

JUAN PABLO BADRAN

# ACCIONES POSESORIAS, POLICIALES Y REALES

Teoría y Práctica

• La posesión de inmuebles  
mediando boleto de compraventa

• Protección extrajudicial de la posesión,  
la tenencia y la servidumbre de la posesión

• Acciones Posesorias y Policiales en general:  
protección judicial de la posesión y de la tenencia

• Las acciones específicas:  
la Obra nueva y el Daño temido

• La Acción Reinvidicatoria y demás Acciones Reales

• La prueba de la tradición  
y la posesión por escritura pública

• La acción de mensura y deslinde

Prólogo a cargo de  
MAGDALENA LÓPEZ CARUSILLO



**LERNER**  
Editora S.R.L.

## ÍNDICE GENERAL

Prólogo .....	15
Dos palabras .....	17

### CAPÍTULO I

---

#### La posesión de inmuebles mediando boleto de compraventa

1) <i>Nociones preliminares</i> .....	23
1.1) <i>Posesión. Concepto</i> .....	23
1.2) <i>Características de la posesión</i> .....	24
1.3) <i>Elementos de la posesión</i> .....	24
1.4) <i>Diferencias entre posesión y otras situaciones de hecho</i> ....	24
2) <i>Clasificación de la posesión</i> .....	26
2.1) <i>La posesión ilegítima</i> .....	27
2.2) <i>La posesión legítima</i> .....	29

### CAPÍTULO II

---

#### Protección extrajudicial de la posesión, la tenencia y la servidumbre de la posesión

---

1) <i>El texto legal</i> .....	35
2) <i>Concepto</i> .....	35
3) <i>Fundamento</i> .....	35
4) <i>Relaciones reales protegidas: ¿Queda protegida única y exclusivamente la posesión? O por el contrario ¿están protegidas también la tenencia y la servidumbre de la posesión?</i> .....	36

5) <i>Sujetos que tienen permitido practicar la protección extrajudicial de su relación con la cosa</i> .....	37
6) <i>¿Contra qué medios de ataque procede la protección extrajudicial?</i> .....	37
7) <i>Requisitos de la autotutela contra la fuerza</i> .....	38
7.1) <i>Razonabilidad en el medio empleado</i> .....	38
7.2) <i>Demora en la llegada del auxilio</i> .....	38
7.3) <i>Inmediatez en el uso de la fuerza para recuperar la cosa</i> .....	38

### CAPÍTULO III

#### Acciones posesorias y policiales en general: Protección judicial de la posesión y de la tenencia

1) <i>Aclaración preliminar al estudio del tema</i> .....	41
2) <i>Fundamento de la protección judicial de la posesión</i> .....	41
3) <i>Naturaleza de las acciones posesorias e interdictos</i> .....	42
4) <i>Consideraciones preliminares y generalidades</i> .....	43
4.1) <i>Las diferentes clases de acciones y las terminologías que se utilizan para identificarlas</i> .....	43
4.2) <i>Nuestra clasificación de las acciones que tutelan el dominio, la posesión y/o tenencia</i> .....	44
<i>Acciones policiales, interdictos o acciones señoriales</i> .....	45
<i>Acciones posesorias propiamente dichas</i> .....	45
<i>Acciones reales o petitorias</i> .....	45
4.3) <i>Los diferentes tipos de ataques a la posesión y/o tenencia</i> .....	46
4.4) <i>Los requisitos comunes de las acciones posesorias y policiales</i> .....	47

4.5) <i>¿Las acciones policiales son la reglamentación procesal de las acciones posesorias? O ¿Son acciones autónomas?</i> .....	48
4.6) <i>La posibilidad del juez de ejercer reconducción de la acción y el iura novit curiae</i> .....	48
4.7) <i>El interdicto de adquirir</i> .....	50
5) <i>Análisis de cada acción en particular</i> .....	51
5.1) <i>Acciones policiales o interdictos. Consideración preliminar</i> .....	51
5.2) <i>El tenedor desinteresado, ¿tiene legitimación activa para ejercer las acciones policiales?</i> .....	52
5.3) <i>Acción policial de mantener (art. 2469)</i> .....	55
5.4) <i>Acción policial de despojo (art. 2490)</i> .....	59
5.5) <i>Acciones posesorias propiamente dichas</i> .....	67
6) <i>Cuestiones comunes a las acciones posesorias y policiales</i> .....	82
6.1) <i>Prescripción de las acciones posesorias y policiales</i> .....	82
6.2) <i>¿Pueden ser intentadas las acciones por un copropietario sin consentimiento del resto de los condóminos?</i> .....	83
6.3) <i>¿Las cosas muebles pueden ser objeto de estas acciones?</i> .....	83
6.4) <i>¿Puede intentarse una acción real y luego una acción posesoria o policial?</i> .....	84
6.5) <i>¿Puede intentarse una acción posesoria o policial y luego una acción real?</i> .....	84
6.6) <i>¿Qué ocurre si el actor no logra probar la turbación o despojo?</i> .....	85
6.7) <i>¿Qué ocurre si el demandado es un poseedor anual y el actor no?</i> .....	85
6.8) <i>Iniciado el juicio posesorio pero inconcluso, ¿puede iniciarse el juicio petitorio?</i> .....	86

6.9) ¿Puede el demandado vencido en el posesorio iniciar juicio petitorio sin cumplir la condena a restituir? .....	86
7) Cuestiones procesales .....	87
7.1) Discusiones en torno al Código Procesal Civil de la Nación .....	87
7.2) Características especiales del Código Procesal Civil de la Provincia de Córdoba .....	93

## CAPÍTULO IV

Las acciones específicas:

La obra nueva y el daño temido

**La obra nueva**

1) Concepto .....	99
2) Naturaleza jurídica .....	100
3) Requisitos .....	101
4) Características .....	103
5) Modalidades de la obra nueva .....	104
6) Diferencias con las acciones posesorias y policiales ordinarias .....	104
7) La obra concluida y la obra avanzada. El problema de la edificación y la invasión. ¿Qué ocurre si la obra está avanzada o terminada? .....	105
8) La invasión ¿Qué debe hacer el afectado? .....	111
8.1) Concepto .....	111
8.2) Diferencia con la edificación .....	111
8.3) Régimen legal aplicable .....	111

**El daño temido o la obra vieja o ruinosa**

1) Concepto .....	113
2) Naturaleza .....	113

3) ¿Subsistencia o derogación del art. 1132 del Código Civil? .....	114
4) ¿Cómo deben ser las obras, para que proceda la acción de daño temido? .....	117
5) Legitimación activa y pasiva en el daño temido .....	118

## CAPÍTULO V

Acción Reivindicatoria y demás Acciones Reales

1) <b>Ámbito o campo de aplicación de las acciones reales</b> .....	119
2) <b>La acción reivindicatoria. Concepto</b> .....	137
3) <b>El sistema del título y modo</b> .....	140
4) <b>La pretensión de la reivindicación. Relación con la acción de daños</b> .....	142
5) <b>El efecto de la acción reivindicatoria, ¿es meramente declarativo?</b> .....	143
6) <b>Objeto de la reivindicatoria</b> .....	144
7) <b>La legitimación activa</b> .....	144
7.1) <b>Adquirente que tiene título y modo sobre una cosa</b> ....	145
7.2) <b>Comprador de un inmueble que tiene boleto de compraventa y tradición</b> .....	145
7.3) <b>Cesionario</b> .....	149
7.4) <b>Comprador o adquirente a quien no se le hizo tradición de la cosa</b> .....	151
7.5) <b>El heredero</b> .....	153
7.6) <b>El Condómino</b> .....	153
7.7) <b>El Cónyuge del titular registral sobre un bien ganancial</b> .....	155
8) <b>Legitimación pasiva</b> .....	156
8.1) <b>Posesión ilegítima, de mala fe viciosa</b> .....	156

8.2) Si el reivindicante entregó voluntariamente la posesión .....	156
8.3) El poseedor que niega su calidad .....	157
8.4) El tenedor .....	158
8.5) El heredero del poseedor .....	159
8.6) Demandado que no es poseedor, ni tenedor: el poseedor ficto (art. 2784 y 2785) .....	160
9) Reglas del onus probandi en materia de reivindicación .....	161
9.1) El objeto de prueba .....	161
9.2) Ámbito de aplicación del régimen de la carga probatoria del Código Civil (artículos 2789 a 2792) .....	162
9.3) Los diferentes supuestos que pueden configurarse .....	163
9.4) Conclusión sobre la carga de la prueba en materia reivindicatoria .....	172
10) Alcance de la acción reivindicatoria o efecto reipersecutorio .....	172
A) Muebles no registrables .....	173
B) Muebles registrables: los automotores .....	173
C) Inmuebles .....	174
11) La reivindicación y el art. 1051 del C.Civ. ....	176
1) La interpretación armónica del art. 1050 con el 1051 conduce al principio de que la nulidad tiene efecto retroactivo. ....	176
2) ¿Qué ocurre con el caso de la escritura falsificada? .....	178
12) Trámite judicial de la reivindicatoria .....	179
13) Prescripción de la acción .....	180

## CAPÍTULO VI

### La prueba de la tradición y la posesión por medio de la escritura pública

1) Consideraciones preliminares .....	185
2) Nociones preliminares .....	185
2.1) Posesión .....	185
2.2) Elementos de la posesión .....	186
3) El caso típico de adquisición y entrega de la posesión: la tradición .....	187
3.1) Los diferentes problemas que pueden presentarse .....	187
3.2) Nuestra opinión .....	189

## CAPÍTULO VII

### La acción de mensura y deslinde

1) Consideraciones preliminares .....	191
2) Punto de partida. La confusión de límites. Concepto .....	191
3) Requisitos de la confusión de límites .....	192
4) La acción de deslinde. Concepto. Naturaleza. Diferencia con otras acciones .....	194
5) Casos en los que no procede la acción de deslinde .....	196
6) Legitimación activa .....	197
7) Legitimación pasiva .....	199
8) Competencia territorial .....	199

BIBLIOGRAFÍA .....	201
--------------------	-----