

MODOS: POSESIÓN: art 762 –derecho real–

Para nuestra legislación, la posesión es un hecho aunque por sus consecuencias jurídicas participa de ser un dcho. Los interdictos posesorios amparan ese estado y evitan que el verdadero dueño de la cosa se haga justicia por su propia mano. No se transfiere, ni se transmite, en otros términos, el poseedor inicia una posesión propia no adquirida de su antecesor aunque voluntariamente pueda agregarla conforme lo permite el ART 2531. Si fuera un dcho se permitiría su transferencia y estuviera enumerada como tal dentro de los dchos reales. Se suma por el tiempo. Cuando se protege al poseedor se esta protegiendo un presunto propietario– el poseedor reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo–**OBJETO:** Solo puede recaer sobre cosas susceptibles de apropiación, tanto cosas corporales –fácil determinar la posesión, por que se pueden ejercer actos que son tangibles o perceptibles. **Ej:** Se puede poseer un terreno, sembrarlo, abandonarlo, etc. Es algo que se ve y se toca– Incorporales: no es tan fácil determinar la posesión puesto que estas no son cosas tangibles. El art 776 le da validez a la posesión de las cosas incorporales.**Ej:** En un dcho intelectual otra persona diferente a su autor puede modificarlo, negar nuevas ediciones, cobrar dchos de autor, etc., siempre que el autor lo haya abandonado. Ese poder de hecho es posesión. **Animus Domini:** conducta del poseedor de considerarse dueño y amo del bien que ostenta. **Animus Tenendi:** conducta del tenedor de un objeto que reconoce la existencia de un dueño distinto a él. **Ej:** El arrendatario, el comodatario, son tenedores que reconocen dominio sobre el bien del verdadero propietario. **Propiedad, posesion y tenencia:** –Se puede encontrar una persona en una de estas 3 posiciones cuyas consecuencias jdcas varían en cada caso y confiere a su titular dchos subjetivos diferentes–**Tenencia:** se ejerce poder externo y material sobre el bien.mera tenencia requiere solo del corpus. mero tenedor quien tiene una cosa pero reconoce dominio ajeno. art 775. art 2531 mera tenencia puede transformarse en posesión. **Posesión:** poder material se le une el sentirse dueño del bien. art 762. **Propiedad:** Se tiene un dcho INRE, con exclusión de todas las demás personas y que autoriza a su titular para usar, gozar y disponer del bien dentro del marco que la ley le señala art 669.**Posesión–** protege por interdictos posesorios, relacion de hecho y se posee a varios titulos –**diferencian Dominio** – protege con accion reivindicatoria, ralacion jurídica y se adquiere por modo– **ELEMENTOS: Corpus:** poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa. Son los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre la cosa. En la posesión se requiere el tiempo. **Animus:** elemento psicológico o intencional de la posesión – intención de obrar como señor y dueño sin reconocer dominio ajeno. **VENTAJAS DE LA POSESIÓN: a)** posesión conduce a la adquisición del dominio por prescripción. poseedor *regular* requiere de término de *10 años* para adquirir bien *inmueble*, y *3 años* para *mueble*. (Prescripción ordinaria). poseedor *irregular* *20 años* bienes *muebles o inmuebles*. (Prescripción extraordinaria). **B)** poseedor de buena fe vencido en juicio por el verdadero Propietario no esta obligado a restituir los frutos causados y percibidos antes de la notificación de la demanda. (ART 964)

Prescripción ordinaria: acompañada de elementos de la posesión regular. Justo Título + Buena Fe = Posesión Regular = Prescripción Ordin. **Prescripción extraordinaria:** hace falta uno de los elementos de la posesión regular, justo título o buena fe, se da la posesión irregular que conduce a la prescripción extraordinaria. art 770. Viviendas de interés social el plazo para la prescripción ordinaria es de 3 años y de prescripción extraordinaria es de 5 años. **CLASIFICACIÓN DE POSESIÓN: P. Regular:** acompañada de justo título y buena fe. poseedor regular puede interponer la acción publiciana del art 951, los interdictos posesorios y esta beneficiado por la presunción del art 762. Se adquiere por prescripción ordinaria. –**Justo Título:** No se habla de justo, sino de título *legal*. Debe cumplir con las fuentes obligacionales. Este título existe cuando hay voluntad, consentimiento, objeto, causa y solemnidad, (no siempre esta ultima es necesaria). (**Traslaticio – Que genera dchos personales**) **Buena Fe:** convicción del poseedor de que es propietario del bien y de haber adquirido el dominio por medios autorizados legalmente. Esta implica la existencia o creencia de un título– **P. Irregular:** poseedor le falta el justo título o la buena Fe.art 770. poseedor irregular esta beneficiado por la presunción del art 762, puede interponer interdictos posesorios y no puede interponer la acción publiciana. Se adquiere por Prescripción extraordinaria. **VICIOS DE LA POSESIÓN:** –estos vicios puede prescribir pero solo extraordinariamente– **Violencia:**coacciona injustamente a una persona para que se desprenda de la

posesión o tenencia de un bien. Quien es violentado, sea poseedor, propietario o tenedor, puede interponer la acción del art 984. Para que la violencia vicie la posesión requiere: **a)** Que desde el principio se utilice la fuerza. (Que sea inicial) **b)** Solo puede alegarla el directamente afectado. (Relativa) **c)** Una vez cesa la violencia desaparece el vicio que afecta la posesión. (Temporal) **Clandestinidad:** posesión debe ser pública, en el sentido de que los actos comunes de la posesión se deben efectuar según la naturaleza del bien sin ocultarlos a quien tiene dicho o oponerse a ellos. art 774, inciso 3. El vicio de la clandestinidad no solo se puede presentar en el inicio de la posesión sino también en su transcurso. Es considerado un vicio temporal. La clandestinidad se da más que todo en los bienes muebles por obvias razones. **CAPACIDAD PARA POSEER:** exige una capacidad natural, una facultad de entender y querer apropiarse de una cosa art 784. Incapaces pueden adquirir la posesión por medio del curador o representante legal. Si el infante supera los 7 años puede poseer bienes muebles por sí mismo art 782. **ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN:** Se puede adquirir **ORIGINARIAMENTE**, como ocurre en la ocupación. Cuando alguien toma una res derelictae adquiere el dominio y la posesión al mismo tiempo. Se puede adquirir en forma **DERIVATIVA**. **La posesión no se puede transferir. No se transmite, ni se transfiere (art. 757 – 783 – 786 – 975).** **AGREGACIÓN VOLUNTARIA DE POSESIONES:** Con el fin de completar el tiempo necesario para adquirir por prescripción o para utilizar acciones posesorias, el poseedor puede agregar o sumar a su posesión la de los anteriores poseedores art 976, 2521, 778. **Requisitos:** **a)** Existencia de un vínculo jdco: Entre el poseedor anterior y el actual. Estas posesiones se suman sean contiguas e ininterrumpidas. Vínculo jdco por causa de muerte, ART 757, inciso 1º y 783, inciso 1º. Vínculo jdco por acto entre vivos en la posesión regular: El título tiene que ser traslativo de dominio, como la compraventa, la permuta, la donación, la sociedad, etc. En la posesión regular sobre un bien inmueble se exige para escritura pbca, el justo título y los elementos de la posesión. Vínculo jdco por acto entre vivos en la posesión irregular: En la posesión irregular sobre un bien inmueble no se exige escritura pbca, solo voluntad.

b) Las posesiones agregadas deben ser contiguas y en orden cronológico. **c)** Las posesiones unidas no deben presentar interrupción en el tiempo de prescripción: – **Interrupción Natural:** poseedor no puede ejercer actos posesorios sobre el bien, cuando hay una amenaza, un despojo violento o un caso fortuito como una inundación. El tiempo anterior no se borra, solo se **INTERRUMPE** y se descuenta el término de la duración de esta. art 2523. El que recupera legalmente la posesión perdida, se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio art 792. **Interrupción Civil:** poseedor es demandado por el propietario o un poseedor de mayor dcho que le desconoce su posesión. Esta interrupción **BORRA** todo el tiempo de la posesión – **d)** Debe existir la entrega material del bien. **CALIDADES Y VICIOS EN LA AGREGACIÓN DE POSESIONES:** 1) Agregar una posesión regular a otra regular: No existe ninguna dificultad para el agregante. 2) Agregar una posesión irregular a otra irregular: Carece de justo título y buena fe, ósea que prescribe a los 20 años. 3) Agregar una posesión irregular actual a otra regular anterior: Si es por la mala fe se convierte en regular, si es por no tener vínculo jdco o no tener ninguno de los dos no se puede hacer la agregación. 4) Agregar una posesión regular actual, de una irregular anterior: Se convierte en irregular.

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 dchos reales. Se adquiere el dominio de los bienes, no de las cosas. Se transfiere el dcho. 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. **CARACTERÍSTICAS:** **a) modo derivado:** forma de transferir el dcho 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.

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. art740,752,753,757 **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. art1508,746,747.– **Errores: en la persona:** art1512 ,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. art1520,746. **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. **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. **TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES (Art. 754)** La constitución de los dchos reales constituidos sobre inmuebles se realiza mediante la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos pbcos. (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 dchos reales sobre los bienes inmuebles,Sirve de Publicidad, Sirve de medio probatorio,Sirve de solemnidad.

EFFECTOS 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 dcho. (Art. 1536) **Resolutorio:** Cuando a la llegada del hecho puesto como condición, se extingue el dcho del cual se gozaba desde el momento del negocio jdco.– **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 dcho personal es la entrega del título y se descartan las demás formas de traditar del Art. 754. Ver también Art. 1960 – 1961.

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. **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)

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)** Legítima 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). **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 incorporales **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. Opera 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. **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA:** Justo título + buena fe = Posesión regular = Prescripción Ordinaria– Se gana con la ocurrencia de: Justo título. 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. **EFFECTOS**

RETROACTIVOS DE LA POSESION Se es dueño desde que se inició la posesión, no cuando se declara por la sentencia **CONSECUENCIAS** Una vez se declara la sentencia, los frutos se reputan de él. 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 constituyó

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

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 está a la vista–

DOMINIO Art. 669 Es el dcho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente (a su arbitrio).

Puede ser en **sentido AMPLIO** (constituir hipoteca, servidumbre, etc) o **RESTRINGIDO** (enajenar, realizar una fuente obligacional, tener un título, prestación de dar).

CARACTERÍSTICAS:

ABSOLUTO: El dueño tiene poderes sobre la cosa dentro de los límites impuestos por la ley y el dcho ajeno. El uso está limitado por el interés de la comunidad. La propiedad tiene función social e implica obligaciones, pero la propiedad es intervenida por el Estado a favor de la sociedad, no lo es menos que sigue siendo privada. – **RESTRICCIONES DEL DOMINIO:** a) Cuando hay ocupación temporal de un bien, que se establece una servidumbre administrativa o se expropia. b) Cuando se debilitan a favor de la comunidad o de otro interesado. c) Cuando se imponen restricciones urbanísticas. En las restricciones el propietario tiene su dcho condicionado al cumplimiento de las fuentes obligacionales y no generan indemnizaciones. – **PERPETUO** La propiedad dura tanto cuanto dure la cosa y no se extingue por el no uso. No es perpetuo por que puede extinguirse por conceptos de orden público o por causas ilícitas. (ver Pág. 176) Cuando se da la extinción del dominio comprende bienes mueble e inmuebles, sus frutos y demás rendimientos. **EXCLUSIVO:** El propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en el ejercicio de su dcho. Solo el está facultado para usar, gozar y disponer de la cosa. Estos son los atributos que posee el propietario y se crea la posibilidad de utilizar los atributos del dcho a favor de terceros. Como con el Usufructo, el arrendamiento, las servidumbres, las relaciones de vecindad, etc.

FACULTADES MATERIALES: Permiten a su titular aprovechar su dcho, como su goce, uso y consumo físico. **FACULTADES JDCAS:** Los que se realizan por actos jdcos, como la facultad de gravar, limitar y disponer de la cosa. **LIBERTAD DE ENAJENACIÓN: Bienes inenajenables:** Según el Art. 63, los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determinen la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables. **Cláusula de no enajenación:** Por el principio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden incorporar al acto o negocio jdco, todo aquello que no vaya en contra del orden público, la moral, o el ordenamiento jdco. Normas que prohíben las cláusulas de no enajenación. (Art. 828 – 184 – 2440) Normas que permiten las cláusulas de no enajenación. (Art. 1489 #1 – 852 Inc 3 – 810)

La libertad de enajenación y otras limitaciones jdcas: La ley les ha infundido límites o restricciones a fin de proteger un dcho colectivo superior al de los individuos. En estos casos, los bienes están dentro del comercio, son enajenables pero la ley les diseña mecanismos que acortan la libertad de no enajenación. Ej. Un bien de un menor de edad es enajenable, pero su venta requiere autorización judicial. (Art. 483). **RESTRICCIONES URBANÍSTICAS: La Nomenclatura:** El estado se reserva la facultad de identificación de todas las vías, los predios y las construcciones. El particular no puede colocarle a su propio predio o edificación una numeración propia o diferente a la establecida por la entidad estatal competente. **Los usos del suelo:** Art. 82 CN. En una ciudad, de acuerdo con una zonificación previamente definida, se pueden crear usos principales, complementarios, restringidos o prohibidos. También usos residenciales, comerciales, industriales, de servicios o usos sociales obligados. **Procesos de urbanización o de dlo urbanístico:** Un predio se somete a un dlo urbanístico cuando se incorpora a la ciudad con los servicios pbcos, vías, etc., con la finalidad de realizar en él una construcción. – **Restricciones: cesión de fajas:** Todo urbanizador o constructor debe ceder gratuitamente al Estado fajas de terreno, dedicadas algunas para el funcionamiento de las vías pbcas tanto peatonales como vehiculares y retiros obligatorios, otras para zonas verdes recreativas o para servicios

colectivos de uso pbco. Art.82 – 334 CN **Alineamiento o hilo:** Se define por la administración la distancia o parámetro exterior entre el lote a construir y las vías, zonas verdes o parques pbcos. **Altura de Construcción:** El estatuto de planeación establece límites a la utilización del espacio aéreo por el propietario del lote. Ej. Aeropuertos. **Densidad:** Se mide el grado de ocupación de las zonas integrantes del espacio humano bien sea por personas, usos, construcciones o actividades. **Índice de construcción:** Se fija el área máxima a construir con el fin de evitar lo que se puede denominar como apeñuzcamiento urbano o área máxima que puede ocupar una edificación– **Afectaciones o congelaciones:** Impuesta por una entidad pbca que limita o impide la obtención de licencias de urbanización, de construcción, etc,. Por causa de una obra pbca, o por protección ambiental. **Restricciones inherentes al patrimonio arquitectónico:** Existen dentro de las ciudades bienes inmuebles que representan para la comunidad un valor gral urbanístico, histórico, cultural, ambiental y que forman parte de la cultura ciudadana. Solo se permiten modificaciones y reparaciones menores. **Fajas de retiro a las corrientes de agua:** Se crean normas para proteger las corrientes de agua y están facultados por la CN y la ley para fijar el área de retiro de la misma, contada desde el borde superior del canal natural de la corriente. **RESTRICCIONES AMBIENTALES:** Toda obra pbca o privada, establecimiento de industrias o cualquier actividad que pueda producir deterioro grave de los recursos renovables o al medio ambiente o que introduzca modificaciones considerables al paisaje, requiere de una licencia.