

Urbaneja, Marcelo E.

Acciones reales y relaciones entre estas y las acciones posesorias

Facultad de Derecho

Este documento está disponible en la Biblioteca Digital de la Universidad Católica Argentina, repositorio institucional desarrollado por la Biblioteca Central "San Benito Abad". Su objetivo es difundir y preservar la producción intelectual de la Institución.

La Biblioteca posee la autorización del autor y de la editorial para su divulgación en línea.

Cómo citar el documento:

Urbaneja, M. E. (2012). Acciones reales y relaciones entre estas y las acciones posesorias [en línea]. En *Análisis del proyecto de nuevo Código Civil y Comercial 2012*. Buenos Aires : El Derecho. Disponible en: <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/contribuciones/acciones-reales-relaciones-posesorias.pdf> [Fecha de consulta:.....]

(Se recomienda indicar al finalizar la cita la fecha de consulta. Ej: [Fecha de consulta: 19 de agosto de 2010]).

ACCIONES REALES Y RELACIONES ENTRE ESTAS Y LAS ACCIONES POSESORIAS

MARCELO E. URBANEJA

En el análisis relativo a las relaciones reales se anticipó el tratamiento de su defensa por un título conjuntamente con las acciones reales. En efecto, el título XIV, último del Libro Cuarto, titulado “De las acciones posesorias y las acciones reales” (artículos 2238 al 2276), destina el capítulo 2 a “Defensas del derecho real” (2247 a 2268, distribuido en 5 secciones) y el 3 a “Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales” (2269 a 2276).

Respecto a las acciones reales, es extendido el consenso actual en torno a la necesidad de clarificar el aspecto más polémico de la regulación vigente, cual es el de la legitimación activa de cada una de las defensas.

Corre a su zaga la cuestión de la casuística y los efectos de las sentencias, materia distinta pero vinculada a la de la prueba, que, al contrario, reclama mayor o al menos distinta regulación.

Estas aspiraciones son compartidas por el Proyecto de 1998 y por el Proyecto, aunque las soluciones plasmadas sean notoriamente disímiles.

Aunque ambos cuerpos incluyen expresamente como acción real a la de deslinde, de naturaleza discutible en la regulación velezana, el primero solo añade a la acción reivindicatoria, mientras que el Proyecto conserva las 3 acciones clásicas.

En suma, podría decirse que el Proyecto tiene mayores semejanzas con el Código vigente, al que ha intentado organizar, condensar y esclarecer, que con el Proyecto de 1998.

1) Disposiciones generales

Al igual que el Código de Vélez Sarsfield, se conceptúan y luego se enumeran las acciones reales, sumando a las vigentes, según se apuntó, la de deslinde. La aclaración de su imprescriptibilidad consagra una convicción vigente sin fisuras, a salvo los supuestos excepcionales que, según la lectura que se realice, hoy podrían verse en los artículos 2583 y 3890.

En el artículo 2248 se distingue a las 3 acciones clásicas en función de la finalidad que persiguen (que tiene mucho de abstracción doctrinaria) y de la lesión que las habilita (que en cambio es fecunda en derivaciones prácticas). Se guarda semejanza con la regulación vigente, aunque esclareciendo algunos interrogantes.

Se exige que la titularidad del derecho que legitima la interposición de la acción se mantenga al tiempo de la sentencia (la existencia “al tiempo de la demanda” resulta consecuencia obvia del artículo anterior y de principios generales). Esta disposición (2249) resulta análoga al 2774 en vigor, pero con metodología más adecuada se la ha ubicado en la parte general.

Se establece que la opción por obtener la indemnización sustitutiva extingue el derecho a incoar la acción real, en inspiración semejante al actual 2779. En este aspecto resulta más clara la norma proyectada, porque pulveriza la disputa sobre la necesidad de obtener *efectivamente* esa indemnización y, en caso de responderse afirmativamente, sobre la necesidad de que esa indemnización sea “completa”. Con el artículo 2250 del Proyecto no quedarían dudas que la sola opción por la “indemnización sustitutiva” agota la posibilidad de interponer acción real y, en caso de no resultar satisfecha la pretensión buscada, quedaría el natural camino de la ejecución de sentencia incumplida.

También se clarifican los alcances de las acciones en caso de existir pluralidad de titulares (admitiendo el ejercicio de las acciones por cada uno de ellos frente a terceros o a sus cotitulares) y los consiguientes efectos de la cosa juzgada.

2) Acción reivindicatoria

Se agrupa la normativa sobre los objetos de la acción y se esclarece el alcance de textos hoy oscuros o contradictorios.

El artículo sobre legitimación pasiva guarda analogía con las disposiciones vigentes, más allá de las diferencias metodológicas.

Lo propio cabe decir sobre el régimen de la prueba, que separa a inmuebles, muebles registrables y muebles no registrables.

Respecto a los primeros, el artículo 2256 reúne las disposiciones que actualmente se hallan en los artículos 2789 a 2792.

Más que esta diferencia metodológica la cuestión hubiera merecido las modificaciones gramaticales necesarias para neutralizar las discrepancias doctrinarias, solo superadas por vía de fatigosas búsquedas y vinculaciones de antecedentes legislativos.

El derecho al reembolso se regula en el artículo 2259.

En torno al límite de las acciones reales frente a determinados terceros, reproducimos dos párrafos del análisis que realizamos sobre la parte general que dan cuenta de la solución adoptada:

“El artículo 1895 (complementado con el primer párrafo del 2260) cumple la función del actual 2412 y la mal llamada “posesión vale título” en materia de cosas muebles, incorporándose previsiones para las registrables. Salvo algunos matices de entidad menor, se refleja también la interpretación mayoritaria y se aclara que la buena fe requiere indispensablemente la inscripción a favor de quien invoca la adquisición (siempre, claro, que se trate de cosas registrables).

Respecto al 392, su contenido vierte la interpretación del actual 1051, extendiéndolo a los muebles registrables y aclarando, también a tono con las tesis mayoritarias, que no hay posibilidad de ampararse en buena fe y título oneroso si el titular del derecho no participó del acto (concepto este reiterado en el segundo párrafo del artículo 2260). Por la interpretación de los artículos 1898 y 1902 ese adquirente, al igual que en la actualidad, podría adquirir el dominio por prescripción adquisitiva breve.”

Finalmente, en todas estas cuestiones (objeto, legitimación pasiva y prueba) se han incorporado reglas particulares para cosas muebles registrables, otra notoria y necesaria diferencia con el ordenamiento imperante.

3) Acciones negatoria y confesoria

Solo se regula en ellas, de manera paralela, la legitimación pasiva y la prueba, ya que el resto de las cuestiones corresponden a la parte general apuntada. En ambos tópicos la solución se asimila a la que la doctrina mayoritaria interpreta de las normas vigentes.

4) Acción de deslinde

Si bien en el ordenamiento en vigor se encuentra regulada en el condominio, el objeto de la misma equivale al actual, disipando las inquietudes en torno a los bienes del Estado, tanto del dominio público como del privado. También se esclarece la legitimación activa, superando la controversia en torno a los titulares de derechos reales distintos del dominio.

5) Relaciones entre las acciones posesorias y las acciones reales

Los ideas centrales en el Código Civil se encuentran en los artículos 2482 y 2486, cuyas previsiones son mantenidas en el Proyecto. Se agregan en este capítulo normas que en la actualidad se hayan dispersas y se establecen expresamente soluciones que hoy son alcanzadas por vía de interpretación, ante el silencio legislativo.