (**Art. 104 c.c**)
- Usufructo Convencional. Es el estipulado por una o más personas, por ejemplo el testamento, un acto jurídico unilateral, o un contrato.
- Prescripción. Se puede prescribir en solo un caso.

## 10.3 Modalidades.

- Usufructos Alternativos. Se constituye entre dos o más personas y el usufructo en algún momento vuelve al primero de ellos.
- Usufructos Sucesivos. Se constituye entre muchas personas.

Se prohíben los multiusufructos alternativos y sucesivos. Por que no permite que este usufructo sea temporal, es decir que al parecer nunca volverá al poder del **Nudo Propietario**.

Si se constituyesen los alternativos y sucesivos.

**Art. 828 cc**, los usufructuarios posteriores se denominaran como sustitutos. (**No hay nulidad del Usufructo**).

- Usufructo a Plazo o Condición. Cuando se pacta un usufructo derivado de una condición suspensiva, no se puede dar usufructo. Si hay plazo no se puede dar un usufructo.
- Usufructo Simultáneo. (Art. 831 cc.). Es cuando dos más personas tienen un mismo usufructo. (**y por lo tanto existe una comunidad**).

## 10.4 Derechos del Usufructuario.

- Derecho a utilizar la cosa. (**El uso termina donde empieza la disposición, a su vez tiene que dejar a salvo la sustancia de la cosa**).
- Derecho a percibir los frutos de la cosa. (los frutos son lo que produce la cosa).
- Derecho a gozar de ciertos productos. (Estas normas son de carácter supletivo) (Art. 850 cc.).
- Derecho a las **Acciones Naturales**. (Se extiende el usufructo por la accesión).
- Derecho al tesoro. (si lo encuentra el usufructuario recibe el 50 % y el Nudo Propietario el otro 50%).
- Tiene derecho a ejercer las acciones posesorias, incluso contra el Nudo Propietario.
- Derecho a cederlo y arrendarlo salvo, se le haya prohibido (**Art. 852,852 cc.**) si lo hace y lo tiene prohibido pierde el derecho.
- Tiene el derecho de retención.

## 10.5 Obligaciones del Usufructuario.

- Hacer un inventario o una caución de los bienes recibidos. (Art. 834 cc.).

- Conservar la cosa (Art. 854) el usufructuario tiene gastos ordinarios.
- Pago de pensiones, cargos y canones de la cosa. (Art. 855 cc.).
- Restituir la cosa. (Art. 846 y 848 cc.).

#### **10.6 Derechos del Nudo Propietario.**

- Derecho a enajenar la nuda propiedad. (Art. 832 cc.).
- Derecho a obtener los frutos pendientes en el momento de la restitución.
- Derecho a las indemnizaciones. El usufructuario responde, por dolo, culpa grave, leve y la negligencia de terceros. (Art. 861 cc.).
- Tiene derecho al tesoro.

#### **10.7 Obligaciones del Nudo Propietario.**

- Pagar expensas y reparaciones mayores (Art. 856 cc.).
- Auxiliar al usufructuario en la defensa de la cosa fructuaria (Art. 978 cc.).

#### **10.8 Extinción del Usufructo.**

- Llegada del día o cumplimiento de la condición.
- Muerte del usufructuario.
- Resolución de Derecho del Constituyente (Es el efecto de una condición resolutoria).
- Consolidación del usufructo en propiedad.
- Por renuncia del usufructuario (Art. 15 cc.).
- Por prescripción.
- Destrucción de la cosa fructuaria (Art. 866 cc.).
- Por sentencia judicial.

#### **10.9 Cuasiusufructo.**

Este no es un derecho de usufructo, ya que se tiene la capacidad de disponer o destruir la cosa. La cosa que se restituye es distinta a la que se dio como usufructo, ya que se da un bien de género y se devuelve uno del mismo género e igual calidad.

El cuasiusufructo es un préstamo de consumo, es decir es un contrato de mutuo. El mutuo es un contrato real.

#### **10.10 Diferencias con otras figuras.**

- Con la Propiedad Fiduciaria. En el usufructo coexisten dos derechos reales, el del Nudo Propietario y el del Usufructuario, en cambio en la Prop. Fiduciaria solo hay un Derecho Real, la propiedad del bien nunca llega a consolidarse en cabeza del usufructuario. En la Prop. Fiduciaria hay una condición. En el usufructo en cambio puede haber condición o plazo.
- Con el Contrato de Arrendamiento. El contrato de arrendamiento es convencional, y si el usufructo es sobre inmuebles requiere una formalidad que es la escritura pública. El arrendamiento es un Derecho Personal, el usufructo es un Derecho Real. El arrendamiento es siempre oneroso, en cambio el usufructo no es esencialmente oneroso.
- Con las Servidumbres. El usufructo es temporal, la servidumbre es perpetua, etc.

### **11 SERVIDUMBRES. (Art. 879 cc.)**

Es el gravamen que tiene un predio sobre otro predio. En Roma había servidumbres personales y servidumbres prediales, las servidumbres eran limitaciones al derecho de Dominio, en Roma las servidumbres eran aquellas

como el usufructo.

### **11.1 Elementos.**

- Es un gravamen de un predio sobre otro predio. (**Predio Dominante y Predio Sirviente**).
- Los predios deben ser de distintos dueños o propietarios.

### **11.2 Características.**

- Es un Derecho Real. (ya que lo enumera el Art. 665 cc.). Que tiene el dueño del predio dominante sobre la servidumbre. Es un Derecho que no le corresponde al inmueble, sino al titular del inmueble y análogamente las Obligaciones Propter Rem persiguen al bien.
- Es un Derecho Real Accesorio (Art. 883 cc.). el derecho de servidumbre es inseparable del derecho de dominio del inmueble. (No se puede enajenar solo el derecho de servidumbre sino que la enajenación de Derecho de Dominio con lleva la servidumbre). El derecho de servidumbre no puede ser embargado solamente este. Toca embargar el derecho de dominio.

La servidumbre es perpetua, es decir dura tanto como dura la cosa, pero no opta para que las partes limiten la duración de la servidumbre. (Art. 501 cc.) Elementos de la Naturaleza.

- Genera utilidad de un predio y un gravamen sobre otro predio. (Debe existir utilidad para el predio dominante, sino esta servidumbre será nula).
- La servidumbre es indivisible. Aquí el código que se basa en la teoría clásica

francesa, donde se dice que no se puede dividir el gravamen.

- Es naturalmente perpetuo. Pero puede limitarse según cierta circunstancia de modo o lugar.

### **11.3 Predios que pueden gravarse con Servidumbre.**

Los predios son bienes inmuebles, y por lo tanto generalmente sobre bienes inmuebles. Ordinariamente recae sobre bienes inmuebles por naturaleza. Aunque actualmente por medio de servidumbres administrativas pueden gravarse ciertos bienes muebles.

Los bienes de uso público pueden gravarse con servidumbre, como dice Luis Claro Solar.

El bien embargado a su vez puede gravar otro predio con servidumbre.

### **11.4 Derechos del Titular del Predio Dominante.**

- Tiene un derecho real, tiene derecho a ejercer la servidumbre.
- Puedo emplear los medios necesarios para aprovechar la servidumbre.

(Art. 927 cc.). Regla específica. La servidumbre puede ser más gravosa, siempre que haya necesidad, buena fe y se indemnice al titular del predio sirviente.

### **11.5 Obligaciones del Titular del Predio Sirviente.**

Implica una obligación de NO HACER (es decir no hacer algo en la servidumbre como tal). Puede utilizarla servidumbre, más no puede obstaculizar el uso de la servidumbre, tampoco puede hacer gravoso el ejercicio de la servidumbre. (Art. 887 cc.).

## **11.6 Clases de Servidumbre (De Origen Legal).**

- Servidumbres Activas y Pasivas.

Servidumbres Activas. Con respecto al predio dominante es activa.

Servidumbres Pasivas. Con respecto al predio sirviente es pasiva.

- Servidumbres Positivas y Negativas.

Servidumbres Positivas. Es cuando impone al dueño del predio sirviente la de dejar hacer.

Servidumbres Negativas. Es la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo.

- Servidumbres Continuas y Discontinuas.

Servidumbres Continuas. Cuando no requiere el hecho actual del hombre.

Servidumbres Discontinuas. Cuando requieren un hecho actual del hombre. (Esta clasificación es importante para la prescripción).

- Servidumbres Aparentes e Inaparentes.

Servidumbres Aparentes. Son las que están continuamente a la vista.

Servidumbres Inaparentes. Son aquella en que no se ve o se percibe sensorialmente. (Es importante para la prescripción).

- Servidumbres según su Origen.

Servidumbres Naturales. Las que son por naturaleza del predio.

Servidumbres Legales. Las que se dan por utilidad pública, etc.

Servidumbres Voluntarias. Las que son entre el acuerdo de dos o más personas.

Se dice en la doctrina que las Servidumbres Naturales y Legales no son servidumbres como tal, ya que estas se consideran como limitaciones al derecho de Dominio.

### **La clasificación colombiana es tomada del código civil francés.**

- Servidumbres Naturales. (Art. 851 y ss, cc.) allí se dicen cuales son. (Ej. Serv. De Acueducto).
- Servidumbres Legales. Son aquellas relativas al uso público. (Art. 898 cc.).
- Servidumbres Riberas. (Art. 898 cc.). allí hay unas por interés privado.
- Servidumbres de Deslinde y Cerramiento de los bienes. (Art. 900 y ss, cc.). Por lo tanto se dice que esta no es una servidumbre como tal ya que tienen obligaciones de carácter personal, pero hay un predio sirviente y otro dominante.
- Servidumbre de Medianería. (Art. 909 cc.). Se refiere a las obligaciones y derechos que tienen los predios a dividir sus predios por una pared medianera. (la ley dice que la pared medianera será COPROPIEDAD de los dueños de ambos bienes) (Art. 932 cc.).
- Servidumbre de Transito. (Art. 905 cc.). Es el derecho que tiene el titular del predio dominante y tiene la facultad para pedirla, solo procede cuando el predio dominante desposee comunicación con la vía pública.

(es decir no existe una imposibilidad absoluta sino relativa).

La ley dice que para la adquisición de esta servidumbre se requiere una indemnización al predio sirviente. (Esta no es una Expropiación).

Hay una causal especial para la extinción de la servidumbre de tránsito. Cuando deja de ser necesaria la servidumbre, ya que el predio dominante tiene otra salida, así termina dicha servidumbre, y el titular del predio sirviente tiene la obligación de restituir al dueño del predio dominante lo pagado como indemnización.

## **12. DERECHOS REALES DE GARANTIA. (Art. 665 cc.).**

Prenda e Hipoteca. Estos derechos garantizan una obligación principal, se plantean como derechos accesorios. Cuando hay estos derechos reales de garantía es necesaria la existencia de un derecho real principal.

### **12.1 Concepto.**

Son derechos reales que le confieren al titular una garantía de cumplimiento de una obligación principal, de poder perseguir la cosa en manos de quien se encuentre (Tanto en la Prenda como en la Hipoteca), con el fin de obtener su venta en pública subasta y de esta forma con el producto de esta venta satisfacer la preferencia de una obligación principal.

### **12.2 Elementos.**

- Es un Derecho Real.
- Tiene los atributos de **Persecución y Preferencia**.
- Busca garantizar una obligación principal.

Hipoteca (Art. 2402 cc. y ss.).

Prenda (Art. 2409 cc. Y ss.). Prenda Mercantil (Art. 1207 Cod. Com y ss.).

Atributo de Persecución el titular del derecho real tiene la posibilidad de perseguir el bien en cabeza de quien se encuentre dicho bien en ese momento.

En este tipo de derechos la persecución se concreta en un.

Proceso Ejecutivo (Prendario o Hipotecario).

- Demanda.
- Mandamiento de pago.
- Sentencia.
- Remate del bien. (Aquí se concreta el Atributo de Persecución).

Atributo de Preferencia. Implica que el acreedor hipotecario o prendario pueda satisfacer su derecho sobre la cosa, con una cierta preferencia. (La preferencia es temporal, y la ley establece el orden al que la que se debe pagar a los acreedores). (Art. 2488 cc. y ss.).

Existen unos grados.

- Primer Grado. Los créditos laborales y fiscales. (Impuestos).
- Segundo Grado. Créditos con prenda como Derecho Real de Garantía.
- Tercer Grado. Créditos con hipoteca como Derecho Real de Garantía.



### 12.3 Hipoteca. (Bienes Inmuebles).

Es un derecho real de garantía, pero a la vez es un contrato real.

- Contrato de Hipoteca. Es el título jurídico del inmueble que radica en la **escritura pública**. Aquí se fijan las condiciones de la hipoteca.
- Hipoteca como Derecho Real. Aquí la hipoteca es un derecho real que tiene el acreedor hipotecario sobre el bien hipotecado.

La Hipoteca necesita siempre estar plasmada en una escritura pública y el Registro en la Oficina de Instrumentos Públicos.

### 12.4 Clases de Hipoteca.

- Hipoteca Abierta o Cerrada. Dependiendo del número de obligaciones que se quieran garantizar.

Abierta. Si es Sobre varias obligaciones.

Cerrada. Cuando cada hipoteca es para cada obligación diferente.

- Hipoteca con límites de Cuantía. La hipoteca se establece con una suma determinada de dinero más sus intereses.
- Hipoteca de Mayor Extensión. Esta es cuando la hipoteca con lleva muchos bienes más que se encuentren incorporados al uso o beneficio del bien.

### 12.5 Características de la Hipoteca.

- Es un Derecho Real.
- Es Causa de preferencia. (Prefiere a los privilegiados)
- Es un derecho accesorio.
- Es indivisible. (la garantía no es divisible en el tiempo, hasta que no se pague la totalidad de la obligación no se puede levantar la hipoteca).

### 12.6 Causales de Extinción de la Hipoteca (Art. 2475 cc.).

- La extinción de la obligación principal, extingue la Hipoteca por ser accesorio.
- Resolución del derecho de quien la constituyo. (cuando el deudor hipotecario o prendario no sea realmente dueño del bien).
- Acaecimiento de la condición o vencimiento del término.
- Confusión, cuando el derecho real de Dominio y de Hipoteca recaen sobre una misma cosa. (Ej. Dación en pago).
- Cancelación por escritura pública. (cuando ya se ha pagado la obligación, se libera al inmueble de la hipoteca).

### 12.7 Prenda. (Prenda Civil Art. 2411 cc.) (Prenda Comercial con Tenencia Art. 1204 c. com.) (Prenda Comercial sin tenencia Art. 1208 c. com.).

Prenda Civil. Es un contrato y un derecho real.

Prenda Mercantil. Este es un contrato consensual, en la prenda mercantil con tenencia.

Prenda Mercantil sin tenencia. Es un contrato solemne que debe registrarse en la cámara de comercio.

Derecho Real de Prenda. Es el que se da en cabeza del acreedor prendario, para satisfacer la obligación que tiene el deudor.

### **12.8 Clases de Prenda.**

- Prenda con Tenencia.
- Prenda sin Tenencia.

### **12.9 Características Prenda.**

- Es un Derecho Real.
- Es Causa de Preferencia.
- Tiene Carácter accesorio.
- Es Indivisible.

El deudor prendario debe cuidar el bien y responde hasta la culpa leve. El acreedor prendario tiene la posibilidad de ejercer el derecho de retención si de pronto el acreedor haya tenido que realizar unas mejoras, se le da derecho a retener el bien hasta que se le paguen dichas mejoras o expensas necesarias.

### **12.10 Causales de Extinción de la Prenda (Art. 2431 cc.).**

- Se extingue por la extinción de la cosa.
- Cuando hay confusión del deudor y el acreedor.
- Resolución del derecho sobre la cosa en prenda.
- Acaecimiento de la condición o vencimiento del término.

### **12.11 Precisiones Importantes.**

- Solo algunos bienes como los aviones y los barcos, son necesarios registrarlos en el puerto de la ciudad donde operan ellos y registrarlos bajo escritura pública. (Es decir solo sobre estos bienes muebles pueden recaer hipotecas).
- Los bienes hipotecados o bajo prenda no sacan del comercio al bien hipotecado o bajo prenda.

## **13. Teoría del Título y Modo.**

Aquí nos referimos a una pregunta fundamental. ¿El Derecho real de una persona como se transfiere a otra?

D. REAL

MODO

¿Cómo?

TITULO

¿Por qué?

D. REAL

Primero hay un título y después hay un modo, el modo deriva su validez del título.

El **Título** es la **Causa Remota**, y el **Modo** es la **Causa Próxima**. El Título es la potencia y el Modo es el

acto. El Título es lo que genera la posibilidad de transferir el Derecho, y el Modo es la forma en que se concreta y se lleva ese Derecho Real...

Ejemplos.

- Servidumbre Voluntaria. Título: Compraventa. Modo: Tradición.
- Expropiación. Título: Sentencia o Acto Administrativo. Modo: Tradición.
- Prenda. Título: Derecho Real, Entrega de la cosa. Modo: Tradición, se verifica con la entrega de la cosa. (En la prenda se confunden tanto el título como el modo, ya que ambos se adquieren al mismo tiempo con la entrega de la cosa).

### 13.1 Título y Modo.

Título: "Es el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa" (José J. Gómez). Este es un hecho que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real.

Modo: "Es la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título cuando este genera la constitución o transferencia de Derechos Reales" (José J. Gómez). Es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona.

El Modo es la forma en que adquieren los Derechos Reales. Puede decirse que los modos son hechos jurídicos (involucran hechos y actos jurídicos) a los cuales la ley ha atribuido virtud suficiente para que cualquier Derecho Real sobre una cosa, para que quede radicada en forma plena y concreta en cabeza de una persona determinada en desarrollo de un Título y un Modo.

### 13.2 Bienes Muebles.

El solo contrato, únicamente genera Derechos personales y el Modo se perfecciona con la simple entrega de la cosa, y con el se adquiere el Derecho Real.

### 13.3 Bienes Inmuebles.

La tradición es el Modo, y con este se perfecciona el Título y el Modo, aunque relacionados entre sí son autónomos.

Hay unos casos en los que no se exigen ambos actos, por ejemplo en Francia solo se necesita el Título, al igual que en Italia.

El Sistema Alemán deslinda el Título y el Modo. El Título son actos independientes, pero el Modo no es independiente por que depende del Título. El Sistema Chileno que es el mismo colombiano toma esta postura del Sistema Alemán.

### 13.4 Modos de Adquirir los Derechos Reales. (Art. 673 cc.).

- Tradición. Es un modo de adquirir el derecho de dominio en virtud del cual el dueño entrega a otro, habiendo por una parte la facultad de intención de transferir el dominio y por otra parte la capacidad e intención de adquirir dicho dominio.
- Ocupación. Por este modo se adquieren las cosas que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no este prohibida por la ley o el derecho internacional.
- Accesión. Es un modo de adquirir el derecho de dominio en virtud del cual el dueño de una cosa, pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella.

- Prescripción Adquisitiva. En este modo se adquieren las cosas ajenas, por haberlas poseído durante un lapso de tiempo y concurriendo algunos requisitos que establece la Ley.
- Sucesión Por Causa de Muerte. Es un modo de adquirir el derecho de dominio de los bienes dejados por una persona muerta, en su legado o testamento.

### 13.5 Clases de Modos.

- Modos Originarios y Derivativos.
- Originarios: Cuando no derivan de un derecho anterior. (Ej. Ocupación, Accesión y Prescripción).
- Derivativos: Cuando derivan de un derecho anterior. (Ej. Tradición y Sucesión x Causa de Muerte).
- Según el Objeto. A Título Universal o a Título Singular.
- Universal. Transfieren una parte o una universalidad. (Ej. Sucesión x Causa de Muerte, Tradición a título universal de herencia, tradición de un establecimiento de comercio es una universalidad (compuesto por marcas, know how, etc.)).
- Singular. Cuyo objeto es un bien identificado particularmente. (Ej. Una silla, un container de sillas, etc.).
- Gratuitos y Onerosos.
- Gratuitos. Los que no surge ningún gravamen de ellos. (Ej. Ocupación, no hay que pagar nada por hacerse dueño por ocupación).
- Onerosos. Son los que tienen algún gravamen. (Ej. Tradición, generalmente se cobra algo por la tradición del bien).
- Por Acto entre Vivos o por Causa de muerte.
- Por causa de muerte. Cuando se presume la muerte de una persona, para adquirir el derecho.
- Por acto entre vivos. cuando no se presupone la muerte de una persona.

Los modos son excluyentes, no se puede adquirir un derecho real por dos modos. (Ej. Adquirir una cosa por Tradición y Accesión a la vez). Respecto a un determinado derecho, solo puede haber un modo para adquirirlo.

¿Es cierto que para todos los modos se requiere un título? Todos los modos los debe preceder un Título, pero algunos autores dicen que solo aplica para la Tradición.

Es difícil encontrar siempre un Título o sino son amplios y el código dice textualmente que la Tradición deberá estar precedida de un Título, pero en los demás casos no se dice nada y por eso se entendió que todos necesitan a la vez un Título. Es impracticable decir que es el mismo derecho (Como por ejemplo: que el Título de la ocupación es la misma ocupación).

### **14. ACCESIÓN: Es un hecho jdco de la naturaleza o del hombre. (Art. 713)**

No se necesita el acuerdo de voluntades. Es un modo originario de adquirir el dcho real de dominio. No se extingue ninguna prestación. No necesita un título antecedente. No hay obligación preexistente Es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo: ***a) de lo que ella produce***; No obedece a la realidad y es considerada como una simple extensión del dcho real de propiedad; ya que el propietario al hacer suyos los frutos, no hace más que ejercer su dcho de dominio, en este caso el goce. ***B) de lo que se junta a ella:*** Producto: No está sometido a periodicidad y se obtiene con detrimento o disminución de la cosa que la origina. (Ej. Sacar carbón de una mina). La verdadera accesión que es la continua, que implica la unión de dos o más cosas de diferentes dueños y que forman un todo inseparable o indivisible. Estas pertenecen en un todo al propietario de la parte más importante, evitando una separación o que se de una destrucción o desmejoramiento.

#### 14.1 CLASES:

**a) Accesión de Inmueble a Inmueble:** Hecho jdco de la naturaleza o del hombre: **Aluvión:** Art. 719, es el

aumento que recibe la ribera de un lago ó río por el lento e imperceptible retiro de las aguas— Requisitos: a) Que exista aumento de la ribera con el retiro de las aguas. b) Que el retiro de las aguas sea lento, imperceptible, ósea ni violento (por que sería mutación del cauce) ni intempestivo. c) Que el retiro sea obra de la naturaleza. d) Que el retiro de las aguas sea completo y definitivo. (Art.720 inc.2).

El aluvión pertenece normalmente a la nación y a los riberaños: a) Si las líneas de demarcación de los respectivos predios no se cruzan, el aluvión accede a las propiedades riberañas comprendidas dentro de dichas líneas y extendidas hasta el agua. b) Si las líneas de demarcación se cruzan antes de llegar a la corriente, tales líneas se prolongan hasta la superficie del agua para formar un triángulo, y desde esa intersección se traza una línea hasta tener contacto con el agua. (Art.721)

**Avulsión:** porción de tierra es transportada de un lugar a otro por fuerza de la naturaleza en forma abrupta, y su dueño no la reclama dentro del año posterior al hecho, el dueño del predio que se juntó la porción de tierra adquiere su dominio por accesión. **Mutación de álveo o cambio de cauce de un río:** 1) El río cambia de cauce. (Art.724), se pueden hacer las obras necesarias para restituir las aguas a su contiguo cauce; sino se puede restituir se accede igual que aluvión. 2) Se abre en dos brazos que no vuelven a juntarse. (Art.725), la parte del anterior cauce que queda en seco, se distribuye entre los propietarios riberaños.

**Formación de Islas:** El Art.726 no se aplica por que las islas pertenecen a la nación. Art.2519 **b) Accesión de Mueble a Inmueble:** (Hecho jdco del hombre). Persona edifica, siembra, o planta con materiales ajenos en suelo propio, o cuando con sus propios materiales construye, siembra o planta en suelo ajeno. (Art.738 inc.4) 1) Obras en terreno propio con materiales ajenos. Art.738 2) Obras en terreno ajeno con materiales propios. Art.739, en este caso se realiza una obra en suelo ajeno, con o sin conocimiento del dueño del terreno. 3) Exigibilidad del crédito del mejorista en la accesión. Art.739

**c) Accesión de Mueble a Mueble o Industrial:** (Hecho jdco humano) Art. 727: **Adjunción:** dos o más cosas muebles de diferentes dueños se unen entre sí e integran una cosa nueva sin que ninguna de ellas pierda su individualidad, ya que pueden separarse de nuevo sin detrimento. Art.728 Ej. Anillo con diamante ajeno. **Especificación:** Art.732 Ej. Hago vino con uvas ajenas. **Mezcla:** Art.733 Ej. Con materiales áridos o líquidos. Combinar arena con cemento. Accesión con consentimiento = Acto jdco bilateral Accesión sin consentimiento = Seria dcho de superficie (Dcho personal)

**15. TRADICIÓN: consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo Art. 740**

No es solo para adquirir el dominio sino también todos los otros derechos reales. Se adquiere el dominio de los bienes, no de las cosas. Se transfiere el derecho. Se realiza por actos entre vivos. Con título con vocación traslativa. Es el pago de una prestación de dar. Si el título no existe no hay pago y sino hay pago no se genera la consecuencia.

**15.1 CARACTERÍSTICAS:** **a) modo derivado:** forma de transferir el derecho real por acto entre vivos que necesita la expresión de una voluntad anterior o precedente, la del propietario (tradente), a favor del adquirente. **B) modo para adquirir por acto entre vivos:** Por que para transferir un dcho real originario en la muerte de una persona tiene su propio modo. El usufructo y la hipoteca se constituyen, no—se traditan. Los dchos personales se ceden. **C) Es a título oneroso o gratuito:** Si la tradición esta precedida de compraventa, permuta, aporte en sociedad, dación en pago, se realiza a título oneroso. Si va precedida de donación es a título gratuito. **D) Es una convención:** negocio jdco que crea, modifica o extingue obligaciones. La tradición es una convención y no un contrato, ya que tiene como fin exclusivo extinguir una obligación emanada del título; con este se obliga la entrega de la cosa. La tradición solo genera obligación en el contrato de mutuo o préstamo de consumo. (Art. 1893 y SS). Toda convención es un contrato pero no todo contrato es una convención. **E) El título que la origina debe generar la posibilidad de adquirir el dcho real:** El comodato, el arrendamiento, el depósito no generan tradición, ya que crean obligaciones de hacer. (Título traslativo Art.

745). **F) Es un negocio jdco dispositivo bilateral:** Necesita la manifestación de dos voluntades. **G) Se adquiere el dcho real sobre cosas singulares,** excepcionalmente cosas universales como en la compraventa de un dcho herencial. Ver también art. 1464.

**15.2 DIFERENCIAS ENTRE ENTREGA** –hecho físico o material de poner una cosa en poder de otro, no hay intención de transferir y adquirir, el título que la precede es precario o de mera tenencia solo se es tenedor al adquirir la cosa– **Y TRADICIÓN**– es una entrega especializada con intención de transferir y adquirir por parte del tradente y adquirente, título previo es atributivo de dominio, quien adquiere ese convierte en dueño o por lo menos en poseedor– **REQUISITOS:** **a) Existencia de dos personas, tradente y adquirente:** art 741. En el título antecedente de la tradición, el tradente adquiere una obligación de dar, que es la de transferir el dominio; es un deudor de la entrega y el adquirente es su acreedor. –**Titularidad dominical en el tradente:** El tradente debe ser dueño o titular del dcho que transfiere y debe tener facultad para transferirlo. art 740, 752, 753, 757 **Propiedad aparente** art 947 **Capacidad del tradente y del adquirente.** **Tradición en las ventas forzadas realizadas por sentencia judicial** Art. 741– **b) Consentimiento exento de vicios entre tradente y adquirente:** Si hay un consentimiento viciado la tradición se anula. art 1508, 746, 747.– **Errores: en la persona:** art 1512, 746 identidad física de la persona. No lo vicia, a no ser que la consideración de la persona sea la causa principal del contrato. **En la cosa:** identidad de la especie que debe entregarse y esto anula la tradición. art 1520, 746. **En el título:** Puede ser: **1)** contratantes entienden que hay un título traslativo pero erran respecto a su naturaleza. **2)** contratante entiende que hay un título de dominio y el otro entiende que hay una mera tenencia. Ambos casos error anula. Art 63, 748, 1513. La fuerza vicia el consentimiento– **c) Existencia de un título traslativo de dominio que genere una obligación de dar:** existencia de un título con aptitud para adquirir el dominio, ósea, contenido de obligaciones de dar. El título antecede al modo. Mientras no opere la tradición, aun realizado el título, el transferente sigue siendo el propietario. **D) Entrega del bien: Muebles:** necesita la entrega material. Art 740. **Inmuebles:** inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos pbcos. Art. 756 La entrega del bien es simbólica.

**15.3 TRADICIÓN DE COSAS CORPORALES MUEBLES (Art. 754):** Se traditan mediante su entrega material o física. Real (Art. 754 #1) Longa Manu (Art. 754 #2) Simbólica (Art. 754 #3) Entrega entendida (Art. 754 #4) Brevi Manu: Evita la doble entrega y supone que esta se ha realizado sin necesidad de recurrir a las formas del Art. 754. Constitutum Possessorium: De propietario del bien paso a ser tenedor del mismo. Tradición de frutos (Art. 755) Tradición de naves y aeronaves Tradición de vehículos automotores (Art. 754. Tradición de bienes dados en prenda. Tradiciones especiales sin necesidad de desplazamiento físico o material.

**15.4 TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES (Art. 754)** La constitución de los derechos reales constituidos sobre inmuebles se realiza mediante la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. (Art. 756). La entrega del bien es simbólica. Se es propietario a partir del registro; si este no se ha realizado, el tradente sigue en su condición de dueño. (Art. 408 CPC #3) –**Fines del registro:** Sirve de tradición de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, Sirve de Publicidad, Sirve de medio probatorio, Sirve de solemnidad.

**15.5 EFECTOS DE LA TRADICIÓN:** Si la tradición se realiza por el verdadero propietario del bien, se transfiere por ella el dominio al adquirente. Si el tradente no es dueño, no puede transferir el dominio. Si es poseedor regular, la entrega realizada solo genera para el adquirente la condición de poseedor regular, con la ventaja de adquirir con un justo título. Si el tradente es poseedor irregular, y el adquirente está de buena fe, adquiere una posesión regular. Si el tradente es un mero tenedor de la cosa entregada por él o a su nombre, se excluye para el adquirente la adquisición por tradición. El acto jdco así realizado no transfiere el dominio, pero coloca al adquirente en calidad de poseedor con la esperanza de adquirir por prescripción. Si el tradente adquiere con posterioridad el dominio de la cosa entregada, se entiende que el dominio ha tenido efecto desde la fecha de la entrega. **CUANDO EXIGIR LA TRADICIÓN?** (Art. 751). No puede exigirse la tradición inmediatamente, cuando el título está sometido al cumplimiento de una condición, a la ejecución de un plazo, o cuando existe una orden judicial que impida su realización. **CONDICIÓN:** hecho futuro e incierto del cual

depende el nacimiento de un derecho o la extinción de una obligación– **Suspensiva:** Cuando el hecho puesto como condición suspende el nacimiento del derecho. (Art. 1536) **Resolutorio:** Cuando a la llegada del hecho puesto como condición, se extingue el derecho del cual se gozaba desde el momento del negocio jdc.– **TRADICIÓN DE DCHOS PERSONALES:** La persona que tiene en su favor un crédito, a quien se le denomina acreedor, puede cederlo a otra mediante una venta, donación, permuta o aporte en sociedad (Títulos traslativos). Art. 761. La única forma de tradición de un crédito o de un derecho personal es la entrega del título y se descartan las demás formas de traditar del Art. 754. Ver también Art. 1960 – 1961.

**16. PRESCRIPCIÓN: Adquisitiva o Usucapión (Dchos reales). Cuando se posee un bien ajeno en las condiciones fijadas por la ley y se adquiere el dominio por este modo.**

**Extensiva** o Liberatoria (Acciones y obligaciones). Extingue las acciones o dchos ajenos por no ejercerlos su titular en un tiempo establecido por la ley. (Ataca el dcho y la acción) Art. 2542. **OBJETIVOS:** **a)** Legitima la titularidad del dcho real del poseedor. **B)** Sanear la titularización del bien. **C)** Puede convertirse en un medio probatorio (Quien demuestra la prescripción puede demostrar la titularidad del dcho real de dominio).

**16.1 CARACTERÍSTICAS:** Modo originario, Gratuito, Se adquieren cosas singulares, Se ganan cosas comerciales, No puede ser interrumpida ni civil, ni natural, Debe cumplir el tiempo establecido por la ley. **SE PUEDE GANAR:** Cosas ajenas, Comerciales, Dchos corporales e incorporeales **NO SE PUEDE GANAR:** Cosas no comerciales, Bienes de uso pbco, Bienes fiscales, Bienes culturales, Dchos reales de hipoteca, Servidumbre discontinua o inaparente.

**REGLAS COMUNES:** Actos de mera facultad o tolerancia (2520), Agregación de posesiones (2521) En la prescripción ordinaria y en la extraordinaria operan la interrupción civil y la natural.

**REGLAS GENERALES:** Es un modo universal: No es calificado, es para personas naturales o jdcas. Obra en pro o en contra. (2617) No opera en algunas excepciones, como con incapaces, en herencias yacentes o con cónyuges (Art. 2530) Es de orden pbco: El legislador establece sus términos. No se puede renunciar a la prescripción (Art. 2514). Algunos dicen que se puede renunciar a esta por medio de representante legal según el Art. 491; otros dicen que no se puede si son bienes inmuebles, pero si se puede con bienes muebles por medio de autorización legal. Se puede renunciar después de cumplida la prescripción. **ACCION OBLICUA:** La tienen los acreedores para solicitar la prescripción adquisitiva de su deudor, cuando este no la quiere alegar o renunciar a ella. (Art. 407 CPC) **Requisitos:** El deudor no quiere alegarla o renunciar a ella. Es el único bien que tiene para pagar. Debe ser alegada, no opera de oficio.

**16.2 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA:** Justo titulo + buena fe = Posesión regular = Prescripción Ordinaria– Se gana con la ocurrencia de: Justo titulo. Buena fe. Tiempos: muebles: 3 años, inmuebles: 10. Si el verdadero dueño se encuentra fuera del país de manera constante el tiempo se duplica, ósea que se cuentan dos días por uno. La suspensión en materia de prescripción es la pérdida total de la posesión. Cesa el tiempo de la posesión una vez cese la causal (2530)–

*Características: se suspende, no se pierde (una vez cese la causal.) Son taxativas (Art. 2530)*

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA:** Posesión irregular = prescripción extraordinaria.

**Requisitos:** *Recaen sobre cosas comerciales ajenas. Que exista posesión irregular. Tiempo: muebles e inmuebles 20 años. No opera la suspensión entre ausentes y presentes. SEMEJANZAS ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA: Permiten ganar el dcho real de dominio. No puede haber interrupción natural o civil. Posesión irregular no operan las causales de suspensión entre ausentes. EFECTOS*

**RETROACTIVOS DE LA POSESION** *Se es dueño desde que se inicio la posesión, no cuando se declara por la sentencia*

**CONSECUENCIAS** *Una vez se declara la sentencia, los frutos se reputan de el. El poseedor no puede gravar el fundo, pero si lo hace, el gravamen se consolida y se entiende desde el momento que lo gravo gracias a los efectos retroactivos de la prescripción. Si el poseedor hizo algún tipo de gravamen y este gana por prescripción, se entiende que nunca se constituyo*

**16.3 PRESCRIPCIÓN AGRARIA:** Tiene como finalidad proteger a las personas dedicadas a la explotación económica de un fundo. **TIEMPO:** 5 Años **REQUISITOS:** Debe haber posesión (Corpus y Animus). Debe haber buena fe. **CARACTERÍSTICAS:** Animus y corpus calificado. Buena fe inicial. Bienes inmuebles. Bienes rurales. No es ordinaria ni extraordinaria, es especial. No opera entre presentes ni ausentes. Opera la suspensión. **PRESCRIPCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** favorecimiento que hace el estado a personas de escasos recursos los cuales están poseyendo un bien de interés social que puede ganarse por prescripción. **TIEMPO:** Ordinaria: 3 Años. Extraordinaria: 5 Años **PRESCRIPCIÓN EN MATERIA MERCANTIL:** verse sobre naves y aeronaves, los términos de la prescripción se reducen a la mitad. **TIEMPO:** Ordinaria: 5 Extraordinaria: 10

**16.4 PRESCRIPCIÓN ENTRE COMUNEROS:** No puede ganarse por prescripción teniendo como esencial la buena fe. Puede prescribir siempre y cuando la posesión sea exclusiva, es decir, se realice con el desconocimiento de los demás. **PRESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES:** Se debe poseer por un término de 10 años y no se requiere ni justo título ni buena fe inicial. Es indispensable que se trate de servidumbre continua y aparente. (art. 939). –*Servidumbre continua:* Es la servidumbre que para su ejercicio, no requiere un hecho actual del hombre, funciona sin intervención de nadie. *Servidumbre aparente:* Es la servidumbre que siempre esta a la vista–