

Características de las acciones posesorias:

1) Están sometidas a tramites breves: por ende aceptan el amparo policivo y jurisdiccional.

a) policivo: – necesita inspección y se dicta sentencia– lo que se protege es la paz publica 8 con esta no se mira la titularidad del dominio) y son:

- Acciones de perturbación: (opera para cualquier inmueble) cuando el poseedor o tenedor esta siendo molestado en su acto. Esta acción prescribe en 6 meses.
- Acción de despojo: Se exige que este explotando económicamente el predio y puede ser un despojo parcial y el despojo tiene que ser sin consentimiento del poseedor; y puede darse: **Inmuebles no agrario**: se puede pedir acción policiva – se llama lanzamiento por ocupación de hecho, características: protege al poseedor y al mero tenedor, conocen de estas el alcalde y los inspectores de policía, el afectado debe probar la fecha en que se dio la ocupación o cuando conoció de la misma y además la posesión o tenencia del bien allanado y la forma como fue privado de la posesión o tenencia. Tiene que darse durante las 48 horas siguiente y prescribe a los 30 días hábiles. **Inmueble agrario**: no hay claridad de quienes son los competentes para conocer de ella.

b) jurisdiccional: seda por las siguientes acciones:

- Acción Perturbación Art. 982
- Acción Despojo
- Acción de conservación y amparo Art. 977
- Acciones especiales – denuncia de obra nueva y obra ruinosa– Art. 984

2) Se han dado estas acciones para proteger la posesión de bienes inmuebles (derechos reales principales contenidos sobre los bienes inmuebles) no se protegen los muebles por que en la época del código la propiedad raíz daba la riqueza.

3) No se protegen los bienes imprescriptibles así se de la posesión sobre ellos y tampoco sobre derechos reales de servidumbre discontinua – no constante– e inaparente – tubos de bajo de la tierra –

4) Solo están legitimados para las acciones el poseedor o el titular del derecho real sobre la cosa Art. 978.

5) Estas acciones prescriben al cabo de un año y solo se pueden ejercer si se lleva poseyendo sin interrupción durante un año.

6) La prescripción hay que denunciarla y hay que alegarla en el proceso, por que si no la alega esta renunciado a ella. La prescripción es renunciable después de la declaración pero antes es irrenunciable.

7) Los herederos también pueden utilizar las acciones.

8) No se tiene en cuenta el derecho de dominio que por una u otra parte se alegue, salvo en la servidumbre discontinua e inaparente – es pues tiene que aportar el titulo en el proceso–

Elementos para la acción posesoria o requisitos:

- Poseer inmueble.
- Posesión tranquila e interrumpida durante un año.
- Que haya sido despojado o perturbado y que dicha situación no lleve mas de un año.

Objetos de las acciones:

Recuperar la posesión cuando esta se a perdido y hacerla respetar cuando se violenta.

Acciones de recuperación:

Se da cuando hay despojo del posesión; se pierde la posesión de varias formas:

- cuando alguien priva a otro de la posesión.
- Cuando quien se va y cuando regresa es repelido.

El objeto de esta acción es la recuperación del posesión y la indemnización de los perjuicios que allá generado este despojo. – frutos, daños–

Esta acción se dirige contra el usurpador o cualquiera que realice el despojo en nombre de este, se miraría si es de buena fe o de mala fe el tercero para mirar si tiene que devolver los frutos. Hay que demostrar los perjuicios y lo hará quien invoca la acción de recuperación.

Se debe demostrar un despojo violento o clandestino, demostrar que se venia poseyendo sin interrupción durante un año y que el despojo no lleva mas de un año de haberse dado.

Acción de restablecimiento:

Su propósito es restablecer la cosa tal y como estaban antes del despojo.

Esta seda para el poseedor y tenedor y prescribe la acción en un termino de 6 meses siempre y cuando se lleve un año poseyendo.

Lo único que se prueba con esta es el despojo violento.

Lo único que se protege es la paz publica.

Acción de conservación:

Se da cuando hay perturbación de la posesión es una perturbación que no alcanza a consumir despojo. Objetivos:

- evitar o corregir todo acto voluntario de perturbación que se halla dirigido sobre el poseedor.
- No solo procede cuando la perturbación busca acabar con la posesión sino cuando se perturba la posesión misma.

prescripción

Clases de prescripción:

- Si se posee un bien ajeno en las condiciones fijadas por la ley se obtiene un derecho, caso en el cual la **prescripción es adquisitiva o usucapión.**
- **prescripción extintiva** extingue las acciones o derechos ajenos por no ejercerlos su titular en el tiempo establecido en la ley. – honorarios a médicos prescriben en 3 años–

Diferencias de estas:

Adquisitiva: se aplica ala adquisición de derechos reales, es necesario poseer el bien.

Extintiva: se aplica en las obligaciones y acciones en general, en esta no hay una posesión, en esta no se adquiere ningún derecho.

Objetivos de la prescripción adquisitiva:

Confiere la titularidad de derecho al poseedor: es pues tiene la aptitud necesaria para transformar a un poseedor en titular del derecho

Sanea la titulación de derechos aparentes: – propiedad aparente– (sanea la propiedad que en realidad no existe) se posee titulo con buena fe pero se recibió el titulo de quien no es dueño y con el tiempo se vuelve una propiedad real y deja de ser aparente. Juan adquiere de pedro un inmueble por escritura publica debidamente registrada. Resulta a la postre que el bien pertenecía a Mario. Juan es un propietario aparente ya que la tradición no fue realizada por el verdadero titular del derecho. Sin embargo, como adquirió con justo titulo (escritura publica) y de buena fe es un poseedor regular que en un periodo de 10 años puede transformarse esa situación precaria en una verdadera propiedad. Aquí la prescripción ordinaria sirvió para sanear una titularidad aparente.

Sirve de prueba máxima del derecho real de propiedad: – probada la prescripción queda probada la propiedad, tan solo hay que demostrar mi propiedad es de 20 años por que después de esto se sanea cualquier vicio.

Estabiliza las relaciones jurídicas: si no existiera la prescripción, las relaciones jurídicas serian infinitamente inciertas, lo que afectaría el orden económico y social.

Principios de la prescripción:

Universalidad de la prescripción: la prescripción se aplica a todas las personas y a todas las situaciones jurídicas – excepción a este principio es que los fiscales y los de uso publico no prescriben– La prescripción obra también a favor de los incapaces por intermedio de sus representantes legales.

La prescripción es de orden publico: Los términos establecidos por la ley para adquirir un derecho por prescripción no pueden estar sometidos a la voluntad de las partes, por que el estado tiene especial interés en que se cumplan los objetivos socioeconómicos y políticos que la institución persigue, por lo cual se descarta todas aquellas actitudes de los particulares que puedan desvirtuar su fin.

Renuncia a la prescripción: se admite la renuncia después de que se halla cumplido el plazo establecido – si no se a configurado la prescripción no se puede reanunciar–

Para renunciar hay que ser capaz enajenar.

Los incapaces por medio de representantes no pueden renunciar ala prescripción de bienes inmuebles, solo en los muebles pero con permiso del jueces siempre que sea para favorecer a un consanguíneo o para una obra de caridad de una entidad de beneficencia pero siempre y cuando tengan su valor sea precioso o afectivo Art. 491.

Domar como se puede renunciar:

Expresa: cuando el poseedor mediante un acto explicito manifiesta su renuncia.

Tacita: cuando de determinadas actitudes del poseedor se deduce la renuncia.

La renuncia ala prescripción solo perjudica a quien la hace: Art. 2516: si el deudor acaparado por la prescripción de una obligación renuncia a ella, por ejemplo pagando intereses de la deuda, dicha renuncia no afecta al fiador y en caso de que el acreedor le demande la cancelación puede oponerse al pago.

Art. 407 num. 2 si el deudor no alega o renuncia a la prescripción con el fin de no cancelar su crédito al acreedor, este puede hacer uso de la acción de declaratoria de pertenencia, siempre que el deudor no este en condiciones de pagar con otros bienes.

La prescripción tiene que alegarse en juicio: Quien haya cumplido los requisitos legales para prescribir puede adelantar un juicio denominado de declaratoria de pertenencia. En este caso la usucapión se ejerce como acción.

Si un poseedor es demandado por el verdadero dueño puede oponerse ala acción mediante contra demanda o demanda de reconvención.

El hecho de cumplir el plazo de prescripción con los demás requisitos legales, genera automáticamente el derecho de propiedad, ya que **la sentencia apenas es un titulo declarativo destinado a dar publicidad** a la propiedad declarada ante terceros.

prescripción adquisitiva:

Es un modo de adquirir las cosas comerciales ajenas, mediante la posesión, el trascurso del tiempo y demás requisitos legales.

Características:

- **Es un modo originario:** el prescribiente no adquiere el derecho por la manifestación de la voluntad del titular anterior, y adquiere libre de todo gravamen o vicio.
- **Es un modo de adquirir a titulo singular:** solo se adquieren cosas singulares o determinadas. Excepcionalmente a titulo universal como el derecho de herencia.
- **Es a titulo gratuito:** no implica para el poseedor un sacrificio o gravamen.
- **Es un modo de adquirir por acto entre vivos.**

Requisitos:

- **Que los bienes objeto de posesión sean comerciales ajenos:** alta mar, bienes de uso publico, bienes propios, derechos personalísimos políticos y las cosas indeterminadas no pueden adquirirse por prescripción.
- **La posesión material sin interrupción:** la única y verdadera posesión es la material con sus elementos de corpus y animus.
- **Tiempo y requisitos de ley:** **Tiempo:** prescripción ordinaria – posesión regular– inmuebles 10 años muebles 3, prescripción extraordinaria – posesión irregular– muebles e inmuebles 20 años, prescripción agraria 5 años, servidumbre continuas y aparentes 10 años, vivienda de interés social prescripción ordinaria 3 años extraordinaria 5. **requisitos:** ordinaria justo titulo y buena fe, agraria corpus especializado, extraordinaria falta de buena fe o justo titulo.

Cosas que se pueden adquirir por prescripción:

Todas las cosas corporales apropiables.

Todos los derechos reales con excepción del de hipoteca, censo, prenda.

Usufructo se puede adquirir por prescripción Art. 825 num. 4.

El derecho real de herencia puede adquirirse por prescripción – una vez aproba la diligencia de inventario y avalúos dentro del proceso de sucesión, si entre los bienes hay inmuebles, cualquiera de los herederos puede solicitar el derecho de posesión efectiva que lo habilita para disponer de los bienes sucesoriales.

Cosas no susceptibles de adquisición por prescripción:

Cosas fuera del comercio.

Cosas indeterminadas.

Cosas propias.

Patrimonio arqueológico.

Bienes culturales.

Parques naturales, tierras comunales de grupos étnicos, tierras de resguardos, el aspecto electromagnético.

Viviendas de interés social de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal.

Bienes baldíos.

Derecho real de hipoteca.

Servidumbre discontinuas e inaparentes.

Universalidades de hecho – colección de arte–

La posesión en la prescripción adquisitiva:

La posesión material con su animus y corpus es la única posesión que conduce a la adquisición del derecho por prescripción. Los actos de mera facultad o tolerancia del propietario de un bien no generan posesión.

Acto de mera facultad: los que cada cual puede ejecutar en lo suyo sin necesidad del consentimiento de otro – si se goza de un paisaje a través de un lote no construido, el día en que el dueño de este lo edifique no se le puede oponer el tiempo que se lleva disfrutando como impedimento para que realice la construcción.

Actos de mera tolerancia: son los que el dueño de un predio permite realizar a su vecino o aun tercero con base en las buenas relaciones de vecindad, amistad o cortesía.

Corresponde al juez definir cuando un acto es de mera tolerancia o es posesorio

interrupción:

Situación jurídica que impide al poseedor la realización de actos posesorios generadores de prescripción y cuya ocurrencia hace desaparecer el tiempo anterior de posesión.

interrupción natural:

- Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios

como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada. – se desconoce su duración –

- Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona – hace perder todo el tiempo de la posesión anterior a menos que se allá recobrado legalmente la posesión (acciones posesorias)

Interrupción civil: antes de cumplir el termino de presenta una demanda reivindicatoria o posesoria contra el poseedor por el propietario del bien, por un tercer poseedor en acción posesoria o por el poseedor exclusivo de la comunidad que interpone la acción divisoria del bien común.

De acuerdo con lo anterior la interrupción de la prescripción se puede originar a) en un **hecho jurídico** que puede ser natural, como el ejemplo que trae el código. O artificial, como cuando los actos posesorios no se pueden ejecutar porque la inundación es producto de un hecho artificial, una represa rompe el dique y se desborda causando una inundación en el predio poseído b) en un **acto jurídico** cuando se presentan las situaciones planteadas por el numeral 2 Art. 2523 o se presenta una demanda.

Para que opere la interrupción originada en un hecho jurídico, el legislador exige los siguientes requisitos: a) que sea imposible ejercer actos posesorios b) que la posesión no haya pasado a otras manos diferentes a la del poseedor c) que la causa de la interrupción sea permanente.

Cuando el interrupción civil es ineficaz

- cuando el demandado desista de la demanda
- Cuando se produce la perención del proceso
- Cuando el proceso termine por absolución del demandado por sentencia inhibitoria o por que hubieren prosperado excepciones.
- Cuando la nulidad del proceso se comprende desde el auto de notificación de la demanda.

Dominio

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 publico o social.

Con base es este principio se acepta la expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa

Caso excepcional donde puede presentarse expropiación sin previa indemnización, lo consagra el Art. 59 dela constitución al permitir la en caso de guerra y solo para atender sus requerimientos.

Características del dominio:

Absoluto: quiere decir que el dueño tiene poder sobre la cosa dentro de los limites impuestos por la ley u el derecho ajeno. El uso esta limitado por el interés de la comunidad.

Se limita el dominio cuando se priva al particular de su ejercicio como ocurre cuando hay ocupación temporal del bien, se establece sobre el una servidumbre administrativa o se expropia.

Esas limitaciones son condiciones impuestas para que todos los derechos de propiedad coexistan sin interferencia Ej.: restricciones urbanísticas, retiros obligatorios, normas sobre uso del suelo, sobre construcciones, cesiones obligatorias de fajas.

Como debe entenderse arbitrariamente es al arbitrio ósea facultad que tiene un hombre de adoptar una resolución con preferencia a otra y no la de abuso como podría resultar de la lectura inmediata del Art. 669 del código.

Exclusivo: El propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en el ejercicio de su derecho. Solo el esta facultado para usar, gozar y disponer – *atributos de la propiedad* – de la cosa. Un propietario no tiene que soportar a nadie sea quien sea.

El propietario pleno tiene los tres atributos conocidos: el jus utendi o facultad de servirse de la cosa, el jus fruendi para obtener sus frutos o productos y el jus abutendi o facultad para disponer de ella. Si el propietario se desprende de uno de estos atributos, como ocurre en el usufructo, la **propiedad** se denomina **nuda** o disminuida.

Excepciones ala exclusividad: servidumbre, usufructo, relaciones de vecindad, reglamentos de copropiedad y convivencia en edificios y parcelaciones y son excepciones o por que se tolera o por que se entrega un atributo de la propiedad.

Perpetuo: en dos sentidos: la propiedad dura tanto cuanto dure la cosa y no se extingue por el no uso.

Una institución que demuestra la perpetuidad es la sucesión por causa de muerte – los bienes del causante se perpetúan en sus herederos o legatarios.

El no uso es la decisión del propietario de no utilizar el bien siempre que de su no utilización un tercero no saque provecho y pueda adquirirlo por prescripción. Si dejo mi casa cerrada durante 30 años sin que ninguna persona la posea en vía de prescribir, mi derecho de propiedad no se extingue.

Extinción del dominio como efecto de la función social de la propiedad: Una figura de derecho publico controvertida en el país ha sido la de la extinción del dominio, mediante la cual el estado extingue el derecho real de propiedad en los casos específicamente determinados en la ley, al propietario que no demuestre la explotación económica que conlleva la titularidad en un periodo determinado. Su efecto demoledor se centra en que ese propietario no tiene derecho a indemnizar alguna por parte del estado, un particular expropiado.

Principales casos establecidos en la legislación positiva colombiana, sobre extinción del dominio por primacía de la función social.

Art. 3 ley 4 de 1973 extinción de propiedades rurales si el propietario no ejerce el dominio o explotación durante tres años continuos.

Las aguas privadas se extingue su dominio privado por el no uso.

El no uso de las servidumbre por un termino de 20 años generan extinción.

La ley 20 del 69 extingue a favor de la nación todos los derechos que tengan los adjudicatarios de minas a perpetuidad. Si al vencimiento de los tres años siguientes a la fecha de la sanción de tale ley, los titulares de esos derechos no han iniciado la explotación económica de4 las minas respectivas o si una vez iniciada se ha suspendido dicha explotación por mas de un año.

La extinción del dominio como consecuencia de actos ilícitos: se delira extinguido el dominio sobre los bienes adquiridos mediante enriquecimiento ilícito en perjuicio del tesoro publico o en grave deterioro de la moral social. Ley 333 de 96 – extinción de dominio – características: a) perdida del dominio sin contraprestación alguna b) actividades ilícitas que causan la extinción del dominio: enriquecimiento ilícito, peculado, interés ilícito en la celebración de contratos, testaferro etc. c) la extinción comprende bienes muebles e inmuebles y sus frutos. D) en la transferencia por acto entre vivos procede la extinción cuando el tridente los adquiere ilícitamente y afectara a los adquirentes cuando hubiera procedido teniendo conocimiento. E) cuando se trata de sucesión por causa de muerte, los bienes muebles o inmuebles adquiridos por el causante como consecuencias del hecho ilícito, son susceptibles de la acción de extinción del dominio. F) la acción tiene

carácter real, o sea puede perseguirse la extinción del bien en manos de quien este. G) la ley es retroactiva h) la acción de extinción es imprescriptible.

Facultades materiales y jurídicas que otorga el dominio a su titular:

Facultades materiales son las que se realizan mediante actos materiales que permiten a su titular el aprovechamiento de su derecho como su uso goce y consumo físico.

Facultades jurídicas son las que se realizan por actos jurídicos como la facultad de gravar limitar y disponer de la cosa.

Cláusulas de no enajenación

Por el principio de la autonomía de la voluntad las partes pueden incorporar al contrato todo aquello que no contravenga al orden publico, la moral, la ley y la buenas costumbres.

Normas prohibitivas de las cláusulas de no enajenación

Normas expresas:

Art. 828 del código civil: prohíbe construir dos o mas usufructos sucesivos o alternativos.

Art. 1184 no permite que un legado se adjudique con la carga de no enajenación para el legatario.

Art. 2440 En la hipoteca el deudor puede enajenar el bien dado en garantía, aunque exista estipulación en contrario.

Art. 2022 si hay cláusulas que prohíban enajenar el bien arrendado durante la vigencia del contrato no son validas.

Normas permisivas de la cláusulas de no enajenación

Art. 852 inc 3 código civil: faculta al usufructuario para arrendar o ceder su derecho de usufructo siempre que no se lo hubiere prohibido el constituyente.

Art. 1489 num 1 permite al donante prohibir al donatario, la enajenación de la cosa donada.

Tesis acerca de la validez o no de la cláusula de no enajenación

Los que sostienen la tesis de la validez argumentan que si en el derecho privado esta permitida la cláusula de no enajenación es por que ella es valida en aquellas instituciones en que el legislador no la ha prohibido.

La doctrina que in admite la cláusula de no validez, se basa en el Art. 37 dela constitución.

Las cláusulas de no enajenación se pueden insertar en negocios jurídicos, siempre y cuando no se establezca por un largo tiempo o a perpetuidad y se presente además un interés legitimo a favor del enajenante, de un tercero o del adquirente. Un ejemplo es el Art. 25 ley 60/94 los beneficiarios de la reforma agraria que hubieren adquirido un inmueble rural con subsidio del estado no pueden enajenar el bien durante un periodo de 12 años son autorización expresa de la junta del incola.

La cláusula de no enajenación y otras instituciones jurídicas

La cláusula de no enajenación no se puede confundir con ciertos fenómenos jurídicos que restringen la facultad de disposición de bien, fenómenos que generalmente se presentan cuando una zona es congelada para la construcción de una obra pública. En tales casos el vendedor tiene un comprador escogido previamente por la ley y en este sentido el bien es enajenable.

Tampoco se pueden confundir estas cláusulas con los límites creados por la ley a la propiedad en interés público o en interés privado.

Restricciones urbanísticas –limitaciones a la propiedad–:

La realización de obras y/o construcciones tienen que obedecer a un plan de desarrollo que a través de zonificaciones y sectorizaciones se encarga de crear unas reglas de juego para la comunidad y los particulares sepan a qué atenerse. Algunas de estas restricciones son:

- **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 predio una numeración propia o diferente a la establecido por la entidad competente.
- **Usos de los suelos:** las entidades públicas participan en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularan la utilidad del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común. Es así como en una ciudad de acuerdo con una zonificación previamente definida, se pueden crear usos principales, complementarios, restringidos o prohibidos.
- **Procesos de urbanización o de desarrollo urbanización:** un predio se somete a un desarrollo urbanístico y de urbanización cuando se incorpora la ciudad con los servicios públicos, vías, etc. Con la finalidad de realizar en él una construcción. El proceso de urbanización concluye con la licencia del mismo nombre y debe cumplir requisitos mínimos para su aprobación. Este proceso de urbanización tiene muchas otras restricciones:
 - **cesión de fajas:** todo urbanizador o constructor debe ceder gratuitamente al estado fajas de terreno, dedicadas algunas a la APRA el funcionamiento de las vías públicas tanto peatonales como vehiculares y retiros obligatorios, otras zonas verdes recreativas o para servicios colectivos de uso público.
 - **alineamiento o hilo:** por medio de esta restricción se define por la administración la distancia o paramento exterior entre el lote a construir y las vías, zonas verdes o parques públicos.
 - **altura de construcción**
 - **densidad:** por medio de esta se mide el grado de ocupación de las zonas.
 - **índice de construcción:** la admón. fija el área máxima a construir con el fin de evitar lo que se denomina apañuscamiento urbano.
- **Afectación o congelación:** toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.
- **Restricciones inherentes al patrimonio arquitectónico:** bienes inmuebles que representan para la comunidad un valor general urbanístico, histórico, cultural, ambiental y que forman parte de la cultura ciudadana. Sobre dichos inmuebles solo se permite a sus dueños hacer modificaciones menores y reparaciones que no afecten la armonía y estructura general.

Clases de propiedad

Propiedad plural:

Es cuando se ejerce el derecho de propiedad por varios sujetos.

Cuando el derecho que se tiene en común es distinto del derecho real de dominio, existe comunidad, como sería el caso de la herencia. Si la pluralidad de sujetos se presenta sobre un objeto y el derecho ejercido es el dominio, el fenómeno se denomina copropiedad.

No hay comunidad entre el nudo propietario y el usufructuario ni entre el arrendador y el arrendatario ni entre acreedor y el deudor prendario.

Clases de comunidad:

- de cuotas pro indiviso: comunero o copropietario tiene sobre el bien una cuota ideal no concreta o identificable física o materialmente de forma que puede enajenarla, hipotecarla, darla en prenda etc. Sin que para ello requiera la aceptación de sus demás compañeros. La comunidad así establecida es un estado temporal que puede terminarse a través de la acción de partición.
- de manos reunidas en común: en la cual se tiene derecho a la totalidad de la cosa ya que en su integridad pertenece a todos colectivamente. No hay por tanto fijación de cuotas ideales o abstractas para cada comunero y como consecuencia de ello no hay acción de partición.
- de la propiedad dividida o pro indiviso: basada en que el poder pleno sobre el bien le corresponde a todos y son las facultades las que se reparten. Lo que se divide entre los comuneros es el contenido del derecho.

Características de la copropiedad:

- el copropietario no tiene un derecho exclusivo y total sobre el objeto – su señorío es parcial–
- el copropietario tiene una cuota ideal no representable materialmente mientras exista la indivisión.
- En la copropiedad existen tantos derechos de dominio cuantos propietarios hubiere sobre el objeto y todos unidos forman la propiedad plena.
- Fuera del derecho individual de cada copropietario a una cuota parte ideal, existe un derecho colectivo sobre el bien que únicamente puede ejercerse con el acuerdo de todos. El derecho colectivo comprende el uso y goce del bien o su admón..

Diferencias entre sociedad y comunidad:

La sociedad es una persona jurídica, la comunidad no. Se celebra por un contrato. La sociedad siempre tiene un fin común.

La comunidad no es persona jurídica, es un cuasicontrato, solo se presenta el interés de cada comunero.

Posesión y prescripción entre comuneros:

Según el Art. 407 num 4 código de procedimiento civil: si se permite la posesión de un comunero siempre que la posesión no provenga de una orden judicial, ni del administrador de la comunidad, ni de un convenio entre los comuneros y que además se cumpla el término de 20 años o más de la prescripción extraordinaria.

Origen y terminación de la comunidad

Esta puede surgir de un hecho, como en la herencia, de un acto cuando varias personas adquieren en conjunto un bien o de la ley como en la propiedad horizontal

Esta termina por la destrucción de la cosa común, por su división o por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.

La acción de partición:

Esta busca la división de la cosa común que puede ser material o advaloren. Tal acción es irrenunciable, imprescriptible y retroactiva.

La comunidad solo se presenta en los derechos reales.

Se presume la igualdad de cuotas entre comuneros.