



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  
(primera parte)*

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

## ***ACCIÓN REAL***

*Medio de defender en juicio la...*

***EXISTENCIA***

***PLENITUD***

***LIBERTAD***

*...de los derechos reales*

## ***LAS ACCIONES REALES EN EL NUEVO CCCN***

**ACCIÓN  
REIVINDICATORIA**

**EXISTENCIA**

**ACCIÓN  
CONFESORIA**

**PLENITUD**

**ACCIÓN  
NEGATORIA**

**LIBERTAD**

**ACCIÓN DE  
DESLINDE**

**CONFUSIÓN DE  
LÍMITES**

## ***IMPRESCRIPTIBILIDAD***

*Art. 2247, CCyC*

***“Las acciones reales son imprescriptibles, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de prescripción adquisitiva”***

## ***Ámbito de aplicación de cada acción real***

***Derechos reales que se ejercen por la posesión***

***Art. 1891, CCyC***

***Todos los derechos reales, menos la servidumbre y la hipoteca***

***Derecho real de servidumbre***

***Ejercicio por ACTOS POSESORIOS***

## ***Derechos reales ejercibles por la posesión***

*Dominio*  
*Condominio*  
*Propiedad Horizontal*  
*Conjunto Inmobiliario*  
*Tiempo Compartido*  
*Sepultura*  
*Superficie*  
*Usufructo*  
*Uso*  
*Habitación*  
*Prenda con desplazamiento*  
*Anticresis*

*Desapoderamiento*

***ACCIÓN REAL  
REIVINDICATORIA***

*Turbación*

***ACCIÓN REAL  
NEGATORIA***

## ***Ámbito de aplicación de la ACCIÓN CONFESORIA***

***Actos que impiden o perturban el ejercicio de una servidumbre***

***Actos que impiden el ejercicio de otros derechos inherentes a la posesión***

***¿Cuáles son los derechos inherentes a la posesión?  
Art. 1932, CCyC***

- Derecho a ejercer las servidumbres reales***
- Derecho a ejercer el respeto de los límites al dominio***

## *Situación de los ACREEDORES HIPOTECARIOS*

*Art. 2248, último párrafo,  
CCyC*

*“(...) Las acciones reales  
competen también a los  
titulares del derecho de  
hipoteca sobre los inmuebles  
cuyos titulares han sido  
desposeídos o turbados o  
impedidos de ejercer los  
derechos inherentes a la  
posesión”*

*• Legitimación IN IURE  
PROPRIO*

**Art. 2249, CCyC**

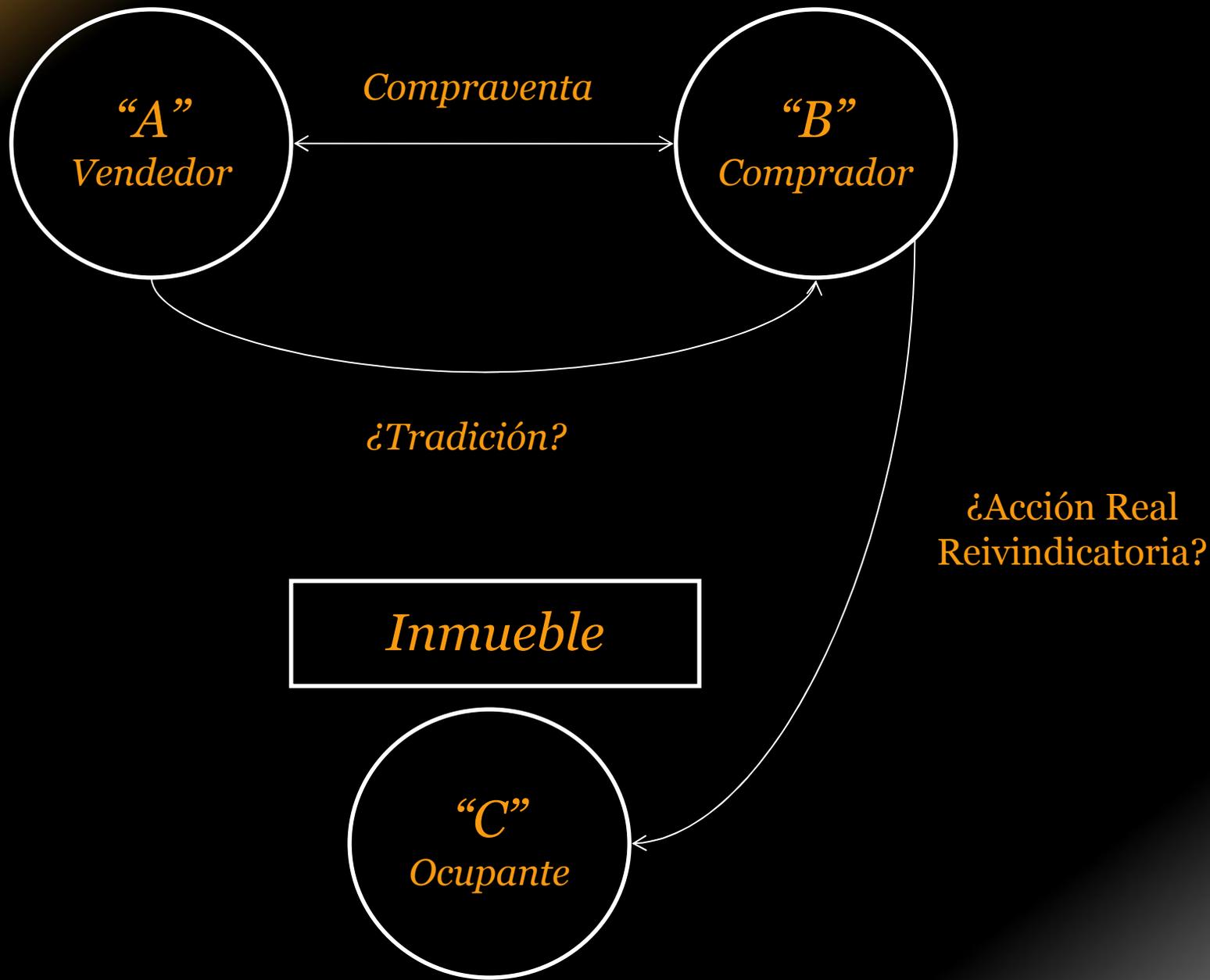
**Art. 2249, CCyC**

*“Para el progreso de las acciones reales la **titularidad del derecho** debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia”*

**Herederero**

**Cesionario  
explícito de la  
acción real**

**Cesionario  
implícito de la  
acción real**



## *¿Es posible ceder la acción real reivindicatoria?*

*Art. 398, CCyC*

*“Transmisibilidad. Todos los derechos son **transmisibles** excepto estipulación válida de las partes o que ello resulte de una prohibición legal o que importe transgresión a la buena fe, a la moral o a las buenas costumbres”*

*Art. 1616, CCyC*

*“Derechos que pueden ser cedidos. **Todo derecho puede ser cedido**, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho”*

*Si no se cedió expresamente, ¿puede sostenerse su transmisión implícita?*

*Fundamentos a favor de esta teoría*

• *Transmisibilidad* de la acción reivindicatoria (arts. 398 y 1616, CCyC)

• La calidad de *sucesor* del adquirente (art. 400, CCyC)

• La acción reivindicatoria como *accesorio* del inmueble, frente a la obligación contemplada en el art. 1140 del CCyC.

*Si no se cedió expresamente, ¿puede sostenerse su transmisión implícita?*

*Fundamentos a favor de esta teoría (cont.)*

*Art. 961, CCyC*

*“Buena fe. Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor”*

*Si no se cedió expresamente, ¿puede sostenerse su transmisión implícita?*

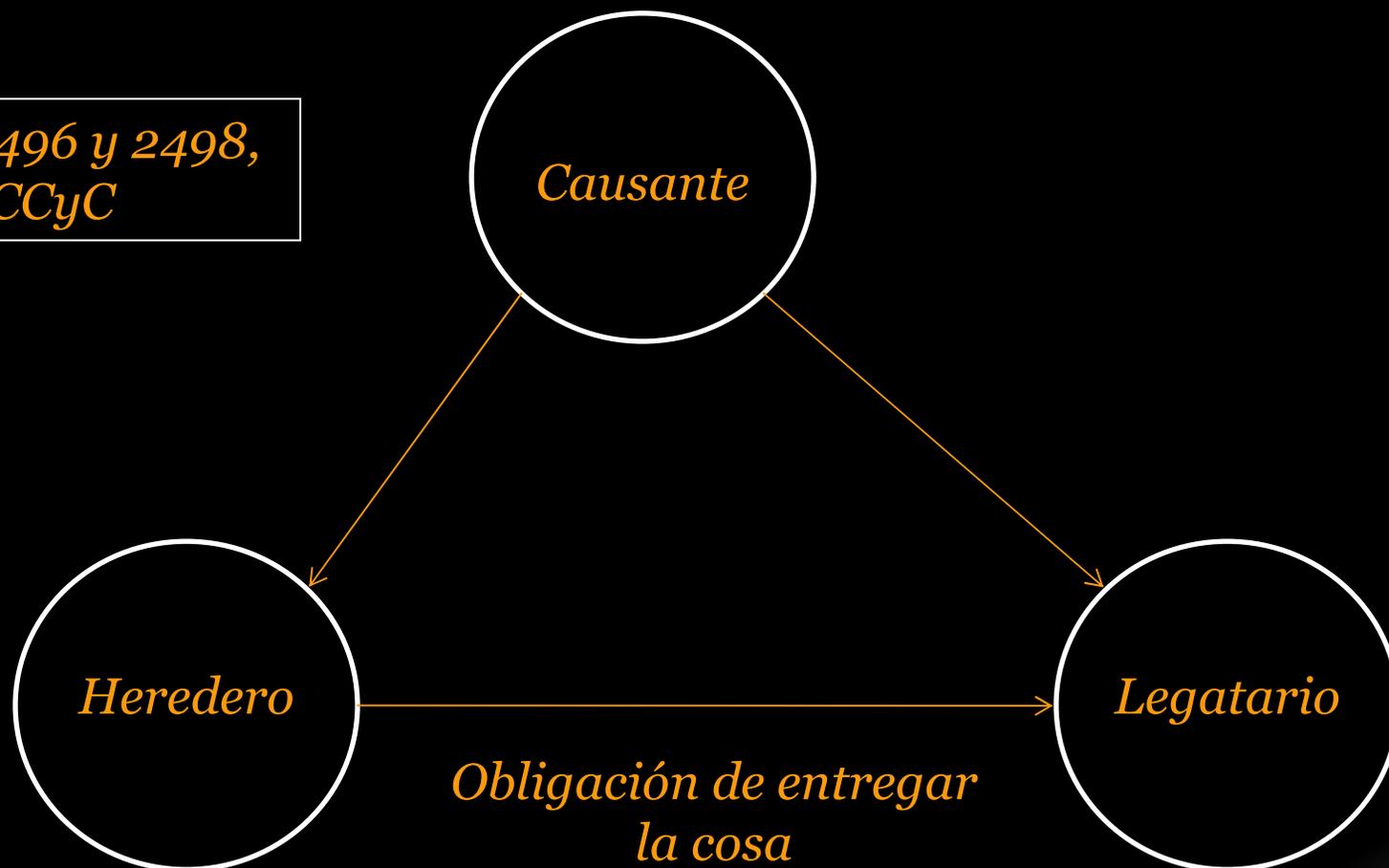
*Fundamentos a favor de esta teoría (cont.)*

*Art. 1137, CCyC*

*“Obligación de transferir. El vendedor debe transferir al comprador la **propiedad** de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a **prestar toda cooperación** que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete”*

## *Legitimación activa del legatario de cosa cierta y determinada*

*Arts. 2496 y 2498,  
CCyC*



## *Acción real y acción de daños y perjuicios*

### *Acción **sustitutiva** de daños y perjuicios*

- *Presupuestos de la responsabilidad civil*
- *Supuesto de indemnización parcial*

### *Acción **complementaria** de daños y perjuicios*

- *Presupuestos de la responsabilidad civil*
- *¿Es necesario reclamarlos con la acción real o reservarse ese derecho?*

## *Los **cotitulares** como sujetos legitimados para las acciones reales*

*Acción real **contra otro u otros cotitulares***

*Medida de la acción: la **parte indivisa***

*Acción real **contra terceros***

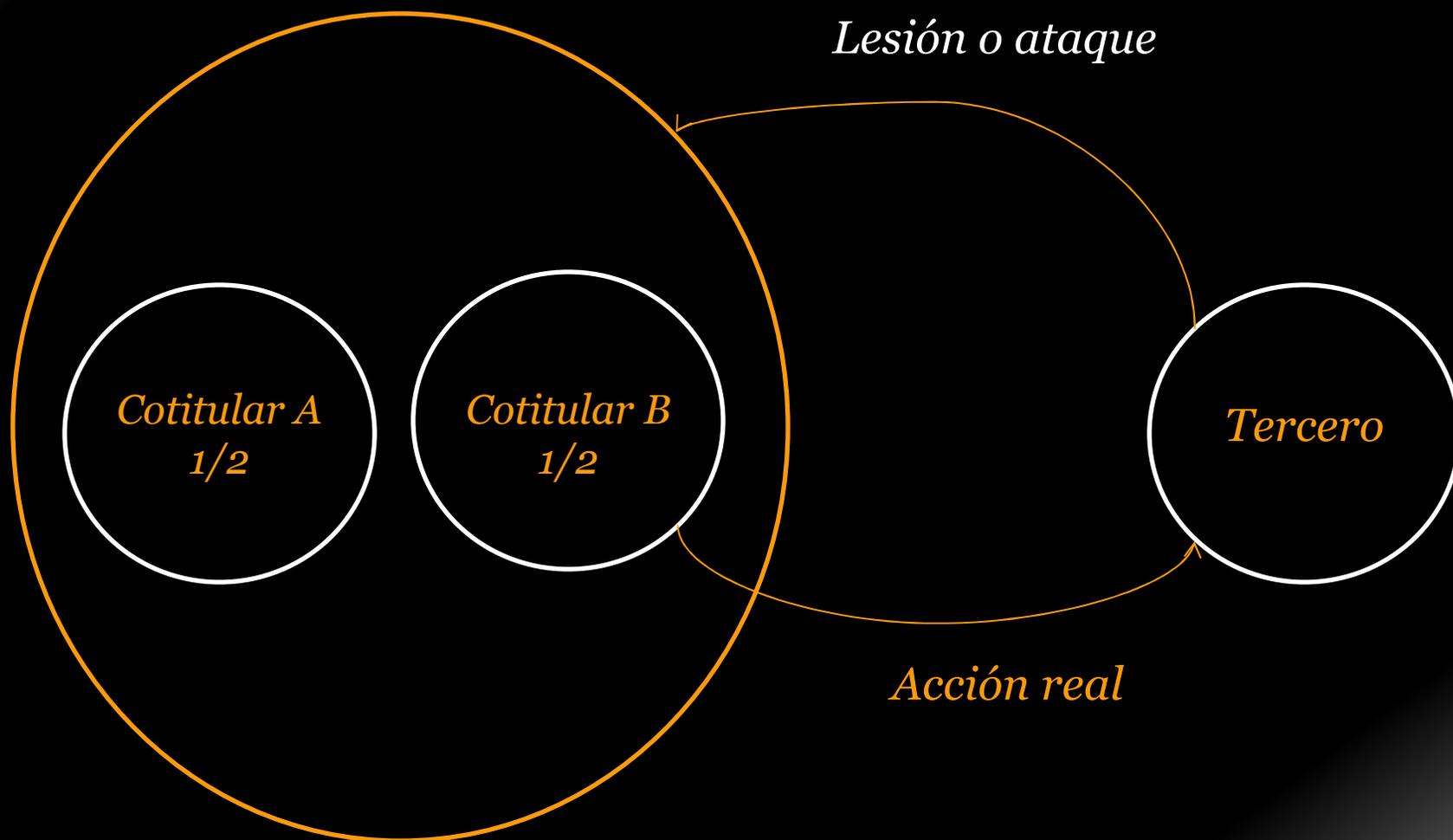
*Medida de la acción:*

- *La **cosa***
- *Parte material de la cosa*
- *Parte indivisa*

## *Acciones reales entre cotitulares*



## *Acción real de un cotitular a un tercero*



## ***Acción reivindicatoria: OBJETO***

***Pueden reivindicarse:***

- ***Las cosas***
- ***Las universalidades de hecho***

***Art. 2252, CCyC***

***No pueden reivindicarse:***

- ***Los objetos inmateriales***
- ***Las cosas indeterminables o fungibles***
- ***Accesorios sin la cosa principal***
- ***Cosas futuras al tiempo de hacerse efectiva la restitución***

***Art. 2253, CCyC***

## ***El OBJETO en la reivindicación de automotores***

***Supuestos en que los automotores NO son reivindicables:***

- ***Automotor inscripto de buena fe, no hurtado ni robado***
- ***Automotor inscripto de buena fe, hurtado o robado, con posesión de dos años (prescripción adquisitiva)***

***Art. 2254, CCyC***

Régimen jurídico de los **automotores** a partir de la entrada  
en vigencia de la Ley 26.994

**AUTOMOTOR NO  
HURTADO NI  
ROBADO**



**INSCRIPCIÓN DE  
BUENA FE**



Dominio del  
automotor (art.  
2º, Dto  
6582/58)

**AUTOMOTOR NO  
HURTADO NI  
ROBADO**



**POSESIÓN DE  
MALA FE**



Prescripción  
adquisitiva de  
10 años (art.  
1899, 3º párr)

**AUTOMOTOR  
HURTADO O  
ROBADO**



**POSESIÓN DE  
MALA FE**



Prescripción  
adquisitiva de  
20 años (art.  
1899, 1º párr)

**AUTOMOTOR  
HURTADO O  
ROBADO**



**POSESIÓN E  
INSCRIPCIÓN DE  
BUENA FE**



Prescripción  
adquisitiva de 2  
años  
(art. 4º, Dto  
6582/58 y art.  
2254 CCCN)

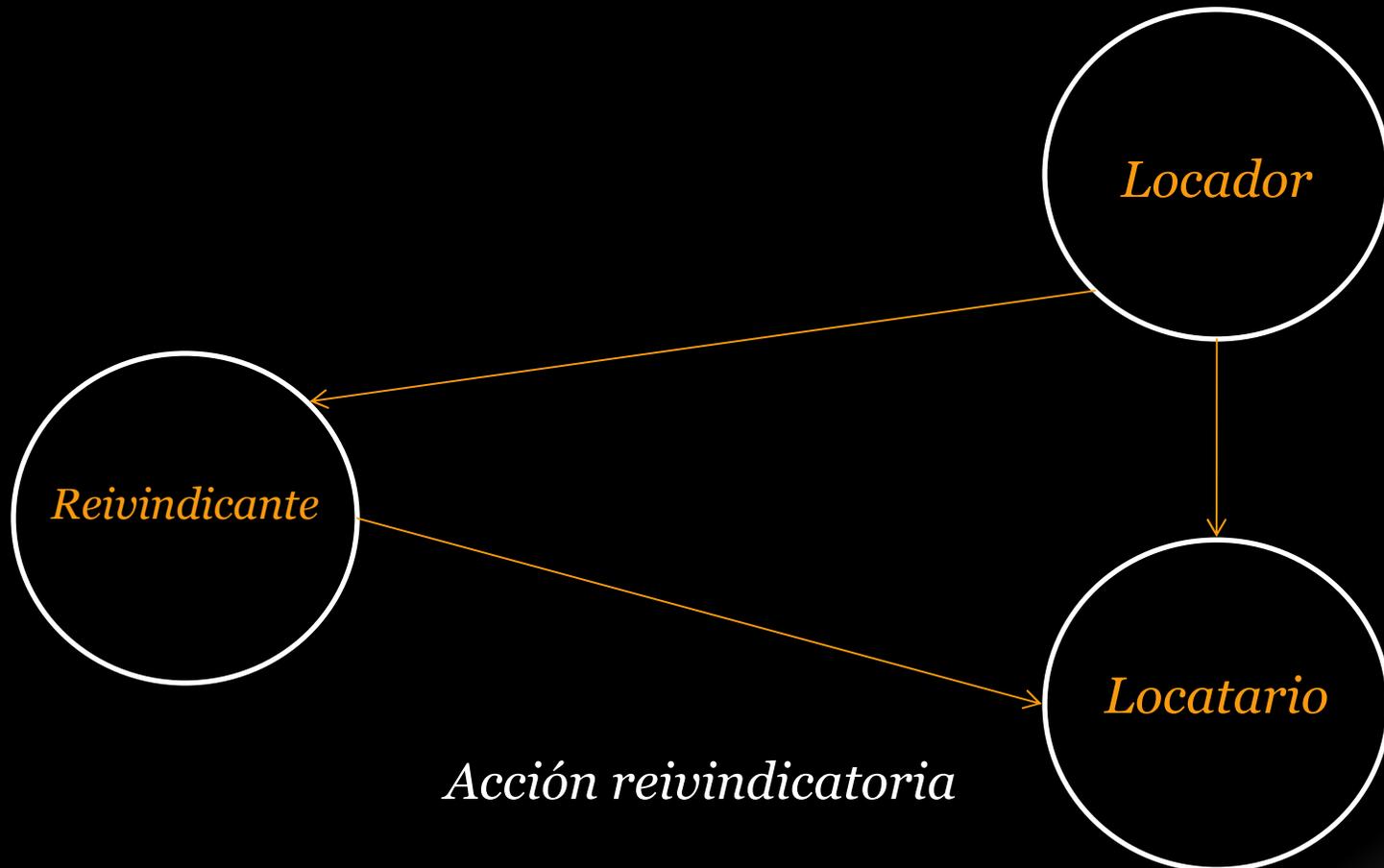
## *Legitimación pasiva en la acción reivindicatoria*

*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*

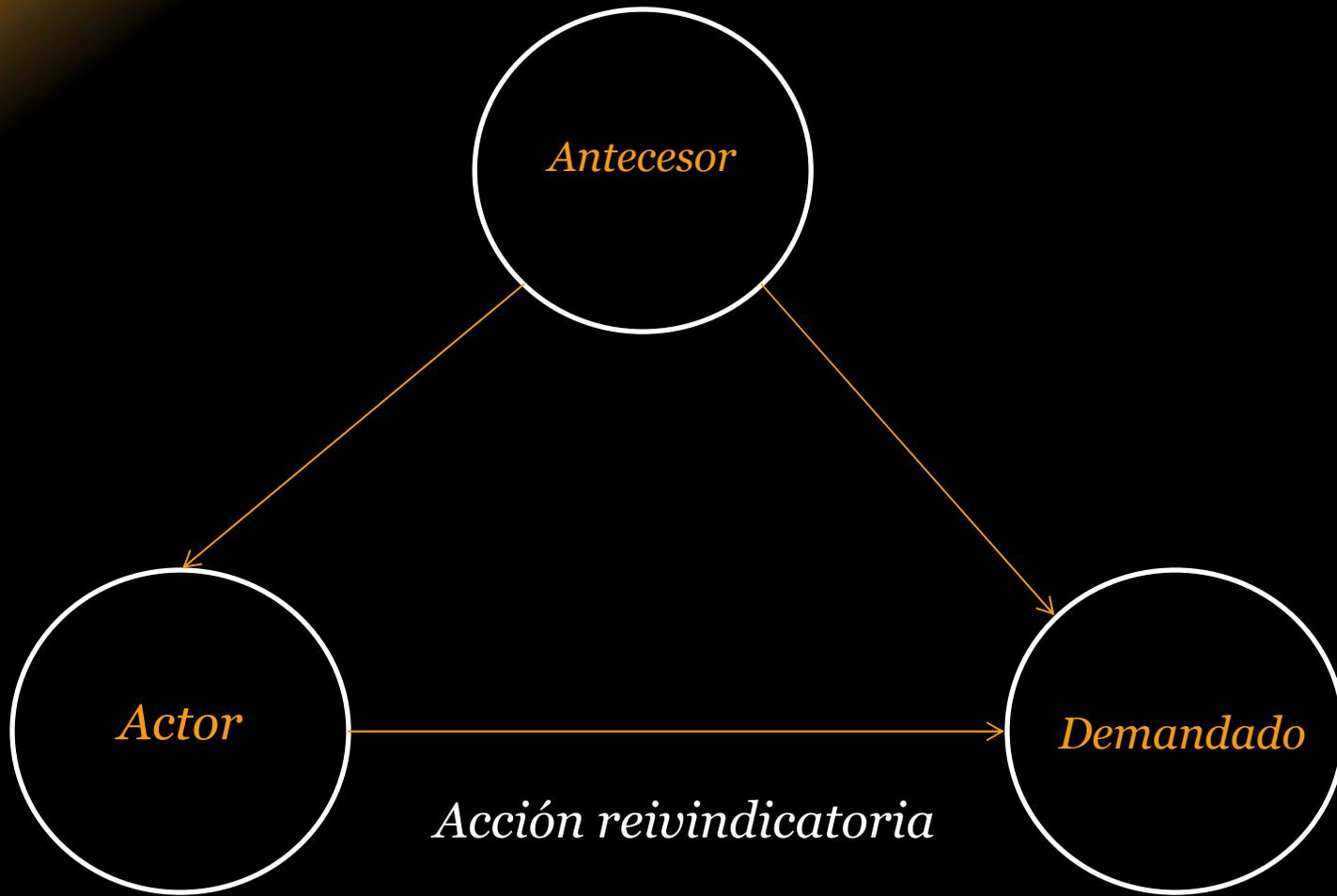
*Título del reivindicante anterior a la posesión del demandado*

*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**”*



SEBASTIAN SABENE

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

## *Acciones Reales (2ª parte)*

- *Reivindicación mobiliaria*
- *Sentencia y alcances de la acción reivindicatoria*
  - *Acción Negatoria*
  - *Acción Confesoria*
  - *Acción de deslinde*

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