

Índice

Introducción	19
Abreviaturas	23
Capítulo primero	
Teoría general de los derechos reales sobre cosa ajena	25
1. Generalidades	27
2. Antecedentes	28
2.1 Roma	28
2.2 Edad Media	29
2.3 Tratamiento local	30
3. Concepto	30
4. Denominación	31
5. Definición	31
6. Características	32
6.1 Derivan de la propiedad	32
6.2 <i>Numerus clausus</i>	33
6.3 Alienidad	34
6.4 Conceden el uso y goce	35
6.5 Afectación patrimonial	35
6.6 Intensidad	35
6.7 Absolutos	36
6.8 Exclusivo	36
6.9 Son a título oneroso o gratuito	36
6.10 Contenido posesorio	36
6.11 Temporal	37

7.	Naturaleza jurídica	37
7.1	Desmembramiento	38
7.2	Limitación	40
7.2.1	Elasticidad	41
7.2.2	Coexistencia de derechos reales	42
8.	Importancia	43
9.	Atributos	43
9.1	Transformación	44
10.	Clasificación	45
10.1	Derecho real de uso y disfrute	46
10.2	Derecho real de garantía	46
10.3	Derecho real de adquisición	47
10.4	Otra clasificación	48
11.	Relación jurídica	48
11.1	Relación jurídica real	48
11.2	Contenido obligacional del derecho real	49
11.3	Derecho personal de goce y derecho real de goce	50
12.	Constitución	50
12.1	Contrato nominado pero atípico	51
13.	Transferencia	52
14.	Extinción	52
15.	Función social	53
16.	Regulación legal	53
17.	Conclusión	54
Capítulo segundo		
Usufructo		59
1.	Generalidades	61
2.	Antecedentes	61
3.	Etimología	62
4.	Concepto	63
5.	Denominación	64
6.	Definición	64
7.	Características	65
8.	Naturaleza jurídica	74
9.	Importancia	76
10.	Elementos	76
10.1	Subjetivo	77
10.1.1	Nudo propietario	77
10.1.2	Usufructuario	78
10.1.3	Constituyente	78

10.2	Objetivo	80
10.3	Temporal	82
11.	Alcances	83
12.	Atributos	85
12.1	Uso	85
12.2	Disfrute	86
12.3	Reivindicación	86
12.4	Disposición	87
13.	Clasificación	87
13.1	Usufructo convencional	87
13.2	Usufructo testamentario	88
13.3	Usufructo legal	88
13.4	Usufructo judicial	89
13.5	Usufructo de disposición	89
13.6	Usufructos sucesivo, simultáneo, alternativo y divisible	89
13.6.1	Usufructo sucesivo	90
13.6.2	Usufructo simultáneo	90
13.6.3	Usufructo alternativo	90
13.6.4	Usufructo divisible	91
13.7	Multiusufructo	91
13.8	Subusufructo	91
13.9	Usufructo sobre derechos	92
13.10	Universal y particular	93
13.11	Otros	93
14.	Derechos y obligaciones del usufructuario	95
14.1	Derechos	95
14.2	Obligaciones	97
15.	Derechos y obligaciones del nudo propietario	100
15.1	Derechos	100
15.2	Obligaciones	101
16.	Constitución	102
16.1	Ley	102
16.1.1	Usufructo sobre el peculio profecticio	103
16.1.2	Usufructo viudal	106
16.1.3	Usufructo de los bienes hereditarios	106
16.2	Contrato o acto jurídico unilateral	106
16.2.1	Contrato	107
16.2.2	Acto jurídico unilateral	108
16.3	Testamento	108
16.4	Prescripción adquisitiva	110

17.	Modificación	113
18.	Extinción	114
18.1	Vencimiento del plazo	114
18.2	Prescripción extintiva por no uso por 5 años	115
18.3	Consolidación	116
18.4	Fallecimiento o renuncia del usufructuario	116
18.4.1	Fallecimiento del usufructuario	116
18.4.2	Renuncia del usufructuario	117
18.5	Destrucción o pérdida total del bien	117
18.5.1	Destrucción	118
18.5.2	Pérdida total	118
18.6	Por abuso que el usufructuario haga de su derecho	119
19.	Reparaciones y mejoras	121
19.1	Reparaciones	121
19.2	Mejoras	121
20.	Acciones de defensa	122
21.	Diferencias y semejanzas con otras figuras	122
21.1	Uso y habitación	122
21.2	Cuasiusufructo	122
21.3	Mutuo	123
21.4	Comodato	123
21.5	Arrendamiento	123
21.6	Propiedad	125
21.7	Servidumbre	125
21.8	Anticresis	126
21.9	Profit	126
22.	Regulación legal	126
22.1	Código Civil	126
	Anexo 1. Diferencias y semejanzas entre arrendamiento, superficie y usufructo	128

Capítulo tercero

	Cuasiusufructo	133
1.	Generalidades	135
2.	Antecedentes	135
3.	Concepto	137
4.	Denominación	139
5.	Definición	139
6.	Características	139
7.	Naturaleza jurídica	141
8.	Elementos	142

8.1	Subjetivo	142
8.1.1	Nudo propietario	142
8.1.2	Cuasiusufructuario	142
8.1.3	Constituyente	143
8.2	Objetivo	143
8.3	Temporal	143
9.	Clases	143
9.1	Usufructo dinerario	143
9.2	Usufructo de crédito	143
10.	Diferencias y semejanzas con otras figuras	144
10.1	Con el usufructo	144
10.2	Con el mutuo	145
11.	Regulación legal	147
11.1	Código Civil	147
Capítulo cuarto		
Uso y habitación		149
I.	Aspectos generales y comunes	151
1.	Introducción	151
2.	Generalidades	151
3.	Antecedentes	152
4.	Tratamiento legal	153
4.1	Autonomía	153
4.2	Normas de remisión	154
4.3	Derecho comparado	154
5.	Características comunes	155
5.1	Con el usufructo	155
5.2	Propias del uso y la habitación	156
6.	Naturaleza jurídica	161
7.	Importancia	161
8.	Constitución	162
8.1	¿Uso legal y uso judicial?	163
8.2	Formalidad	164
9.	Alcances	164
10.	Relaciones jurídicas	164
10.1	Derechos y obligaciones del nudo propietario	164
10.2	Derechos y obligaciones del usuario y habituatio	165
11.	Extinción	165
12.	Acciones de defensa	166
13.	Reparaciones, mejoras y reembolsos	166

14. Conclusión	166
II. Derecho real de uso	166
1. Antecedentes	166
2. Etimología	167
3. Concepto	167
4. Definición	167
5. Características	168
6. Ámbito	169
7. Elementos	169
7.1 Subjetivo	169
7.1.1 Nudo propietario	169
7.1.2 Usuario	170
7.1.3 Constituyente	170
7.2 Objetivo	170
7.3 Temporal	171
8. Atributos	172
8.1 Uso	172
8.2 Disfrute	172
III. Derecho real de habitación	172
1. Antecedentes	172
2. Etimología	173
3. Concepto	173
4. Definición	174
5. Características	174
6. Elementos	175
6.1 Subjetivo	175
6.1.1 Nudo propietario	175
6.1.2 Habituario	175
6.1.3 Constituyente	176
6.2 Objetivo	176
6.3 Temporal	177
7. Atributos	177
7.1 Uso	177
7.2 Disfrute	178
IV. El derecho de uso y habitación de interés social	178
1. Generalidades	178
V. El derecho real de habitación periódica	179

1. Generalidades	179
Anexo 2. Diferencias del usufructo con el uso y habitación	181
Anexo 3. Diferencias entre uso y habitación	182
Anexo 4. Diferencias entre el derecho real de habitación y el derecho de usufructo de la casa habitación	182
Capítulo quinto	
Superficie	183
1. Generalidades	185
2. Antecedentes	185
2.1 Roma	186
2.2 Edad Media	188
2.3 Revolución francesa	188
2.4 Época moderna	189
2.5 Actualidad	190
3. Etimología	191
4. Concepto	191
5. Denominación	192
6. Definición	193
7. Características	196
7.1 Es un derecho real	196
7.2 Es un derecho real autónomo	196
7.3 Es un derecho real sobre cosa ajena	196
7.4 Es un derecho de goce	196
7.5 Recae sobre bienes inmuebles	196
7.6 Usa alterando sustancia	197
7.7 Genera un dominio temporal	197
7.8 Es una modalidad del derecho de propiedad	199
7.9 Es un derecho temporal	200
7.10 Es transferible	200
7.11 Rompe el principio de la accesión inmobiliaria	200
7.12 Reversión de la propiedad superficiaria	204
7.13 Es oneroso	204
8. Naturaleza jurídica	205
8.1 Derecho real sobre bien ajeno	205
8.2 Derecho real autónomo	206
8.3 Derecho real de construcción	206
8.4 Arrendamiento	206
8.5 Usufructo	207
8.6 Servidumbre	207

8.7	Dominio dividido	207
8.8	<i>Enfiteusis</i>	207
8.9	Otro derecho real	207
8.10	Es una carga	208
9.	Importancia	208
10.	Elementos	211
10.1	Subjetivo	211
10.1.1	<i>Dominus soli</i>	211
10.1.2	Superficiario	212
10.2	Objetivo	213
10.2.1	Predio	214
10.2.2	Fábrica	215
10.2.3	Plantación	217
10.3	Temporal	217
10.3.1	Sobre la extinción del plazo	218
10.3.2	Cómputo	219
10.3.3	Prórroga	219
10.3.4	Pervivencia	220
11.	Alcances	220
12.	Atributos	221
12.1	Uso	222
12.2	Disfrute	222
12.3	Disposición	222
12.4	Reivindicación	223
13.	Clasificación	223
13.1	Urbana	223
13.2	Rural	224
14.	Clases	225
14.1	Subsuperficie	225
14.2	Cosuperficie	225
15.	Derecho y obligaciones del <i>dominus soli</i>	225
15.1	Derechos	226
15.2	Obligaciones	226
16.	Derecho y obligaciones del superficiario	227
16.1	Derechos	227
16.2	Obligaciones	228
17.	Constitución	229
17.1	Acto <i>inter vivos</i>	229
17.1.1	Contrato	229
17.1.2	Acto jurídico unilateral	231

17.2	Acto <i>mortis causa</i>	232
17.2.1	Testamento	232
17.2.2	<i>Ab intestato</i>	232
17.3	Prescripción adquisitiva	232
17.4	Partición judicial	233
18.	Variantes	233
19.	Formalidad	233
20.	Registro	234
21.	Transferencia	236
21.1	Cesión de la posición contractual	237
21.2	Cesión del derecho	237
21.3	Transmisión parcial de la superficie	237
22.	Modificación	237
23.	Extinción	238
23.1	Vencimiento del plazo	239
23.2	Prescripción extintiva por falta de uso en un periodo de cinco años	239
23.3	Consolidación	239
23.4	Renuncia	240
23.5	Destrucción o inutilización del suelo	240
23.6	Resolución del título constitutivo	241
23.7	Expropación	241
23.8	Cumplimiento de condición resolutoria	241
23.9	Conclusión anticipada que sustenta el título	241
23.10	Mututo disenso	241
23.11	Extinción de la persona jurídica	242
23.12	Por el fallecimiento del superficiario sin herederos	242
23.13	Pérdida de dominio por bienes adquiridos delictivamente	242
24.	Efectos de la extinción	243
24.1	Reversión	243
24.2	Reembolso	243
24.3	Terminación de derechos de terceros	246
24.4	Cierre de partida	246
25.	Acciones de defensa	246
26.	Diferencias y semejanzas con otras figuras	247
26.1	Usufructo	247
26.2	Propiedad horizontal	248
26.3	Venta de aires	248
26.4	<i>Direito de laje</i>	248

26.5 Concesión	249
27. Función social del derecho de superficie	250
28. Nuevos retos que debe enfrentar el derecho de superficie	251
29. Casuística	253
30. Aspectos tributarios del derecho de superficie	253
31. Regulación legal	253
31.1 Código Civil	253
32.2 Reglamento de inscripciones del Registro de Predios	254
33.3 Disposiciones para la constitución de superficie sobre predios estatales	254
Anexo 5. Diferencias y semejanzas de la superficie con otras instituciones	256
Anexo 6. La superficie en el derecho comparado	257
Capítulo sexto	
Servidumbre	277
1. Generalidades	279
2. Antecedentes	279
3. Etimología	281
4. Concepto	281
5. Denominación	281
6. Definición	281
7. Características	282
8. Naturaleza jurídica	292
9. Importancia	293
10. Elementos	294
10.1 Subjetivo	294
10.1.1 Titular del predio dominante	295
10.1.2 Titular del predio sirviente	295
10.1.3 Constituyente	296
10.1.4 Legitimidad	296
10.2 Objeto	298
10.2.1 Predio dominante	298
10.2.2 Predio sirviente	298
10.2.3 Se requiere vecindad de los predios no colindancia	299
10.2.4 Inmuebles por incorporación natural	299
10.2.5 Qué bienes no pueden ser objeto de servidumbre	300
10.2.6 Interrelación	301

10.3 Temporalidad	301
11. Alcances	301
12. Atributos	302
13. Clasificación	304
13.1 Por su acción	304
13.2 Por su ejercicio	305
13.3 Por sus características	305
13.4 Por su naturaleza	305
13.5 Por su origen	306
13.6 Por su patrimonialidad	306
14. Clases	307
14.1 Servidumbre de paso	307
14.2 Servidumbre de acueducto	308
14.3 Servidumbre de vista	308
14.4 Servidumbre de desagüe	308
14.5 Servidumbre de medianería	309
14.6 Servidumbre de aireación o ventilación	309
14.7 Servidumbre de balcón	309
14.8 Servidumbre de palco o butaca	309
14.9 Servidumbre de saca de leña	310
14.10 Servidumbre de comunidad de pastos	310
15. Derechos y obligaciones del titular del predio dominante	310
15.1 Derechos	310
15.2 Obligaciones	310
16. Derechos y obligaciones del titular del predio sirviente	311
16.1 Derechos	311
16.2 Obligaciones	311
17. Constitución	311
17.1 Ley	311
17.2 Voluntaria	312
17.2.1 Contrato	312
17.2.2 Acto jurídico unilateral	312
17.3 Testamento	312
17.4 Prescripción adquisitiva	312
17.4.1 ¿Se pueden prescribir servidumbres de vista?	314
17.5 Por destino del padre de familia	315
18. Formalidad	316
19. Registro e inscripción	316
20. Conservación	316
21. Transferencia	316

22.	Modificación	317
23.	Extinción	317
23.1	Destrucción	318
23.2	Prescripción extintiva	318
23.3	Obtención de paso	318
23.4	Otras causales de extinción no consideradas en la norma	318
24.	Tutela de la servidumbre	319
25.	Diferencias con otras figuras	320
25.1	Usufructo	320
25.2	Derecho de paso forzado	320
25.3	Vecindad	320
25.4	Serventía	321
26.	Acciones de defensa	322
26.1	Acciones de oposición a la servidumbre	322
26.2	Acción negatoria de la servidumbre	322
27.	Regulación legal	324
27.1	Regulación civil del derecho de servidumbre	324
27.2	Regulación administrativa para constitución de derecho de servidumbre	324
27.3	Leyes especiales que regulan el derecho de servidumbre para la prestación de servicios públicos	324
27.3.1	Sector energía y minas	324
27.3.2	Sector transportes y comunicaciones	325
27.3.3	Sector vivienda, construcción y saneamiento	325
27.3.4	Sector agricultura	325
	Referencias	327