

## ACCIONES REALES INMOBILIARIAS PETITORIAS Y POSESORIAS"

### DIFERENCIAS:

Con la acción petitoria se persigue el reconocimiento del derecho de propiedad o de otro derecho real inmobiliario (servidumbre, etc.), mientras que con la acción posesoria se persigue únicamente la protección de la posesión. En material real mobiliaria se debe ejercer la acción petitoria en caso de turbación o desposesión, ya que no existen las acciones posesorias.

### POSESIÓN Y DETENTACIÓN:

La posesión no es un derecho, sino un simple estado de hecho. El poseedor es la persona que tiene una cosa o un derecho a su entera disposición, conduciéndose como verdadero propietario de la cosa o como verdadero titular del derecho; el simple detentador tiene la cosa o el derecho en su poder pero reconocen que pertenece a otro y es, por tanto, un poseedor precario. Las acciones posesorias de nuestro derecho son en principio concedidas únicamente al poseedor y rehusadas al simple detentador, a excepción de la reintegranda.

### LEGISLACIÓN:

Se hallan regidas por:

- El artículo 1, párrafo 5to del C. de Pr. Civil, que atribuye competencia al juzgado de paz para juzgarlas a cargo de apelación.
- El artículo 3, párrafo 2do del C. de Pr. Civil, que determina que la demanda posesoria se intentará ante el juzgado de paz del lugar en que radique e inmueble litigioso.
- Por los artículos 23 y siguientes del C. de Pr. Civil, que contienen las reglas de fondo para el ejercicio de las

acciones posesorias.

– Por los artículos 254 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras que establecen reglas especiales para el ejercicio de las acciones posesorias respecto de los terrenos que se hallan bajo mensura catastral o en curso de saneamiento.

– Por el artículo 2062, párrafo 1ero, pronuncia el apremio corporal para la ejecución de la sentencia que estatuye sobre una reintegranda.

#### CONDICIONES COMUNES DE EJERCICIO:

#### DERECHOS CUYO EJERCICIO ES PROTEGIDO.

La acción posesoria es dada al que goza, en hecho de la situación de propietario, esto es, al poseedor del derecho de propiedad, o, como se dice familiarmente, al poseedor de la propiedad. También se halla protegido el ejercicio de las servidumbres que pueden ser adquiridas por usurpación, las cuales deben ser continuas y aparentes. Son admitidas tres clases de servidumbre por el C. Civil: las que se originan de la situación natural de los lugares, las que son impuestas por la ley, y las que se derivan de los hechos del hombre. Por el contrario, no pueden dar origen al ejercicio de las acciones posesorias la turbación en el goce y el ejercicio de las servidumbres discontinuas, aparentes o no aparentes. En todo caso el que es turbado en el ejercicio de uno de estos derechos puede intentar o la denuncia de obra nueva o la querella.

#### CARACTERES DE LA POSESIÓN PROTEGIDA:

Debe ser

- 1) Pacífica, es decir, exenta de violencia.
- 2) Pública, es decir, no clandestina.
- 3) Continua e ininterrumpida.

#### DOMINIO PÚBLICO:

Los bienes del dominio público están fuera del comercio y por ello no son susceptibles de una posesión en cuya virtud puedan ser adquiridos por usucapión. Sin embargo, es posible que en virtud de una concesión, un particular se halle en el uso de una porción del dominio público. Para determinar en este caso si hay lugar al ejercicio de las acciones posesorias es preciso distinguir dos hipótesis:

1) El que ocupa una porción del dominio público sin haber obtenido autorización no puede intentar las acciones posesorias para hacerse mantener en el goce de la porción detentada; pero se admite que puede intentar la reintegranda.

2) Por el contrario, el que ha obtenido una concesión administrativa puede hacerse mantener, frente al particular que lo perturbe o lo despoje, en posesión de los derechos cuyo uso o goce le fueron concedidos, puesto que la posesión del concesionario no es viciosa respecto de los terceros.

#### PRESCRIPCIÓN ANNUAL:

Las acciones posesorias deben ser intentadas dentro del año de la turbación o la desposesión y, por tanto, estos hechos constituyen el punto de partida de una corta prescripción. Al vencimiento del año el poseedor puede únicamente intentar acción petitoria, o la acción en reparación de los daños y perjuicios experimentados.

#### APRECIACIÓN DE LOS REQUISITOS:

La existencia de las condiciones requeridas por la ley para el ejercicio de las acciones posesorias es una cuestión de hecho que debe ser apreciada soberanamente por los jueces de fondo.

#### LA QUERELLA:

Es la acción dada al poseedor de un derecho real inmobiliario, propiedad o desmembramiento de la propiedad, para hacer cesar la turbación inferida su posesión.

Requiere de las siguientes condiciones:

A) Posesión ad usucapionem: La posesión del demandante debe ser continua u no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario.

B) Posesión anual: La posesión debe tener una duración de por lo menos un año antes de la turbación. El demandante que se halle en posesión del inmueble por haberlo adquirido a consecuencia de enajenación o sucesión, une a su posesión personal la de su causante.

C) La turbación: Consiste en cualquier atentado al ejercicio de la posesión del demandante. Es material cuando se compone de un hecho material y de la intención de ejercer un derecho contrario al derecho que ejerce el demandante. Esta a su vez puede ser directa, cuando resulta de actos materiales ejercidos por el demandado sobre el inmueble poseído por el demandante, e indirecta, cuando resulta de actos hechos por el demandado sobre su propio inmueble que obstaculizan el ejercicio de la posesión del demandante. La turbación judicial resulta de actos judiciales o extrajudiciales que implican una contradicción a la posesión del poseedor.

#### CONTRA QUIEN SE EJERCE:

Se ejerce contra el autor de la turbación, o contra sus herederos y sucesores universales, aun cuando él no hubiera actuado en su propio nombre sino en virtud de un contrato que le ligara a un tercero. Se puede intentar también contra la persona en cuyo nombre o en ejecución de cuyas órdenes fueron ejercidos los actos de turbación. En caso de desposesión, la querella puede ser intentada contra el poseedor.

#### DECISIÓN:

La sentencia que declara recibida y bien fundada la querella debe tomar las medidas conducentes a mantener al demandante en su posesión (ordenará el cese de la turbación, etc.). Si el demandante y el demandado justifican posesiones conciliables entre sí, el juez puede mantener a ambos en su posesión común o en sus posesiones distintas respectivas. Si ninguna de las partes puede probar posesión exclusiva, y si las posesiones son inconciliables, el juez puede mandar a las partes que se provean en lo petitorio. Mientras tanto puede poner bajo secuestro el inmueble o mantener en posesión a una de las partes.

#### **Denuncia de obra nueva:**

Es la acción dada al poseedor de un derecho real inmobiliario, propiedad o servidumbre, para hacer ordenar la suspensión de trabajos emprendidos sobre una finca vecina que, sin causarle una turbación actual, la producirán si fuesen terminados.

Esta acción posesoria constituye una derogación al principio general de que el ejercicio de las acciones está subordinadas a la prueba de un atentado en el goce de una situación jurídica, esto es, de un interés nato y

actual, puesto que la lesión es aquí simplemente eventual (es la acción probatoria que tiene más pronunciado carácter preventivo).

En cuanto a la posesión protegida, son exigidas para el ejercicio de esta acción las mismas condiciones que para la querella, por el contrario, no se exige una turbación actual; basta una turbación simplemente eventual, que resulte de trabajos emprendidos sobre una finca vecina. Cuando los trabajos han sido terminados, o aun hallándose en curso de ejecución, causan una turbación actual a la posesión del demandante, la acción a ejercer es la querella.

La sentencia dictada sobre una acción en denuncia de obra nueva debe ordenar la inmediata suspensión de los trabajos hechos por el demandado; pero no puede ordenar su destrucción, puesto que el demandante no ha experimentado todavía un perjuicio.

### **Reintegrada:**

Es la acción dada al poseedor y aún al simple detentador de un derecho real inmobiliario, propiedad o servidumbre, cuando ha sido despojado con violencia o por vía de hecho, para recuperar la posesión o la detentación.

En el sistema que predomina en doctrina y jurisprudencia, para su ejercicio se exigen solamente dos condiciones:

- Se requiere la posesión o la detentación pacífica y pública, sea cual sea su duración.
- Se requiere un hecho de desposesión con violencia o por vía de hecho, susceptible de perturbar la paz pública y de autorizar el ejercicio de la legítima defensa, aunque no constituya un delito penal.

Según la corriente predominante, se considera que la reintegrada tiene un carácter puramente personal, puesto que tiende a obtener, por medio de la restitución del ejercicio del derecho de arrebatado, la reparación del daño causado con el acto de violencia cometido por el demandado. Pero existe otra opinión que considera que es una acción posesoria, porque se ejerce no contra el demandado como autor del daño, sino en tanto que es autor de un hecho que implica desconocimiento de la situación jurídica de que goza el demandante. De esta forma la reintegrada se caracteriza como un medio eficaz contra la violencia (evita que una persona despoje violentamente a otra).

Conforme al sistema que predomina en la jurisprudencia, la reintegrada debe ser ejercida personalmente contra el autor de la desposesión, aún cuando haya obrado en nombre y en ejecución de la orden de un tercero, y no contra el tercero, al menos que este sea cómplice de la violencia.

La sentencia que acoja la reintegrada debe ordenar la restitución inmediata al demandante del derecho de que fue despojado con violencia. Y condenarse al demandado a pagar al demandante las indemnizaciones que procedan como reparación del perjuicio ocasionado con la desposesión.

### **Lo petitorio en relación a lo posesorio**

El artículo 25 prohíbe de un modo expreso involucrar o acumular lo petitorio con lo posesorio este principio surge del derecho francés).

Se discute sobre que no existe ningún motivo para mantener este principio, ya que son jueces distintos, quienes conocen los asuntos posesorios y petitorios, y se objeta contra el mantenimiento de la regla que, al descomponer la instancia en dos fases, posesoria y petitoria, complica el proceso y lo hace más costoso. Pero el mantenimiento de la regla en nuestro derecho puede justificarse:

- Porque es de la mejor convención atribuir al conocimiento de los asuntos posesorios a un juez muy al alcance de las partes, ante quien se emplea un procedimiento rápido, sencillo y económico, el de las acciones posesorias.
- Porque facilita la defensa inmediata de la posesión por sí misma.
- Porque en hecho, muy frecuentemente la solución dada a la cuestión posesoria pone prácticamente fin al litigio.

La prohibición de acumular lo petitorio con lo posesorio va dirigida al juez como a las partes. Con respecto al juez esto se debe:

- El juez que conoce la acción posesoria funde su sentencia exclusivamente sobre los hechos constitutivos de la posesión, y no sobre el fondo del derecho
- El juez de lo petitorio, para decidir, se apoye únicamente en la comprobación de los derechos de las partes, y no sobre la mera posesión de esos derechos, salvo en el caso de que el demandante pretenda haber adquirido por usucapión.

Para saber si la acción es petitoria o posesoria el juez tiene que consultar las conclusiones del demandante (debe declararse incompetente cuando se le pida resolver una cuestión que interese al fondo). Las conclusiones no modifican la naturaleza de la acción, aun cuando toquen cuestiones de fondo.

Si el demandado forma una demanda reconvenzional de carácter petitorio el juez debe declararse incompetente para decidir acerca de ella, y retener solamente el conocimiento de la demanda principal. No puede por otra parte, remitir el asunto para ante el juzgado de primera instancia a fin de que conozca de ambas demandas, porque hacerlo involucraría lo petitorio con lo posesorio.

Como consecuencia de la prohibición de acumular lo petitorio con lo posesorio, el art. 25 manda que la información testimonial que se ordene para establecer los hechos respecto de los cuales hay contradicción, no podrá tener objeto el fondo del derecho. Esta regla es igualmente aplicable, por identidad de razones, respecto de todo otro interlocutorio.

Esta regla no quita enteramente al juez la facultad de apreciar los títulos invocados por partes; pero esta apreciación no puede hacerse desde el punto de vista del derecho de propiedad, sino simplemente con el fin de determinar si la posesión invicada reúne los requisitos exigidos por el art. 2229 del código civil. En los casos en que se trate de la posesión de un derecho que no puede establecerse sino por medio de título, como una servidumbre negativa, o decontinuada, el juez tiene solamente la facultad, sino el deber de examinar los títulos, que es la única manera de saber si la posesión es o no precaria.

El principio que prohíbe acumular lo posesorio con lo petitorio va dirigido no solamente al juez sino también a las partes, y con respecto a las partes, produce efectos particulares según se trate del demandante o del demandado.

De acuerdo con el art. 24 la prohibición significa, para el demandante, que si él quiere intentar la acción posesoria y la petitoria, debe decidirse previamente por la acción posesoria. Si demanda primero en lo petitorio se considera que renunció definitivamente a la vía posesoria, puesto que con la demanda reconoce la posesión del demandado. Pero la regla no es aplicable a la hipótesis de que en el curso de la instancia sobre lo petitorio sobrevengan nuevas turbaciones. En este caso puede el que demandó primero en lo petitorio ejercer una acción posesoria con motivo de esas turbaciones. Es el hecho de emplazar ante el juzgado de primera instancia lo que priva del derecho de ejercer la acción posesoria.

El art. 27 aplica al demandado prohibiéndole intentar contra el demandante la acción petitoria hasta después que el proceso acerca de lo posesorio haya terminado. Pero el demandado en lo petitorio puede accionar en lo posesorio al demandante aún cuando los atentados a su posesión sean anteriores a la demanda petitoria, puesto que no puede considerarse que él renuncia a la vía posesoria por el hecho de sufrir la acción petitoria.

El mismo art. Manda que el demandado haya sucumbido en lo posesorio no ejerza la acción petitoria sino después que cumpla todas las condenaciones que le hayan sido impuestas por la sentencia intervenida, sobre lo posesorio. En caso de que la sentencia posesoria condene al demandado a pagar una indemnización por daños y perjuicios, y el demandante no los liquide oportunamente, el demandado puede obtener que el juez fije al demandante un plazo para que haga esa liquidación, pasado el cual podrá incoar la acción petitoria.

La ejecución previa de las condenaciones posesorias antes de demandar en lo petitorio tiene que ser hecha aun por el demandado que haya incoado con éxito una demanda reconvenzional en lo posesorio, aunque el demandante no ejecute, en lo que concierne, las condenaciones que le fueron impuestas frente a dicho demandado.

## **Inmuebles en curso de saneamiento**

Las acciones posesorias que interesan a terrenos en que se está efectuando una mensura catastral o que se encuentren en curso de saneamiento son recibibles mientras no intrevenga sentencia final de T. S. de T. que estatuya definitivamente sobre el fondo de los derechos invocados por los reclamantes.

A partir de la decisión final del T. S. de T. el terreno se halla saneado, y cesa respecto del mismo toda posibilidad de litigio posesorio, a menos que esa decisión sea casada por la Suprema Corte de Justicia a consecuencia de una acción en revisión por causa de fraude. En ambos casos la sentencia final del T. S. de T. desaparece, y resurge la posibilidad de intentar las acciones posesorias.

Las acciones posesorias que se refieren a inmuebles en los cuales se está llevando a cabo una mensura catastral o que estén en curso de saneamiento se deben interponer ante el juzgado de paz competente, de acuerdo con el derecho común.

El recurso de apelación se interpone ante el T. S. de T. y de él conoce el juez del T. de T. comisionado al efecto. Después se intenta la acción posesoria, interviene la decisión final del T. S. de T. el juzgado de paz deviene incompetente para decidir. Asimismo, si después de dictado el fallo por el juzgado de paz, el T. S. de T. dicta su decisión final, la acción posesoria se halla extinguida, y el T. S. de T. es incompetente para conocer de la apelación.

El art. 255 de la Ley de R. de T. dispone que las formalidades del derecho común son aplicables al procedimiento de estas acciones posesorias. El plazo para interponer el recurso de apelación, conforme lo dispone este artículo es de 30 días contados a partir de la notificación de la sentencia a persona o domicilio, de acuerdo con lo que dispone el art. 16 del código de procedimiento Civil.

Con respecto a la ejecución de la sentencia dictada en primera instancia por el juzgado de paz rigen dos disposiciones particulares:

- Antes de ejecutar, la parte actora debe enviar al T. S. de T. una copia de la sentencia, e informarle que va a ejecutarla.
- El secretario del juez de paz que dictó la sentencia debe igualmente enviar una copia de ella al T. S. de T.