



SEBASTIAN SABENE

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA  
DE BUENOS AIRES  
INSTITUTO DE ESTUDIOS JUDICIALES  
22 DE SEPTIEMBRE DE 2015

*Procesos judiciales  
con incidencia en el  
régimen de los  
Derechos Reales:  
Acciones Reales  
(segunda parte)*

[www.sebastiansabene.net](http://www.sebastiansabene.net)

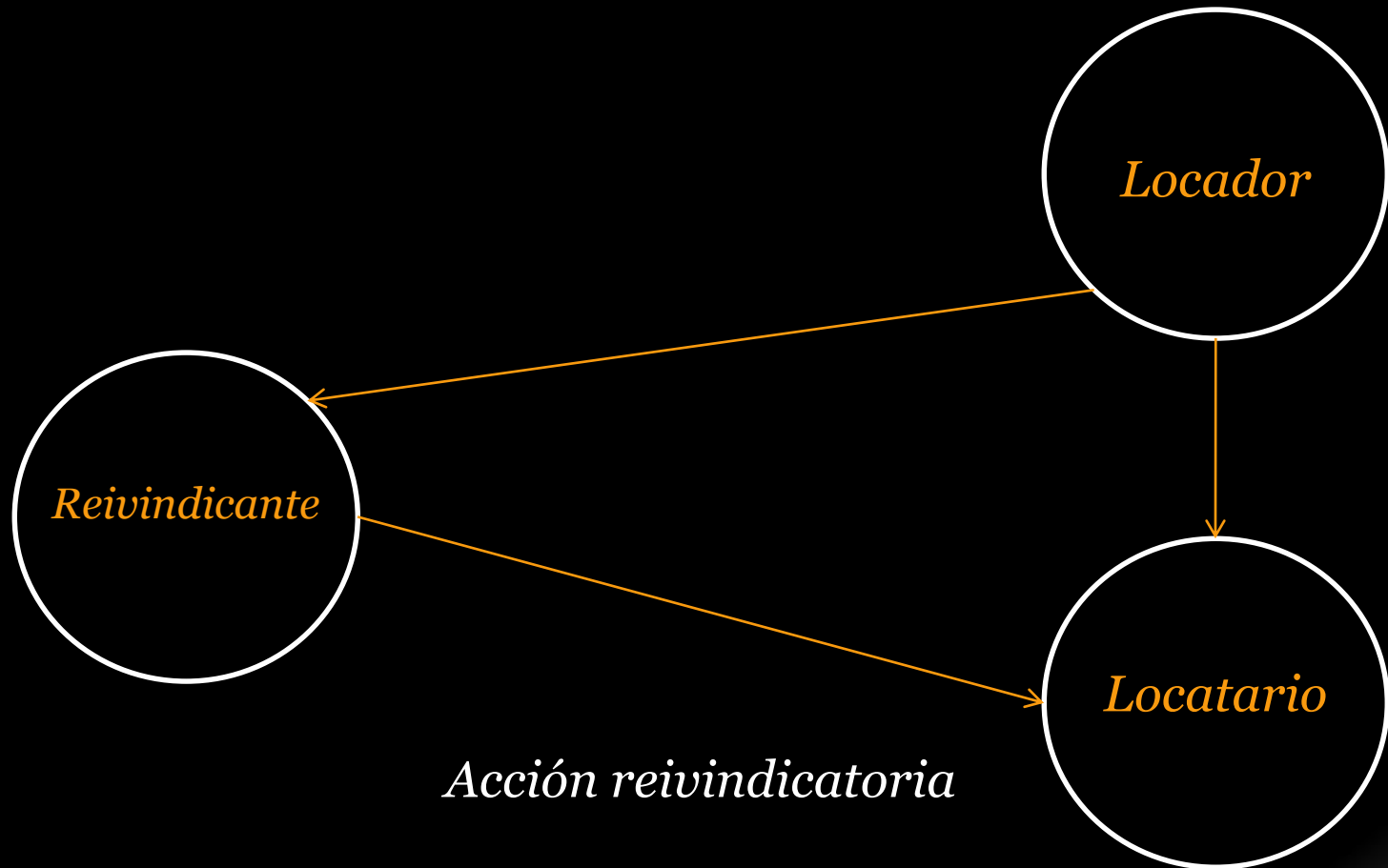
## *Legitimación pasiva en la acción reivindicatoria*

*Reivindicación contra el poseedor*

*Reivindicación contra el tenedor:*

- *Que representa la posesión del reivindicante*
- *Que representa la posesión de un tercero*

*Tenedor que representa la posesión de un tercero*



## *Régimen probatorio de la acción reivindicatoria*

*Inmuebles  
Art. 2256*

*Muebles  
registrables  
Art. 2257*

*Muebles no  
registrables  
Art. 2258*

## *La prueba en la reivindicación inmobiliaria*

*“derechos del actor y el demandado”*

*¿Qué alcance corresponde dar a esta expresión?*

*¿Por qué no se ha dicho “derecho real”?*

## *La prueba en la reivindicación inmobiliaria*

*La necesidad de que el reivindicante acompañe  
“título”*

- *La cuestión de la prueba del título suficiente*
- *La cuestión de los informes registrales*

# *Presunciones probatorias*

*Los derechos del actor y el demandado emanan de **un mismo antecesor***

*Los derechos del actor y el demandado emanan de **diferentes antecesores***

*Título del reivindicante posterior a la posesión del demandado*

*Título del reivindicante anterior a la posesión del demandado*

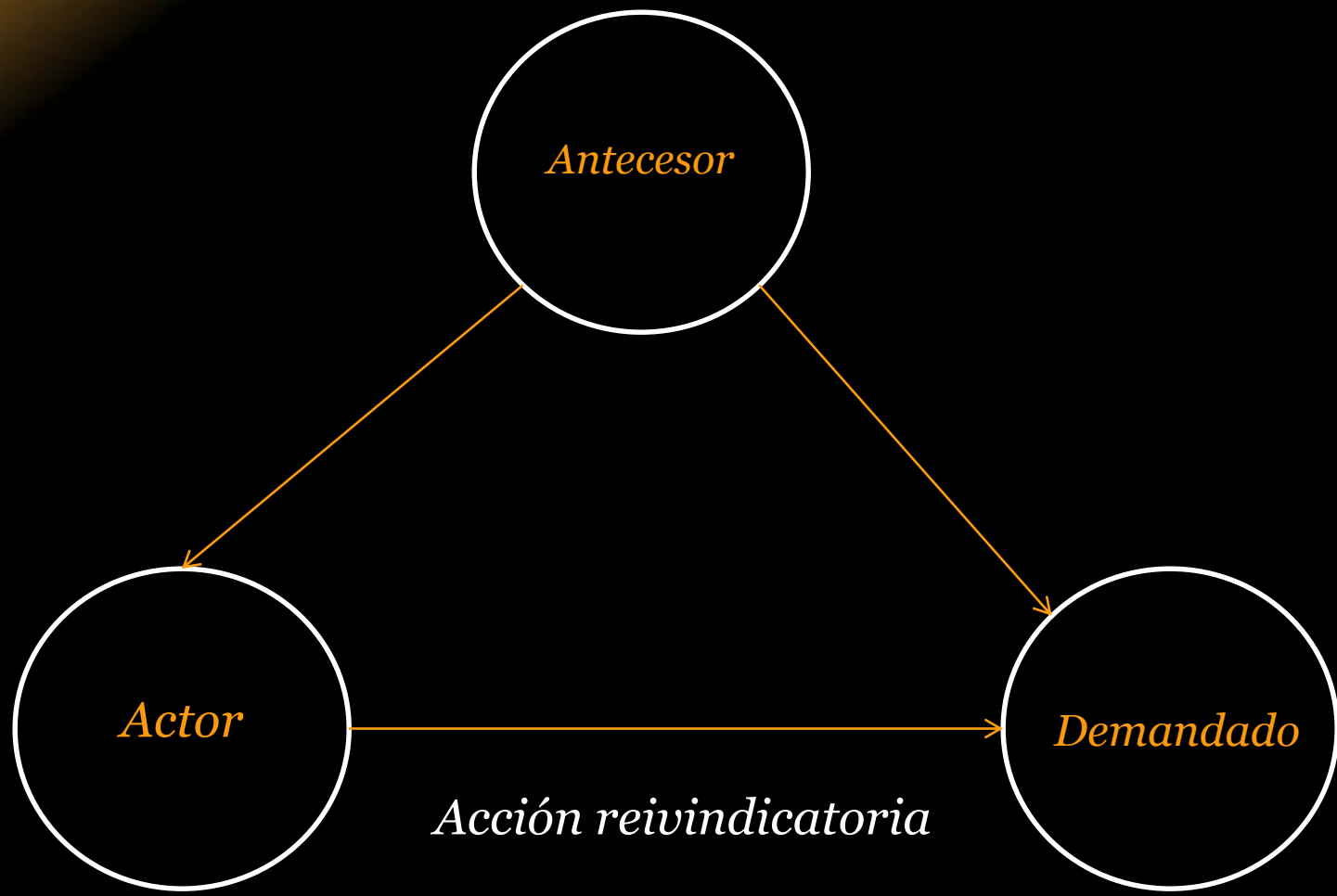
*Títulos de ambos*

*Primer supuesto: ambos presentan título proveniente de un mismo antecesor*

*Art. 2256, inc. "a"*

*“ si los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común, se presume propietario **quien primero es puesto en posesión** de la cosa, **ignorando la obligación anterior**, independientemente de la fecha del título”*





*Segundo supuesto: reivindicante con título posterior a la posesión del demandado*

*Art. 2256, inc. "b"*

*“si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, **es insuficiente para que prospere la demanda**, aunque el demandado no presente título alguno”*

*Tercer supuesto: reivindicante con título anterior a la posesión del demandado*

*Art. 2256, inc. "c"*

*“si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, **se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica**”*

*Cuarto supuesto: ambos presentan títulos emanados de diversos antecesores*

*Art. 2256, inc. “d”*

*“si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, sin que se pueda saber cuál de ellos es el verdadero propietario, se presume que lo es **el que tiene la posesión**”*

# Reglas probatorias en la reivindicación de muebles registrables

• “Se presume la mala fe cuando no se verifica la **coincidencia de los elementos identificatorios** de la cosa de acuerdo al régimen especial y tampoco se constata la documentación y estado registral”

• “El reivindicante debe probar su derecho **con el certificado que acredita su inscripción en el registro respectivo**. El demandado debe justificar de igual manera el derecho que opone”

• “si el derecho invocado por el actor **no está inscripto**, debe justificar su existencia y la rectificación, en su caso, de los asientos existentes. Si el derecho del demandado carece de inscripción, incumbe a éste acreditar el que invoca contra el actor”

## *Reglas probatorias en la reivindicación de muebles registrables (cont.)*

• *“si el actor y el demandado presentan antecedentes que justifican la inscripción registral emanados de un autor común, es preferida aquella que acredita la **coincidencia de los elementos identificatorios registrales** exigidos por el régimen especial”*

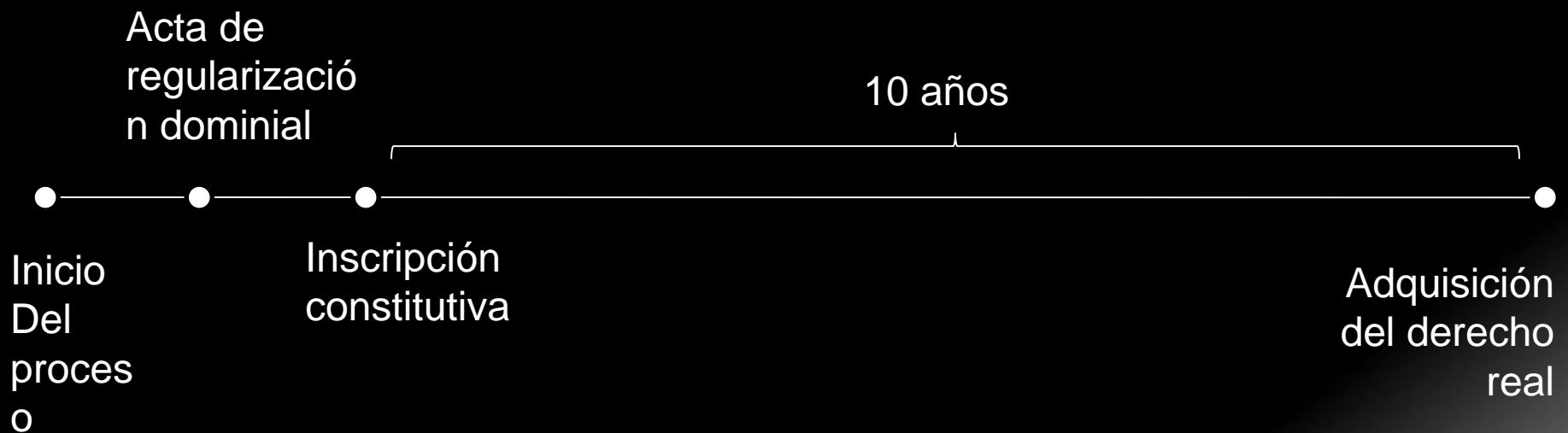
• *“si el actor y el demandado presentan antecedentes que justifican la inscripción registral derivados de personas distintas, sin que se pueda decir a quién corresponde el derecho controvertido, **se presume que pertenece al que lo tiene inscripto**”*

# *Legitimación activa y ley de Regularización Dominial*

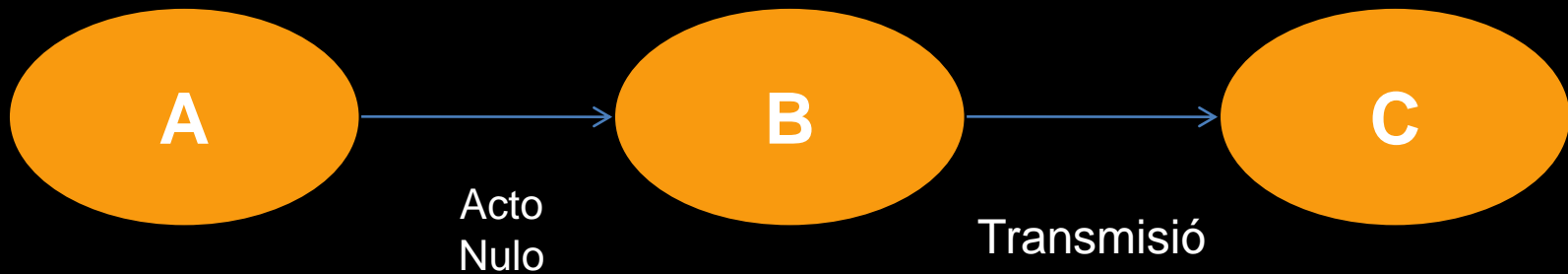
***El beneficiario como legitimado pasivo***

***El beneficiario como legitimado activo***

***¿Cuándo se produce la adquisición del derecho real?***



# Alcances de la acción reivindicatoria en cosas registrables



Art. 392

*“Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso”*

***“Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho”***

Transmisión de derechos reales o personales

3°

- 1.- BUENA FE
- 2.- TÍTULO ONEROSO



# *EFECTOS ACCESORIOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA*

## *Frutos*

- *Poseedor de buena fe: hace suyos los percibidos y los naturales devengados no percibidos*
- *Poseedor de mala fe: debe restituir los percibidos y los que por su negligencia dejare de percibir*

# RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS MEJORAS

**MEJORAS DE  
MERO  
MANTENIMIENTO**



Reparación de deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa

**MEJORAS  
NECESARIAS**



Reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa

**MEJORAS  
ÚTILES**



Aquella beneficiosa para cualquier sujeto de la relación posesoria

**MEJORAS  
SUNTUARIAS**



Aquella de mero lujo o recreo o provecho exclusivo para quien la hizo

# RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS MEJORAS

**MEJORAS DE  
MERO  
MANTENIMIENTO**



No pueden ser reclamadas en ningún caso

**MEJORAS  
NECESARIAS**



Puede reclamarlas, salvo que el demandado fuere de mala y se hayan originado por su culpa

**MEJORAS  
ÚTILES**



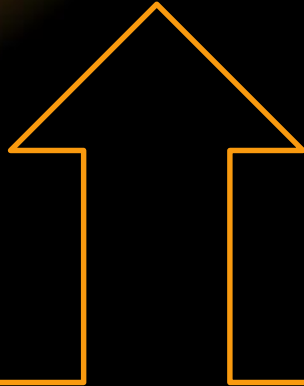
Pueden ser reclamadas sólo en la medida del mayor valor adquirido

**MEJORAS  
SUNTUARIAS**



No pueden reclamarlas en ningún caso, pero puede retirarlas si con ello no daña la cosa

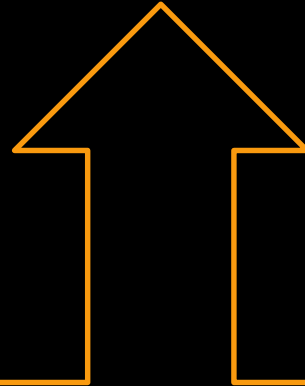
# RESPONSABILIDAD POR DESTRUCCIÓN (Art. 1936)



## **BUENA FE**

Principio general:  
NO RESPONDE

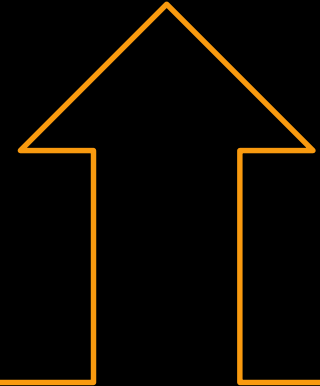
Excepción  
SI OBTIENE UN  
PROVECHO, Y SÓLO  
HASTA ESA  
CONCURRENCIA



## **SIMPLE MALA FE**

Principio general:  
RESPONDE

Excepción  
QUE IGUALMENTE SE  
HUBIESE DESTRUIDO  
EN PODER DE QUIEN LA  
RECLAMA



## **MALA FE VICIOSA**

RESPONDE AUN  
CUANDO LA COSA  
IGUALMENTE SE  
HUBIESE DESTRUIDO  
EN PODER DE QUIEN LA  
RECLAMA

# *ACCIÓN NEGATORIA*

## *Procedencia*

- *Contra quien impide el derecho de poseer de otro, arrogándose sobre él una servidumbre indebida*
- *Contra quien ejerce una servidumbre extralimitándose del contenido de su título o de la ley*

# *ACCIÓN NEGATORIA*

## *Prueba*

### *¿Qué debe probar el actor?*

- *Su derecho de poseer*
- *Su derecho de hipoteca*
- *La cuestión de la **reconvención por usucapión de servidumbre** en el régimen anterior*

*Procedencia de la ACCIÓN NEGATORIA para resolver  
SUPERPOSICIONES DE ASIENTOS REGISTRALES*

*Corte Suprema de Justicia de la Nación, 30/10/2012, “Sosa de Basso,  
María Angélica C/ Provincia de Buenos Aires”, JA, Supl. Esp. CSJN,  
Junio 2013, p. 37.*

***SE ADMITE COMO ACCIÓN IDÓNEA LA  
ACCIÓN NEGATORIA***

# *ACCIÓN CONFESORIA*

## *Procedencia*

- *Contra quien impide los derechos inherentes a la posesión del otro, especialmente las servidumbres activas*



# *ACCIÓN CONFESORIA*

## *Prueba*

### *¿Qué debe probar el actor?*

- *Su derecho de poseer el inmueble dominante*
- *Su derecho real de servidumbre*
- *Su derecho real de hipoteca, en su caso*

# *ACCIÓN DE DESLINDE*

## *Procedencia*

*Incertidumbre acerca de dónde está la línea divisoria entre dos inmuebles contiguos*

- *Investigación fundada en títulos*
- *Demarcación del límite*



SEBASTIAN SABENE

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA  
DE BUENOS AIRES  
INSTITUTO DE ESTUDIOS JUDICIALES  
15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

*Procesos judiciales  
con incidencia en el  
régimen de los  
Derechos Reales:  
Acciones Reales  
(segunda parte)*

[www.sebastiansabene.net](http://www.sebastiansabene.net)