

Págs.

CAPÍTULO II

DERECHO COMERCIAL

8

8

Índice general

CAPÍTULO I

LA USUCAPIÓN

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Págs.

I. En Roma	1
1. La posesión	1
2. Efectos de la posesión	2
3. Clasificación de la posesión	2
a) La <i>possessio civilis</i>	2
b) La <i>possessio ad interdicta</i>	2
c) La <i>possessio naturalis</i>	3
4. Interdictos posesorios	3
a) Interdicto <i>retinendae possessionis causa</i>	3
b) Interdicto <i>recuperandae possessionis causa</i>	4
5. Adquisición y pérdida de la posesión	4
6. La usucapión	4
7. Fundamento jurídico	4
8. Requisitos de la usucapión	5
A. <i>Res habilis</i>	5
B. <i>Títulus</i>	6
a) <i>Pro donato</i>	6
b) <i>Pro emptore</i>	6
c) <i>Pro dote</i>	6
d) <i>Pro legato</i>	7
e) <i>Pro de relictio</i>	7
C. <i>Bona fides</i>	7
D. <i>Tempus</i>	8

E. <i>Posesión ininterrumpida</i>	8
9. Términos para usucapir	8
a) <i>Preaemptio longi témporis</i>	9
b) <i>Praescriptio longissimo témporis</i>	9
10. Codificación de la usucapión	10
a) <i>Las doce tablas</i>	10
b) <i>Ley antinia</i>	10
c) <i>Leyes Julia de vi y plautia</i>	10
d) <i>Constitución de Constantino</i>	10
e) <i>Código de Justiniano</i>	10
II. En el derecho colombiano	11
1. Leyes 120 de 1928 y 51 de 1943.....	11
a) <i>Demanda</i>	12
b) <i>Trámite</i>	12
2. Código de Procedimiento Civil, Decreto 1400 de 1970 (art. 413) ..	13
3. Ley 4ª de 1973	15
4. Decreto-Ley 256 de 1973, leyes 6ª de 1978 y 58 de 1988	16
5. Decreto 508 de 1974	17
6. Decreto-Ley 2282 de 1989 (art. 407).....	18
7. Decreto 2303 de 1989	20
8. Ley 9ª de 1989. Ley de reforma urbana	21
9. Ley 160 de agosto 3 de 1994.....	23
10. Ley 388 de 1997.....	27
11. Ley 791 de 2002	28
12. Ley 182 de 2008.....	29
13. Ley 1183 de 2008	31
14. Ley 1448 de 2011	33
15. Ley 1561 del 11 de julio de 2012.....	36
16. Ley 1564 de 2012.....	38
17. Ley 1753 de 2015 mediante el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2014-2018	47

CAPÍTULO II	
DERECHO COMPARADO	
Págs.	Págs.
I. España	49
1. Bienes susceptibles de usucapir	50
2. Personas que pueden usucapir	50
3. Requisitos de la usucapión	51
A. Principales	51
B. Necesarios	51
a) Buena fe	51
b) Justo título	52
c) Transcurso del tiempo	53
d) Concurrrentes	54
4. Efectos de la usucapión	54
II. Francia	55
5. Concepto	55
6. Usucapión de inmuebles	55
A. Requisitos generales	55
a) Bienes susceptibles de adquirir por usucapión	55
b) Posesión no viciosa	56
c) Plazo	56
B. Requisitos particulares	57
a) Recaer sobre un inmueble	57
b) Buena fe	57
c) Justo título	58
7. Efecto de la usucapión	58
8. Usucapión de muebles	58
9. Interrupción de la usucapión	59
a) Interrupción natural	59
b) Interrupción civil	60

CAPÍTULO III

LA USUCAPIÓN EN COLOMBIA

	Págs.
1. Forma de contar el término de prescripción según la Ley 791 de 2002 que redujo los términos de prescripción establecidos en la Ley 50 de 1936	85
2. Concepto	131
3. Análisis	131
4. Fines de la prescripción	133
5. Objeto de la prescripción	134
6. Prescripción ordinaria o de cinco años	139
7. Requisitos	140
A. Buena fe	140
a) <i>Regla general</i>	141
b) <i>Circunstancias especialísimas admiten buena fe sin título</i>	141
I. <i>Calificada por la ley</i>	143
II. <i>Cuestión de hecho valorable por el juez y no revisable en casación sino por contraevidencia manifiesta</i>	144
III. <i>Distintos tratamientos, según el caso</i>	145
IV. <i>El conocimiento por el poseedor de los vicios del título de su autor es excluyente de la buena fe</i>	146
V. <i>En materia posesoria</i>	147
VI. <i>Es meramente legal la presunción de buena fe establecida en el artículo 769 del Código Civil</i>	148
VII. <i>El poseedor sin título</i>	148
c) <i>El error de hecho y de derecho en materia de buena fe</i>	149
B. Justo título constitutivo o traslativo	155
<i>Fundamento de la teoría del justo título</i>	156
C. Eficacia del título	157
1. <i>El falso, esto es, no otorgado por la persona que lo pretende</i>	157
2. <i>El conferido por alguien en calidad de mandatario o representante leal de otro, sin serlo</i>	157

	Págs.
III. Italia	60
10. Definición	61
11. Prescripción <i>longissimo témporis</i>	61
a) <i>La no existencia de título</i>	61
b) <i>Efectividad de la posesión</i>	61
c) <i>Exclusividad de la posesión</i>	61
d) <i>Violencia en la posesión</i>	62
e) <i>La continuidad</i>	62
f) <i>Animus corpus</i>	62
g) <i>El término</i>	63
12. Prescripción <i>longi témporis</i>	63
a) <i>Justo título</i>	63
b) <i>Buena fe</i>	64
13. Término en la usucapión abreviada	64
14. Interrupción de la usucapión	65
a) <i>Natural</i>	65
b) <i>Civil</i>	65
c) <i>Conversión de la posesión en tenencia</i>	65
15. Suspensión de la usucapión	66
16. Efectos de la usucapión	66
IV. México	66
17. Requisitos de la posesión originaria	66
A. <i>Elemento esencial</i>	66
B. <i>Cualidades de la posesión</i>	68
a) <i>Posesión pacífica</i>	68
b) <i>Posesión continua</i>	69
c) <i>Posesión pública</i>	70
d) <i>Posesión cierta</i>	70
C. <i>Condiciones de la posesión</i>	70
18. Inscripción de la posesión	72
a) <i>Primer caso</i>	72

	Págs.
9.2. Venta de derechos hereditarios y de objetos de la herencia (venta de cosa ajena).....	313
9.3. Clase de prescripción a que se acude en la suma de posesiones	316
9.4. Prueba requerida por la ley para la incorporación de posesiones	321
10. Título de mera tenencia	341
10.1. Interversión del título	341
11. Improcedencia de la declaratoria de pertenencia	351
11.1. Jurisprudencia	354
I. Sobre la naturaleza y el régimen de los bienes de uso público	354
II. Los hay nacionales, departamentales y municipales	356
III. Bienes de la unión	357
12. Certificado del registrador de instrumentos públicos como anexo a la demanda de pertenencia	360
A. Insuficiencia del certificado del registrador	36
Hipótesis que se presentan	36
a) Como causal de nulidad	364
b) Como sentencia inhibitoria	365
B. Existe disparidad de criterios entre la Corte y el Tribunal de Manizales respecto de las secuelas que genera la insuficiencia del certificado del registrador	36
C. Conclusión	368
D. Vigencia del certificado del registrador	369
E. Exequibilidad del numeral 5° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil	369
12.1. Jurisprudencia	376
I. Sobre los requisitos del certificado que debe acompañarse a la demanda, la jurisprudencia opina	376
II. El certificado del registrador, según el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, no es un certificado cualquiera	378
La ausencia de dicho certificado implica falta de demanda en forma que genera fallo inhibitorio	378

	Págs.
b) Mejoras útiles	188
c) Mejoras voluptuarias	188
II. Posesión irregular	189
5. Vicios de la posesión	189
a) La violencia	190
b) La clandestinidad	191
c) La discontinuidad	192
d) La ambigüedad	196
6. De la posesión inscrita o tabular	204
A. Reglas que identifican la inscripción con la posesión	204
B. La posesión inscrita y la posesión material en Colombia. Diferencias	205
C. Estudio jurisprudencial sobre la posesión inscrita	207

CAPÍTULO V

DECLARATORIA DE PRESCRIPCIÓN

1. Generalidades	233
2. Prescripción y caducidad. Diferencias	234
Diferencias entre la prescripción y la caducidad según la Corte	235
3. Prohibición de declarar de oficio la prescripción	236
4. La excepción de prescripción propuesta como previa	238
5. Bienes que se pueden adquirir	239
6. Declaración de prescripción sobre vehículo automotor	24
7. La prescripción adquisitiva con título de promesa de compraventa no puede ser ordinaria sino extraordinaria	247
8. Funciones que cumple la prescripción en la vida jurídica	252

	Págs.
3. <i>El que está viciado de nulidad</i>	157
4. <i>El meramente putativo</i>	158
D. Que recaiga sobre inmuebles	159
8. Interrupción de la prescripción	159
a) <i>La renuncia de la prescripción antes del término de vencimiento equivale a una interrupción</i>	160
b) <i>Interrupción natural</i>	160
c) <i>Interrupción civil</i>	164
9. Prescripción extraordinaria o de largo tiempo	167
10. Diferencias entre prescripción ordinaria y extraordinaria	168
11. Presupuestos de la prescripción adquisitiva	169
a) En la posesión	169
b) En el tiempo	170
CAPÍTULO IV	
LA POSESIÓN	
1. Concepto	173
2. Elementos de la posesión	174
a) El corpus	174
b) El ánimo	175
3. Prueba de la posesión	175
4. Clasificación de la posesión	176
I. Posesión regular	177
A. Justo título	177
División del justo título	182
a) Título derivativo o traslativo	182
b) Título originario o constitutivo	186
B. Buena fe	186
Efectos jurídicos de la buena fe	187
a) Mejoras necesarias	188

	Págs.
V. Venezuela	73
19. Bienes susceptibles de usucapión	74
20. Clases de usucapión	74
A. <i>Usucapión veintenel</i>	74
B. <i>Usucapión decenal</i>	74
a) <i>Posesión legítima</i>	75
b) <i>Buena fe</i>	75
c) <i>Título</i>	75
d) <i>Cómputo del término</i>	75
21. Interrupción de la usucapión	76
a) <i>Interrupción natural</i>	76
b) <i>Interrupción civil</i>	77
22. Suspensión de la usucapión	77
23. Causales de la suspensión	77
VI. Chile	78
24. Prescripción ordinaria	78
a) <i>Justo título</i>	78
b) <i>Plazo</i>	78
25. Prescripción extraordinaria	79
26. Requisitos generales para usucapir	79
a) <i>Que la cosa sea susceptible de usucapir</i>	80
b) <i>Que se haya tenido y se tenga posesión de la cosa</i>	80
c) <i>Que se posea la cosa por el lapso necesario</i>	80
27. Cualidades de la posesión	81
a) <i>Que sea pública</i>	81
b) <i>Que sea tranquila</i>	81
c) <i>Continuidad</i>	81
28. Interrupción de la usucapión	81
a) <i>Interrupción natural</i>	82
b) <i>Interrupción civil</i>	82
29. Suspensión de la prescripción	83

CAPÍTULO IX

**DECLARACIÓN DE PERTENENCIA EN PROCESOS DE
RESTITUCIÓN CONSAGRADA EN LA LEY 1448 DE 2011**

	Págs.
1. Concepto	475
2. Disposiciones aplicables	476
3. Trámite	478
4. Jurisprudencia	478

CAPÍTULO X

**PROCESO DE PERTENENCIA DE VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL**

(Ley 9ª de 1989)

1. Concepto	593
2. Bienes de interés social que se pueden adquirir por usucapión	596
3. Certificado de libertad de la vivienda de interés social	597
4. Acumulación de pretensiones	599
5. Predios sujetos a la ley	600
6. Avalúo de los predios de interés social	600
7. Trámite	602
8. Afectación a vivienda familiar (Ley 258 del 17 de enero de 1996)	602
9. Competencia de los notarios	604
10. Proyectos 4188: plan de reubicación familias de alto riesgo y 7026: reducción de riesgos en zonas marginales	604
10.1. Evaluación de amenazas. Estudios de zonificación por fenó- menos de remoción de masa	606
10.2. Estudios detallados por fenómenos de remoción en masa y diseños de obras de mitigación	607
10.3. Estudios de zonificación por inundación	60
10.4. Construcción de obras de mitigación	60
10.5. Obra para mitigar el riesgo por deslizamiento	611
10.6. Obras para mitigar el riesgo por caída de bloques de roca....	613

	Págs.
III. Debe responder ante la justicia penal quien dolosamente afirme ignorar los datos necesarios para que el registrador expida el certificado de libertad del inmueble	383
IV. Se ignora el derecho de defensa en el juicio de pertenencia cuando a sabiendas se aporta un certificado del registrador no expedido en forma legal y la demanda no se dirige contra las personas que exclusiva y concretamente han debido demandarse o citarse en forma determinada, incurriéndose así en nulidad declarable por medio del recurso de revisión	384
V. Costumbre reprobable patrocinar procesos de declaración de pertenencia a espaldas de sus titulares. La ausencia del certificado del registrador conduce a fallo inhibitorio y no a la nulidad	386
13. Emplazamiento	391
13.1. Portal web para el registro de personas emplazadas	395
13.2. Modelo de auto admisorio de demanda de pertenencia y orden de emplazamiento	395
13.3. Texto del Acuerdo N° PSAA14-10118 marzo 4 de 2014, por el cual se crean y organizan los registros nacionales de personas emplazadas, de procesos de pertenencia, bienes vacantes o mostrencos y de procesos de sucesión	398
14. Oposición	403
15. Curador <i>ad litem</i>	405
16. Inspección judicial	407
17. Competencia para conocer del proceso de pertenencia	409
18. Sentencia del proceso de pertenencia	410
Sus efectos	410
18.1. Sentencia sobre bien hipotecado o embargado y secuestrado ..	413
19. Recursos de revisión	414
A. La revisión en los procesos de pertenencia	417
B. Conclusión	418
20. Recurso de casación	419

CAPÍTULO VII

PROCFESOS DE PERTENENCIA AGRARIA EN PREDIOS QUE SE PRESUMAN BALDÍOS

(La prescripción agraria)

	Págs.
1. Regulación legal	423
2. Antecedentes legislativos	423
3. Razón de supresión de la buena fe condicionada	424
4. Objeto sobre el cual recae la pertenencia agraria	425
5. Prueba de la propiedad privada	427
6. Extinción del dominio privado	431
7. ¿Puede el poseedor vencido en reivindicación conservar la tenencia de la tierra?	433
8. Requisitos para la procedencia de la pertenencia agraria	433
a) Posesión de la tierra por espacio de cinco años continuos e inin- terumpidos, en la forma quieta y pacífica	433
b) Creencia de buena fe que se trata de un baldío	434
c) Que siendo un predio de propiedad privada su dueño no lo haya explotado económicamente al tiempo de la ocupación	435
d) Que, por el contrario, el poseedor lo haya aprovechado econó- micamente durante el término de prescripción, mediante trabajos agrícolas, industriales y pecuarios (posesión económica)	435
e) Que dicho aprovechamiento no quede comprendido dentro de las reservas de otra explotación	436
f) Que el globo general del cual forma parte el terreno poseído no esté, o haya estado demarcado por cerramientos artificiales, o existan en él señales inequívocas de las cuales aparezca que es de propiedad privada	43
g) Que el poseedor inscrito del predio ocupado no sea un absolu- tamente incapaz, o un menor adulto	439.
Imprescriptibilidad de los baldíos	437
Concepto	437
10. Características de los baldíos	438
I. Imprescriptibilidad de los baldíos	439

CAPÍTULO VI

DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

	Págs.
1. Naturaleza de la acción	257
2. Objetividad y finalidad	261
3. Legitimación en causa por activa	264
3.1. Los poseedores	264
3.1.1. Es necesario estar en posesión del bien al momento de presentar la demanda de pertenencia	264
3.1.2. Improcedencia de la acción reivindicatoria por ser pos- terior la inscripción del título a la posesión del deman- dado	272
3.2. Los acreedores	274
3.3. El comunero	276
3.4. El dueño poseedor	287
3.5. Prescripción a favor del Fondo Especial para la Administra- ción de bienes de la Fiscalía General de la Nación	290
4. Legitimación por causa pasiva	290
5. Demanda de pertenencia contra herederos indeterminados del poseedor inscrito	292
Requisitos	292
6. Registro de la demanda	294
Efectos del registro	294
7. Demanda de reconvención	295
a) Obligaciones del contrademandante	299
b) La demanda de reconvención en los procesos de pertenencia	300
8. Cuando la sentencia de pertenencia no produce efectos <i>erga omnes</i>	302
8.1. Solución al conflicto normativo existente	303
8.2. Efectos <i>erga omnes</i> de la sentencia cuando el predio está hipotecado	306
9. Agregación de posesiones	310
9.1. Normas reguladoras	310

	Págs.
II. Imposibilidad de adquirir baldíos mediante el juicio de pertenencia	441
III. Inoponibilidad de la sentencia del juicio de pertenencia al Estado	442
11. Procedimiento	446

CAPÍTULO VIII

**PROCESO ESPECIAL PARA LA TITULACIÓN DE BIENES
INMUEBLES URBANOS Y RURALES DE PEQUEÑA
ENTIDAD ECONÓMICA**

(Ley 1561 del 11 de julio de 2012)

1. Concepto	449
2. Competencia	450
3. Sujetos de derecho	452
A. Demandantes: conforme al artículo 2° se otorgará título de propiedad a quien demuestre	452
B. Demandados	455
4. Acumulación de pretensiones	458
5. Requisitos para la aplicación del proceso	459
6. Anexos a la demanda	462
7. Información previa y calificación de la demanda	464
8. Contenido del auto admisorio	465
9. Inspección judicial	468
10. Oposición	469
11. Sentencia	470
12. Recursos	471
13. Causales de nulidad	471
14. Duración del proceso	472
15. Derechos de notariado y registro	473

	Págs.
10.7. Reubicación de familias en alto riesgo no mitigable	614
10.8. Adecuación de predios adquiridos en el programa de reubi- cación de familias	617
10.9. Legalización de barrios	618
10.10. Amenazas y riesgos de origen natural y socionatural en el plan de ordenamiento territorial	61
11. Jurisprudencia	621
Sentencia C-078 de 2006	622

CAPÍTULO XI

**DECLARACIÓN DE LA POSESIÓN REGULAR ANTE
NOTARIO**

(Ley 1183 y Decreto 2742 de 2008)

1. Concepto	667
2. División por estratos	669
3. Requisitos para la inscripción de la posesión	670
3.1. Posesión regular	671
3.1.1. Justo título	671
3.1.2. Buena fe	672
4. Título aparente para la inscripción de la declaración de posesión regular	673
5. Prueba de la posesión material	676
6. Contenido de la solicitud para obtener la inscripción de la declara- ción de posesión regular	677
7. Documentos anexos a la solicitud	678
8. Registro de la escritura pública	679

CAPÍTULO XII

PRÁCTICA FORENSE

1. Concepto	681
-------------------	-----

	Págs.
2. Poder de demanda del proceso ordinario de pertenencia de mayor cuantía sobre predio urbano (art. 375 del CGP)	682
3. Demanda de pertenencia con pretensión acumulada de extinción de obligación hipotecaria	68
4. Demanda de pertenencia de prescripción ordinaria sobre vehículo automotor	696
5. Demanda para la titulación de la posesión material sobre inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica (L. 1561/2012) ..	701
6. Demanda de pertenencia entre comuneros	706
7. Poder para pertenencia sobre predio urbano adquirido por compraventa, y no obstante haber pagado el precio se prefiere el modo usucapión para adquirir su derecho	716
8. Modelo de demanda de pertenencia sobre predio urbano adquirido por compraventa y no obstante haber pagado el precio, prefiere el modo usucapión para adquirir su derecho	71
9. Modelo de poder y demanda de pertenencia de un poseedor material de vivienda de interés social	721
10. Verbal especial de pertenencia de vivienda de interés social —acumulación de pretensiones—	728
11. Resolución N° 6573 de 2008 (17 de septiembre de 2008)	735
12. Modelo del poder e incidente de levantamiento del secuestro promovido por un vendedor de inmueble secuestrado que conserva la posesión material	73
13. Emplazamiento de demandados indeterminados	747
14. Emplazamiento demandados determinados que no concurren al proceso	751
ÍNDICE DE TEMAS	755
ÍNDICE DE NORMAS	767
ÍNDICE DE AUTORES	777
ÍNDICE DE SENTENCIAS	781