



SEBASTIAN SABENE

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

*Procesos judiciales
con incidencia en el
régimen de los
Derechos Reales:
Defensas de las
relaciones de poder
(segunda parte)*

www.sebastiansabene.net

TRÁMITE PROCESAL

- *Principio general: Proceso de conocimiento más abreviado que prevea la ley local*

PROCESO SUMARÍSIMO

- *Excepción: supuesto en que el juez determine otro trámite en atención a las circunstancias del caso*

DEFENSAS POSESORIAS EN EL CÓDIGO CIVIL

DEFENSAS JUDICIALES

Acciones Posesorias Strictu Sensu

Acciones Policiales

Interdictos Posesorios

PETITORIO

POSESORIO

Turbación (art. 2496 CC)

Desposesión (art. 2497 CC)

ORDINARIO

Acción real negatoria (art. 2800 CC)

Acción real reivindicatoria (art. 2758 CC)

SUMARIO

ACCIÓN POSESORIA DE MANTENER
(art. 2495, Cód. Civ.)

ACCIÓN POSESORIA DE RECUPERAR
(art. 2487, Cód. Civ.)

¿SUMARIO O SUMARÍSIMO?

ACCIÓN POLICIAL DE MANUTENCIÓN
(art. 2469, Cód. Civ.)

ACCIÓN POLICIAL DE DESPOJO
(art. 2490, Cód. Civ.)

SUMARÍSIMO

INTERDICTO DE RETENER
(arts. 610/3 CPCCN; arts. 604/7 CPCCBA)

INTERDICTO DE RECOBRAR
(arts. 614/8 CPCCN; arts. 608/12 CPCCBA)

DEFENSA EXTRAJUDICIAL (art. 2470 CC)

Titulares de derechos reales

Poseedores calificados

Cualquier poseedor, tenedores interesados

Cualquier poseedor, cualquier tenedor

DEFENSAS POSESORIAS EN EL CCCN

D
E
F
E
N
S
A
S

J
U
D
I
C
I
A
L
E
S

PETI-
TORIO

Turbación (art. 2238, 2 par)

Desposesión (art. 2238, 2 par)

ORDINARIO

Acción real negatoria (art. 2248, 2° párrafo)

Acción real reivindicatoria (art. 2248, 1° párrafo)

PROCEDIMIENTO MÁS BREVE DE LA
LEY LOCAL O EL QUE ESTABLEZCA EL
JUEZ EN CADA CASO

P
O
S
E
S
O
R
I
O

ACCIÓN DE MANTENER LA
POSESIÓN O LA TENENCIA

ACCIÓN DE DESPOJO

(art. 2242)

(art. 2241)

→
Conversión (art. 2244)

DEFENSA EXTRAJUDICIAL (art. 2240)



LOS INTERDICTOS POSESORIOS

- *¿En qué situación quedan los interdictos posesorios de los Códigos de Procedimiento?*
- *¿Cabe interpretar que son la reglamentación de las nuevas defensas de las relaciones de poder?*

LOS INTERDICTOS POSESORIOS

- ***ACCIÓN DE MANTENER – INTERDICTO DE RETENER***
- ***ACCIÓN DE DESPOJO – INTERDICTO DE RECOBRAR***

Similitudes entre las defensas de fondo y los interdictos

- ***Legitimación activa***
- ***Legitimación pasiva***
- ***Fines o efectos de la sentencia***
- ***El trámite que, en principio, rige a ambos***
- ***Conversión***

Diferencias entre las defensas de fondo y los interdictos

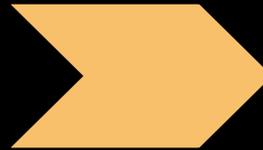
- *Facultad del juez para asignar un **trámite** diferente a la acción de despojo y a la acción de mantener*
- *Las defensas de la relación de poder **prescriben**; los interdictos **caducan***

EL INTERDICTO DE RETENER ***(arts. 604/7, CPCCBBA; arts. 610/3, CPCCN)***

Legitimación activa

1.- Cualquier poseedor

2.- Cualquier tenedor



Legitimación pasiva

1.- Autor de la turbación

2.- ¿Sucesores?

3.- Copartícipes

***Una norma específica del
interdicto de retener...***

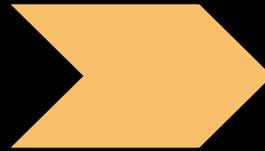
Art. 607, CPCPCBA

“Si la perturbación fuere inminente, el juez podrá disponer la medida de no innovar, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones a que se refiere el artículo 37º”

EL INTERDICTO DE RECOBRAR ***(arts. 608/12, CPCCBA; arts. 614/8, CPCCN)***

Legitimación activa

- 1.- Cualquier poseedor**
- 2.- Cualquier tenedor**



Legitimación pasiva

- 1.- Autor de la desposesión**
- 2.- Cómplices**
- 3.- Beneficiarios**
- 4.- Sucesores universales, y particulares de mala fe**

El interdicto de recobrar y su legitimación pasiva...

Art. 608, CPCCCBA

*“Para que proceda el interdicto de recobrar se requerirá: (...) 2.- Que hubiere sido despojado total o parcialmente del bien, **con violencia o clandestinidad**”*

*¿Y el desapoderamiento que ocurre por **abuso de confianza**?*

Restitución anticipada en el interdicto de recobrar

Art. 610, CPCCBBA

“Cuando el derecho invocado fuere verosímil y pudieren derivar perjuicios si no se decretare la **restitución inmediata** del bien, el juez podrá ordenarla previa fianza que prestará el reclamante para responder por los daños que pudiere irrogar la medida”

Turbación

- ***ACCIÓN DE MANTENER***
Art. 2242, CCyC

- ***INTERDICTO DE RETENER***

- Arts. 604/607 CPCPCBA;
Arts. 610/3 CPCPCN

Desapoderamiento

- ***ACCIÓN DE DESPOJO***
Art. 2241, CCyC

- ***INTERDICTO DE RECOBRAR***

- Arts. 608/612 CPCPCBA;
Arts. 614/8 CPCPCN

***¿Obra
nueva?***

***¿Daño
temido?***

***OBRA
NUEVA***

```
graph TD; A["OBRA  
NUEVA"] --> B["Obra nueva  
de despojo"]; A --> C["Obra nueva  
de  
mantener"];
```

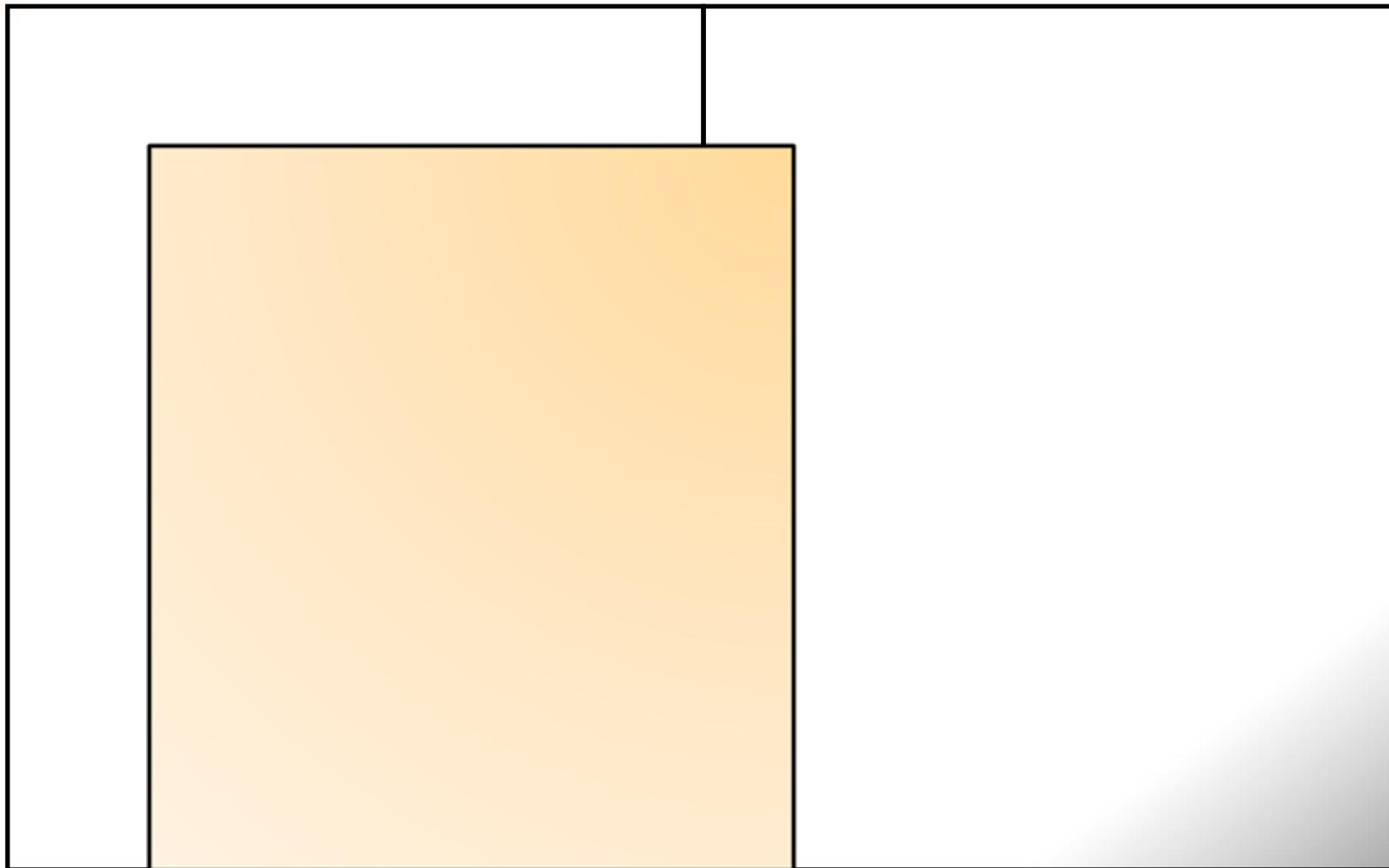
***Obra nueva
de despojo***

***Obra nueva
de
mantener***

OBRA NUEVA DE DESPOJO

Parcela 9

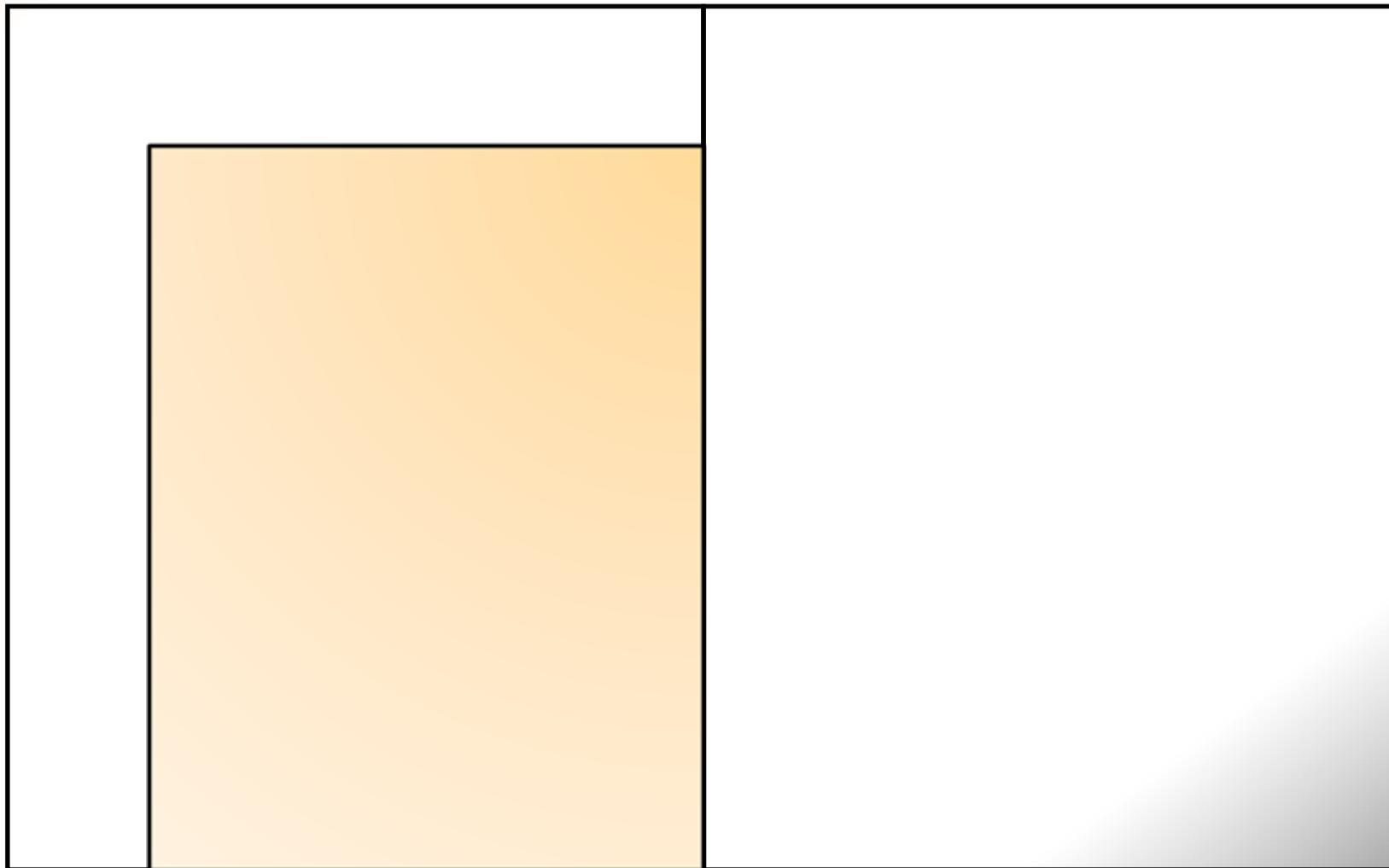
Parcela 10



OBRA NUEVA DE MANTENER

Parcela 9

Parcela 10



¿Hay alguna referencia en el Código Civil y Comercial?

Art. 2241, 2º párrafo, CCyC

*“(...) Esta acción comprende el desapoderamiento producido por la **realización de una obra que se comienza a hacer** en el objeto sobre el cual el actor ejerce la posesión o la tenencia (...)”*

ATENCIÓN! ES UN CONCEPTO MÁS AMPLIO QUE EL DE “OBRA NUEVA”

CONCLUSIÓN

*En el Código Civil y Comercial, la **acción de despojo** absorbe también a la **acción de obra nueva de despojo** que contemplaba el artículo 2499, párrafo 1º, del Código Civil derogado*

¿Y LA OBRA NUEVA DE MANTENER?

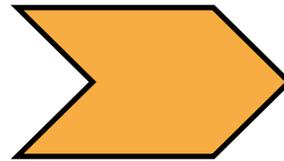
*Puede seguir intentándose el **INTERDICTO
DE OBRA NUEVA***

EL INTERDICTO DE OBRA NUEVA ***(arts. 613/4, CPCCBBA; arts. 619/20, CPCCN)***

Legitimación activa

1.- Cualquier poseedor

2.- Cualquier tenedor



Legitimación pasiva

1.- Dueño de la obra

2.- Director o encargado de la obra (sólo en caso de desconocimiento del dueño)

La cuestión del “daño temido”

***Denuncia de
daño temido***

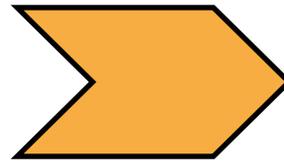
***Acción
preventiva de
responsabilidad
civil***

LA DENUNCIA DE DAÑO TEMIDO ***(art. 617 bis, CPCCBA; arts. 623 bis, CPCCN)***

Legitimación activa

1.- Cualquier poseedor

2.- Cualquier tenedor



Legitimación pasiva

Aquellos que, en caso de producirse el daño, estarían obligados a su reparación

ACCIÓN PREVENTIVA DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Art. 1710.- Deber de prevención del daño. Toda persona tiene el deber, en cuanto de ella dependa, de:

- a.- evitar causar un daño no justificado;***
- b.- adoptar, de buena fe y conforme a las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño, o disminuir su magnitud (...)."***

• **Procedencia: acción u omisión antijurídica que hace previsible la producción, continuación o agravamiento de un daño (art. 1711, CCyC)**

• **Legitimación: quien acredite un interés razonable en la prevención del daño (art. 1712, CCyC)**

• **Sentencia: disposición de obligaciones de dar, hacer o no hacer (art. 1713, CCyC)**

***La cuestión del “interdicto
de adquirir”***

***¿Es posible su aplicación
en nuestro ordenamiento
jurídico?***

LA CUESTIÓN DEL INTERDICTO DE ADQUIRIR

Artículo 601, CPCCB

“Para que proceda el interdicto de adquirir se requerirá:

*1°) Que se presente **título suficiente** para adquirir la posesión **con arreglo a derecho**;*

*2°) **Que nadie tenga título de dueño o usufructuario o posea los bienes que constituyen el objeto del interdicto.***

Si otro también tuviere título o poseyere el bien, la cuestión deberá sustanciarse en juicio ordinario;

Cuando alguien ejerciere la tenencia de los bienes, la demanda deberá dirigirse contra él y se sustanciará por el trámite del juicio sumarísimo”

***Los titulares de derecho
real de **servidumbre...*****

***¿Tienen legitimación para
iniciar acciones
posesorias?***

CÓDIGO DE VÉLEZ SÁRSFIELD – Art. 3034

*“Corresponde a los dueños de las heredades dominantes, las acciones y excepciones reales, los remedios posesorios extrajudiciales, **las acciones y excepciones posesorias**”*

Servidumbres positivas

Art. 2164, CCyC
***Ejercicio por “actos
posesorios”***

Servidumbres negativas

•Art. 2177, CCyC: “El titular dominante puede obligar a quien hizo en el inmueble sirviente trabajos que menoscaban el ejercicio de la servidumbre a restablecer la cosa a su estado anterior, a su costa (...)

•Art. 2180, CCyC: “(...) No debe turbar el ejercicio de la servidumbre (...) Si lo hace, el titular dominante puede exigir el cese de la turbación”

Relaciones entre posesorio y petitorio

Principios que las rigen

ACCIÓN DE MANTENER
(Art. 2242, CCyC)



ACCIÓN REAL NEGATORIA
(Art. 2262, CCyC)

ACCIÓN DE DESPOJO
(Art. 2241, CCyC)



ACCIÓN REAL REIVINDICATORIA
(Art. 2252, CCyC)

Principio de NO ACUMULACIÓN

- ***Art. 2269, CCyC: “Prohibición de acumular. No pueden acumularse las acciones reales con las acciones posesorias”***

Principio de INDEPENDENCIA

•Art. 2270, CCyC

•Inutilidad de la prueba del derecho real en la acción posesoria

•Facultad judicial de examinar los títulos para apreciar la naturaleza, extensión y eficacia de la posesión o tenencia

Principio de OPCIÓN o ELECCIÓN

• ***Art. 2273, CCyC***

• ***Elección por la acción real: pierde el derecho a promover la defensa de la relación de poder***

• ***Elección por la defensa de la relación de poder: conserva el derecho de iniciar luego la acción real***

Turbación

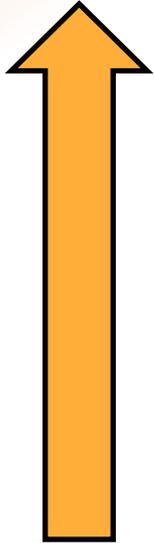
**ACCIÓN REAL
NEGATORIA
(Art. 2262, CCyC)**

**ACCIÓN DE
MANTENER (Art. 2242,
CCyC)**

Desapoderamiento

**ACCIÓN REAL
REIVINDICATORIA
(Art. 2252, CCyC)**

**ACCIÓN DE DESPOJO
(Art. 2241, CCyC)**



Principio de SUSPENSIÓN

- ***Art. 2271, CCyC: “Iniciado el juicio posesorio, no puede admitirse o continuarse la acción real antes de que la instancia posesoria haya terminado”***
- ***Art. 2272, CCyC: “Quien sea vencido en el juicio posesorio, no puede comenzar la acción real sin haber satisfecho plenamente las condenaciones pronunciadas en su contra”***

Acciones por distintos hechos

- ***Art. 2274, CCyC: “El demandante en la acción real no puede iniciar acciones posesorias por lesiones anteriores a la promoción de la demanda, pero sí puede hacerlo el demandado”***
- ***A contrario sensu, SÍ puede hacerlo por hechos **posteriores** a la demanda***

***Situación del actor
de la acción real***

- ***Puede iniciar juicio posesorio sólo fundado en hechos posteriores a la demanda***

Sólo puede presentarse en la acción negatoria

- ***La situación que ha principiado como TURBACIÓN se ha transformado en DESAPODERAMIENTO***
- ***Puede iniciar la ACCIÓN DE DESPOJO***

***Situación del
demandado de la
acción real***

- ***Puede iniciar el juicio posesorio por hechos anteriores o posteriores a la demanda***

Lesiones recíprocas

- **Art. 2275, CCyC: “Si los hechos constituyen turbaciones o desapoderamientos recíprocos, quien es condenado en la acción posesoria y cumple con la sentencia de restitución, puede a su vez entablar o continuar la acción posesoria o real respecto del hecho anterior”**

***La OBRA NUEVA en PROPIEDAD
HORIZONTAL***

***¿Es una DEFENSA DE LA RELACIÓN DE
PODER?***



SEBASTIAN SABENE

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

**TEMAS A ABORDAR EN LA
PRIMERA PARTE DEL
MÓDULO II**

ACCIONES REALES

- ***Ámbito de aplicación de las acciones reales***
- ***Acciones iniciadas por cotitulares***
- ***Acción reivindicatoria***