CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "VALENTINA LARRAMENDIA DE MORENO C/ NIPPON AUTOMOTORES S/ USUCAPIÓN".----------

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 18-03-2025 Roque López Franco Asistente

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO siete.

En Ciudad La Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los diez y ocho días, del mes marzo , del año dos mil veinte y cinco, estando reunidos en Sala de Acuerdos de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia los señores Ministros César Antonio Garay, Eugenio Jiménez Rolón y Alberto Martínez Simón, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "VALENTINA LARRAMENDIA DE MORENO C/ NIPPON AUTOMOTORES S/ USUCAPIÓN", a fin de resolver Recursos de Nulidad y Apelación interpuestos por los Abogados Nicolás Sosa Jovellanos y Carlos Sosa Jovellanos, en representación de Nipón Automotores S.A. contra el Acuerdo y Sentencia Número 77, del 29 de Diciembre del 2.023, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, de Circunscripción Judicial Alto Paraná, con sede en Ciudad del Este.----------

Previo estudio de los antecedentes del caso, la Excma. Corte Suprema de Justicia, Sala Civil y Comercial, resolvió plantear las siguientes: ----------

C U E S T I O N E S :

Es nula la Sentencia apelada?.----------

En caso contrario, se halla ajustada a Derecho?.-----

Practicado el sorteo de Ley para determinar el orden votación, dio el siguiente resultado: Garay, Jiménez Rolón y Martínez Simón.----------

A la primera cuestión el señor Ministro César Antonio Garay dijo: El recurrente no fundó el Recurso. De la revisión oficiosa del Fallo, no se advierten vicios formales o estructurales en los términos del Artículo 113 del Código Procesal Civil, corresponde declarar Desierto el Recurso de Nulidad. Así voto.----------

A su turno A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón dijo: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA: …///…

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R. Ministro

Alberto Martinez Simon Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos Secretaria

…///… cabe adherir al voto del señor Ministro preopinante, por iguales fundamentos.----------

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón dijo: Adhiero a la opinión del señor Ministro César Antonio Garay, por idénticos fundamentos.----------

A la segunda cuestión el señor Ministro César Antonio Garay prosiguió diciendo: Por S.D. Nº 127, del 14 de Agosto del 2.019, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral, Segundo Turno de Ciudad Hernandarias, de Circunscripción Judicial Alto Paraná, resolvió: "*1. DESESTIMAR la presente demanda ordinaria que por USUCAPION promueve la Sra. VALENTINA LARRAMENDIA en contra la firma NIPPON AUTOMOTORES S.A., por improcedente, conforme a los fundamentos explicitados en el exordio de la presente resolución; 2. IMPONER las costas a la perdidosa; y 3. ANOTAR…*" (fs. 184/8).-

Recurrida esa Resolución, fue dictado Acuerdo y Sentencia Número 77, del 29 de Diciembre del 2.023, por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, de Circunscripción Judicial Alto Paraná, con sede en Ciudad del Este, que resolvió: "I.- *DECLARAR desierto el recurso de nulidad; I.- REVOCAR, con costas en ambas instancias a la parte apelada, la S.D. Nº 127 de fecha 14 de agosto de 2019, dictada en estos autos y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda de usucapión promovida en forma parcial por la señora Valentina Larramendia en contra de la firma Nippon Automotores S.a. sobre una fracción del inmueble individualizado como Finca Nº 28055, Padrón Nº 29.682, Lote Nº 29, MANZANA UNO, lugar denominado Campo Tacuru, del Distrito de Hernandarias, cuyas dimensiones y linderos según obran en el informe pericial obrante a fs. 9 de autos, ordenando la cancelación de la inscripción registral que se encontraba registrada a nombre de la demandada, y dejas consignado como titular a la señora Valentina Larramendia, debiendo librarse oficio pertinente, una vez firme la resolución, por los argumentos expuestos en el exordio de esta resolución; y III.- ANOTAR…*" (fs. 231/6).--

Contra ese Fallo, el Abogado Nicolás Sosa Jovellanos, en representación de Nippon Automotores S.A., se agravió en los términos del escrito "memorial", obrante a fs. 252/262. Esgrimió que la usucapiente reconoció ejercer la posesión…///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "VALENTINA LARRAMENDIA DE MORENO C/ NIPPON AUTOMOTORES S/ USUCAPIÓN".----------

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 18-03-2025 Roque López Franco Asistente

-II-

…///… del inmueble de forma clandestina o viciada, no pudiendo ser con ánimo de dueña. Aseveró que en el escrito inicial de la actora (fs. 75/6) manifestó tener conocimiento de la demanda de usucapión promovida anteriormente por su difunto esposo e hijos, como así también de la demanda de reivindicación y denuncia Penal de invasión de inmueble ajeno (14 de Febrero del 2.003) anterior a la primera demanda de usucapión iniciada el 12 de Agosto del 2.003 al sólo efecto de defenderse en el Fuero Penal porque debe dirimirse en Fuero Civil. Esbozó que al intruso u ocupante precario no se lo puede considerar poseedor y ese ocupante conserva el carácter en que adquirió, siendo mero detentador a no ser que intervierta el carácter, circunstancia no demostrada en Juicio. Adujo que la constitución Judicial y las testificales permiten constatar la existencia de edificación o mejora, no así quien lo hizo ni mucho menos el tiempo en que se construyó, siendo insuficientes para demostrar la posesión por el transcurso de 20 años para su procedencia. Arguyó que la posesión simultánea de varios individuos sobre misma cosa es contraria a la posesión exclusiva y excluyente, debiendo accionar todos los supuestos coposeedores para que sea procedente, circunstancia no acontecida aquí. Esgrimió que la posesión se turbó por denuncia Penal -reconocida por la accionante- por lo que no ha sido pacífica como erróneamente afirmó el Ad-quem, y lo resuelto atenta la sana crítica, pues se otorgó valor probatorio por encima del que tienen. Finalmente, expresó que no se hallan reunidos los requisitos para la procedencia de la usucapión larga, correspondiendo revocar in totum el Fallo recurrido, con Costas a la perdidosa.----------

La accionante contestó traslado en los términos del escrito glosado a fs. 265/70. Sostuvo que el recurrente no expuso los motivos por la que considera injusta o viciada…///…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… la recurrida tal como expresa el Artículo 419, del Código Procesal Civil, por lo que solicitó se castigue declarando desierto el Recurso. Esgrimió que el requisito de correcta individualización de la res litis fue cumplido por su parte, en el escrito inicial, precisándose las medidas y linderos. Aseveró que su mandante tiene ánimo de dueña, cultivando en ella, construyendo su hogar, haciendo mejoras y criando a sus hijos, animales semovientes por el tiempo que dicta la Ley. Esbozó que los supuestos actos interruptivos de la posesión alegados no fueron formulados contra la persona que inició el Juicio de usucapión por lo que no tiene preponderancia procesal. Finalmente, solicitó declarar desiertos los Recursos o en su defecto, se confirme la recurrida con Costas, que peticiona.----------

La discusión está en dirimir si es procedente o no la demanda por usucapión larga promovida por Valentina Larramendia de Moreno contra Nippon Automotores S.A., sobre el inmueble individualizado como Finca Nº 28.055, Padrón Nº 29.682, Lote Nº 29, Manzana uno, lugar denominado Campo Tacurú, del Distrito de Hernandarias.----------

Preliminar, cabe atender el pedido de deserción de Recursos formulado por el Abogado Ismael Vera V., en representación de Valentina Larramendia de Moreno. A tenor del Artículo 419 del Código Procesal Civil, el recurrente en el escrito "expresión de agravios", deberá realizar análisis razonado de la Resolución impugnada, exponiendo los motivos que tiene para considerarla injusta o viciada. No cumpliéndose, el Recurso se declarará Desierto.----------

De la revisión del escrito "expresión de agravios", se aprecia que el recurrente cumplió con los requisitos mínimos previstos en Artículos 419 y 437 del Código Procesal Civil, pues realizó crítica del Fallo impugnado, denunciando errores que -a su criterio- contenía tal Resolución, por lo que corresponde rechazar el pedido de deserción de Recursos.--

Para la admisión de la demanda por usucapión larga -sin necesidad de título ni buena fe- es preciso acreditar la posesión pública, ininterrumpida y sin oposición durante veinte años. Además, demostrar -fehaciente e …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "VALENTINA LARRAMENDIA DE MORENO C/ NIPPON AUTOMOTORES S/ USUCAPIÓN".----------

-III-

///... irrefutablemente- que fue ejercida en forma exclusiva y excluyente, es decir, a título de dueño.----------

En efecto, a tenor de Artículos 1.909, 1.910 y 1.911 del Código Civil, no basta tener el poder físico sobre la cosa que se pretende usucapir, ya que la posesión deberá ser, además, "inherente al propietario" (ex Artículo 1.909), en forma exclusiva, prescindiendo de poseedores mediatos originales. Específicamente, el Artículo 1.910, excluye como poseedor a quien ejerciere en casa o establecimiento industrial de otra persona y para ella, poder físico sobre aquella o estuviere sometido en virtud de relaciones de dependencia, a cumplir instrucciones de la misma respecto de la cosa. A su vez, el Artículo 1.911, hace expresa distinción entre poseedor mediato e inmediato, preceptuando: "*…el primero es poseedor inmediato; el segundo, mediato. Quien posee a título de propietario, tiene la posesión originaria…*".--------

De igual manera, de los términos del Artículo 1.921, se aprecia la diferencia entre posesión mediata e inmediata, preceptuando: "*El que ha empezado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario*". Sin embargo, "*…no habrá interversión del título por la sola comunicación al poseedor mediato, si ella no va acompañada de hechos que priven a este de su posesión o que no puedan ser ejecutados por el poseedor inmediato de la cosa de otro*". En ese último párrafo, la normativa vuelve a mencionar la exigencia de acreditar la posesión exclusiva y excluyente (a título de dueña), del poseedor que pretende modificar o transformar el carácter inmediato de su posesión.----------

En tal contexto, resulta pertinente señalar que esta Magistratura ha juzgado -enhiesta, sólida, invariablemente- que para la usucapión larga es requisito acreditar no solo la posesión física (corpus), sino también que esa posesión …///…

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… sea ejercida a título de dueño (animus domini), a modo referencial rememoramos Fallos que proyectan al caso (Vr.gr.: Acuerdo y Sentencia Números 927, del 9 de Diciembre del 2.011; Acuerdo y Sentencia Número 1.298, del 14 de Octubre del 2.013; Acuerdo y Sentencia Número 171, del 8 de Abril del 2.014; Acuerdo y Sentencia Número 632, del 20 de Junio del 2.017, Acuerdo y Sentencia Número 41, del 25 de Mayo del 2.020, entre otros).----------

Además de la posesión física a título de dueño por más de veinte años, es preciso demostrar la identificación precisa de la fracción a usucapir, en cumplimiento al Artículo 215, inciso c), del Código Procesal Civil. Y que el Fundo sea susceptible de apropiación privada, en observancia a la prohibición del Artículo 1.993 del Código Civil.----------

La prueba de tales requisitos deberá reunir condiciones sustanciales como exactitud, claridad y precisión, pues de admitir la usucapión conllevaría pérdida del Derecho a la propiedad privada, amparado por nuestra Ley Fundamental en su Artículo 109. La carga probatoria incumbirá a la accionante, siguiendo el Principio general que rige en materia probatoria, previsto en el Artículo 249 del Código Procesal Civil.----------

En Juicio, Valentina Larramendia de Moreno promovió demanda de usucapión contra Nippon Automotores S.A., esgrimiendo que era poseedora con ánimo de dueña del inmueble situado en el Distrito de Hernandarias, individualizado como Finca Nº 28.055, Padrón Nº 29.682, Lote Nº 29, Manzana uno, lugar denominado Campo Tacurú, adjuntando plano del inmueble e informe pericial con sus dimensiones, linderos y superficie (fs. 9). Refirió que vivía en el inmueble en forma ininterrumpida, pacífica y como única dueño/ por más de 30 años, los primeros tiempos con su hoy fallecido marido, sus hijos, estos últimos también trabajan y cultivan dentro del inmueble en pequeñas parcelas que su madre les ha otorgado considerándose propietarios de esa pequeña parcela. Aseveró que limpiaron el inmueble para cultivar productos de consumo diario. Esgrimió que desde que ingresaron al inmueble nadie la molestó en la posesión y siempre se comportó como propietaria de la Finca… (fs. 14/7).----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "VALENTINA LARRAMENDIA DE MORENO C/ NIPPON AUTOMOTORES S/ USUCAPIÓN".----------

-IV-

Preliminarmente, constatamos que se cumplió con el presupuesto de la correcta y precisa individualización de la res litis. En efecto, agregó plano del inmueble con informe pericial con dimensiones, linderos y superficie de 16 has. 1.934 m2. Estas superficies no coinciden con la detallada en el título de propiedad obrante a fs. 57/66, ni la minuta de inscripción (fs. 162/3).----------

El informe y plano georreferenciado agregado a fs. 8/9, realizados por el Agrimensor Miguel Ángel Valdez G., fue elaborado extrajudicialmente y no bajo control jurisdiccional. Asimismo, fueron introducidos en el proceso como documentos privados emanados de terceros y, como tal, debían ser reconocidos en Juicio, según lo establece el Artículo 307 del Código Procesal Civil, circunstancia no producida aquí. Por tanto, esas pruebas carecen de validez probatoria para determinar la precisa individualización del inmueble.---------

Al respecto GUASP enseña: "*hay, pericias extrajudiciales desarrolladas al margen de un proceso, cuyo resultado viene luego a él, aunque no en forma de prueba pericial, sino testifical o documental. Pero esta institución, perteneciente al ámbito de la prueba material nada tiene que ver, excepto con el nombre, con la pericia procesal verdadera*". (Citado en Miguel Oscar López Cabral, Pruebas Judiciales en el Procedimiento Civil, Intercontinental Editora, p.200).----------

No se tiene certeza respecto a la porción del inmueble efectivamente ocupada por el accionante, pues sostuvo que la posesión se encontraba compartida con ella y sus hijos que vivían en el inmueble realizando mejoras, en consecuencia, tampoco tiene la posesión exclusiva del inmueble como exige la norma. Esa manifestación tiene carácter de confesión judicial espontánea y como tal hace plena prueba en Juicio, ..///...

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… conforme al segundo párrafo del Artículo 302 del Código Procesal Civil.----------

De esta manera, tenemos que, además, la demanda debió ser promovida por todos los poseedores del inmueble -al tratarse de una coposesión- máxime que los testigos propuestos por la accionante han depuesto en forma conteste que las mejoras introducidas en el inmueble fueron realizadas por ella y sus familiares. (Ver fs. 111, 112, 116 y 117).----------

Sobre el punto, Arean de Díaz de Vivar expresa: "*En el supuesto de que hayan sido varias las personas que han poseído en común el inmueble, todas ellas deberán ejercitar la acción*" (Juicio de Usucapión, 2, Procesos Civiles. Editorial Hammurabi, p. 230).----------

En esas condiciones, al no haberse acreditado fehaciente e indubitablemente la fracción usucapida, ni la posesión exclusiva, la demanda debe ser rechazada.----------

Meramente obiter cabe señalar que, tampoco existe certeza en Juicio de la fecha exacta del inicio de la posesión, la antigüedad, ni autoría de las mejoras. Tampoco produjo prueba pericial al respecto.----------

En cuanto a la supuesta introducción del tendido eléctrico en el inmueble, ello no fue ni remotamente acreditado con las respectivas facturas de pagos. Aquí, cabe aclarar que no es preciso poseer el inmueble para abonar por dichos servicios.----------

Por los fundamentos pergeñados, corresponde revocar el Fallo impugnado, y no hacer lugar a la demanda de usucapión promovida por Valentina Larramendia de Moreno contra Nippon Automotores S.A., respecto del inmueble individualizado como Finca Nº 28.055, Padrón Nº 29.682, Lote Nº 29, Manzana uno, lugar denominado Campo Tacurú, del Distrito de Hernandarias, con Costas a la Parte vencida a tenor del Artículo 192 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto.----------

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón prosiguió diciendo: A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA: el *sub iudice*, trata de una demanda de usucapión inmobiliaria veintañal.----------

En cuanto a la usucapión larga, cabe recordar que los requisitos de procedencia de la demanda son: …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "VALENTINA LARRAMENDIA DE MORENO C/ NIPPON AUTOMOTORES S/ USUCAPIÓN".----------

-V-

…///… 1) individualización de la cosa poseída; 2) la posesión ininterrumpida, pública, pacífica, exclusiva y con ánimo de dueño y; 3) el transcurso del plazo de veinte años, como lo exige el art. 1939 del Código Civil.----------

Al respecto, debe señalarse una vez más que, según criterio invariable de esta Magistratura en casos semejantes al presente, tal posesión exige que el usucapiente acredite no solo que está en relación física con la cosa -porque ella no supone necesariamente posesión calificada; v.gr. los supuestos del art. 1911 del Código Civil- sino que es menester, además, que se demuestren actos que exterioricen la voluntad de poseer de la manera en que un verdadero propietario lo haría. Ello, a pesar de que, de un tiempo a esta parte, existe alguna corriente que, equivocadamente, defiende la aplicación de forma pura, absoluta y para todos los casos en que esté involucrada la figura de la posesión a tenor del art. 1909 del Código Civil, de la teoría objetiva de Ihering.----------

En este sentido, no es ocioso recordar que no basta la mera ocupación de la cosa para que exista posesión en calidad de dueño, sino que es menester realizar actos que demuestren que efectivamente se posee en tal calidad.--------

En otras palabras, el mero hecho de ocupar un inmueble nada dice aun sobre la calidad posesoria que se ostenta. Esto es absolutamente claro si se considera el texto del art. 1911 del Código Civil, que reputa poseedores tanto al poseedor originario y mediato, como al poseedor derivado e inmediato; y también el texto del art. 1921 del citado Código, que distingue netamente entre quien posee la cosa "por sí y como propietario" y quien la posee por otro.----------

Entonces, quien pretenda adquirir el dominio por usucapión de veinte años debe demostrar una posesión calificada, en calidad de dueño, por tal lapso. Así pues, el usucapiente debe demostrar haber realizado actos que …///…

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Montes De Santos
Secretaria

…///… solamente podría ejecutar el propietario, y son irrelevantes aquellos que podría cumplir cualquier poseedor inmediato y derivado de la cosa en los términos del Código Civil.----------

En efecto, existen actos que por imperio legal no son idóneos para demostrar la posesión en calidad de dueño ni tampoco la interversión del título. Es el caso, v.gr., de las obligaciones que el art. 825 literales "b" y "d" del Código Civil impone a los locatarios de "conservar la cosa en buen estado" y "reparar aquellos deterioros menores causados regularmente por las personas que habitan el edificio"; o el deber de conservación de la cosa que el art. 1275 del Código Civil impone al comodatario, o el art. 2301 del Código al acreedor prendario. Como puede colegirse de la lectura de los citados artículos del Código Civil, no cualquier acto es idóneo para acreditar la posesión en calidad de dueño o intervertir el título, sino aquellos que, por su entidad, solo puedan realizarse por el propietario. Luego, si el propio Código Civil pone en cabeza de ciertos poseedores derivados el deber de efectuar reparaciones menores o de realizar gastos de conservación de la cosa, estos actos no podrán, ciertamente, acreditar la posesión en calidad de dueño ni intervertir el título.----------

La conclusión que surge de estas consideraciones es asaz evidente: el acto idóneo para demostrar posesión en calidad de dueño o intervertir el título debe exorbitar inequívocamente el ámbito de facultades que la ley atribuye a un poseedor derivado e inmediato.----------

Por tanto, si los actos del usucapiente no escapan del ámbito propio de facultades que le corresponden a cualquier poseedor inmediato y derivado, o de aquellos que necesariamente deben ser realizados por cualquier ocupante para habitar un inmueble en condiciones mínimas -como el pago de servicios públicos-, entonces no puede hablarse de posesión en calidad de dueño.----------

Antes de ahora, y en casos análogos, este Ministro ha explicado ampliamente el criterio precedente, mediante una precisa delimitación de los alcances de las teorías objetiva y subjetiva acerca de la posesión, y el régimen vigente en …///…

-VI-

…/// la normativa nacional; la remisión a dichos argumentos se impone, *brevitatis causae* (*vide*: Acuerdo y Sentencia N° 101 del 21 de noviembre de 2019; Acuerdo y Sentencia N° 30 del 06 de mayo de 2020; Acuerdo y Sentencia N° 41 del 25 de mayo de 2020; Acuerdo y Sentencia N° 43 del 28 de mayo de 2020; Acuerdo y Sentencia N° 61 del 18 de junio del 2020; y, Acuerdo y Sentencia N° 15 del 17 de mayo de 2023, todos emanados de la Sala Civil de la Excma. Corte Suprema de Justicia).----------

Delineados los alcances de la teoría objetiva en el Código Civil y su relación con el art. 1989 del mismo Código, habrá que analizar la procedencia de la usucapión.----------

En lo que respecta a la individualización del inmueble poseído, la actora, en su escrito inicial (fs. 14/17), afirmó estar en posesión de la totalidad del inmueble individualizado como *"[…] Finca N° 28.055, con Padrón N° 29.682, Lote N° 29, Manzana Uno, lugar denominado CAMPO TACURU, del Distrito de Hernandarias, con una Superficie de 16 Hectáreas 1.934 metros cuadrados […]"* (sic, f. 14). Adjuntó, con la demanda, un informe pericial realizado por el perito Lic. Miguel Ángel Valdez G., en el cual se detallan las dimensiones y linderos del inmueble (f. 08/09). Estos datos coinciden, en gran medida, con el título de propiedad obrante a fs. 57/66, excepto en lo relativo a la superficie, ya que este último señala que el terreno tiene una extensión total de 18 hectáreas 1934 metros cuadrados, mientras que la demanda versa sobre 16 hectáreas 1.934 metros cuadrados. No obstante, nada impide a la actora demandar la usucapión de una fracción menor de un inmueble de mayor extensión, siempre que aquella esté debidamente delimitada y se corresponda con la superficie poseída.----------

Ahora bien, de las constancias de autos surge que la actora no es la única ocupante del inmueble pretendido. En su escrito inicial, afirmó que *"[…] vive y reside en el …"*//…

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay
Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… lugar por más de treinta años, casi cuarenta años, los primeros tiempos estuvo viviendo conjuntamente con su hoy fallecido marido […] ***ahora sus hijos son todos mayores de edad y viven con ella dentro del inmueble, con sus esposas e hijos respectivamente,*** *y algunos de sus nietos ya son mayores de edad y todos ellos viven dentro de la finca quienes trabajan y cultivan dentro del inmueble, en pequeñas parcelas que su madre le ha otorgado, y* ***ellos también ya se consideran propietarios de esa pequeña parcela del inmueble,*** *tiene sus respectivas casas, sus animales domésticos […]"* (sic, f. 14/15) (las negritas son propias).----------

Luego, en el acta de constitución de f. 29, el Juzgado de Primera Instancia dejó constancia que en el inmueble *"[…] se encuentran casas de madera de construcciones aparentemente de larga data donde vive la misma con sus hijos, específicamente siete casas con sus ocupantes que son los hijos de la Sra. Valentina […]"* (sic). Igualmente, en el acta de f. 151, se mencionó que en el terreno pretendido por la actora *"[…] se observa una casita de madera con techo Eternit, de aproximadamente 7x6 metros en un área de una hectárea aproximadamente y en la demás porción de la propiedad residen y trabajan sus hijos con sus respectivas casas totalizando 6 casas […]"* (sic).----------

Al contestar el traslado, la demandada adjuntó una copia de la demanda de usucapión promovida en el año 2003, también en su contra, por Alberto Moreno Larramendia, Zacarías Moreno Larramendia, Elpidio Moreno Larramendia, Rubén Moreno Larramendia, Felipa Moreno Larramendia, Optaciano Moreno Larramendia, Juana Moreno Larramendia, Víctor Espínola y Cristina Brítez de Moreno. De dicho escrito se desprende que, los citados actores (familiares de Valentina Larramendia de Moreno) afirmaron estar ocupando la Finca N° 28.055, Padrón N° 29.682 *"[…] en fracciones de tres o cuatro hectáreas aproximadamente, cada uno, con nuestras respectivas familias […]"* (sic, f. 47). En aquella ocasión, pidieron al Juzgado el reconocimiento de su calidad de ocupantes y dueños del inmueble objeto de la *res litis* (f. 49).----------

Es decir, del escrito de demanda y las demás pruebas aportadas, se desprende que la actora reside en el …///…

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 18-VI-2025 Roque Ibáñez Franco Asistente

-VII-

…///… inmueble junto con sus hijos y nietos, quienes se consideran dueños exclusivos de las parcelas específicas que ocupan.----------

De modo que, la actora no ha acreditado la existencia de una posesión exclusiva y excluyente sobre la totalidad del inmueble pretendido, cual es un requisito ineludible para que proceda la prescripción adquisitiva en estos términos. En efecto, para que la posesión sea capaz de hacer adquirir el dominio debe ser ejercida no solo a título de dueño, sino que de forma exclusiva y excluyente de toda otra posesión sobre la misma cosa. Así lo ha entendido la doctrina: *"[…] La posesión debe ser no solo una posesión ejercida a título de dueño, sino también en carácter de exclusivo propietario de la cosa […]"* (SALVAT, Raymundo M. 1962. *Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales.* Tomo II. p. 226, Buenos Aires: Tipográfica Editora Argentina); *"[…] es necesario que se trate de una posesión que excluya una igual posesión ajena; así en el caso de co-posesión, en que la posesión del sujeto singular (co-poseedor) no es exclusiva, es necesario un acto que cambie el título de su posesión, en detrimento de la posesión del otro co-poseedor (o de los otros co-poseedores)"* (MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo III. Buenos Aires: E.J.E.A. p. 314).----------

Entonces, en atención a los términos de la pretensión y a la acreditación de la existencia de otros poseedores en el inmueble en cuestión, la demanda debe ser rechazada, forzosamente.----------

Meramente *obiter*, cabe señalar que, aun de considerar la existencia de una posesión excluyente ejercida por Valentina Larramendia de Moreno sobre una fracción menor del inmueble pretendido, la suerte de la demanda sería la misma. Ello es así porque, la actora no ofreció ni diligenció prueba alguna que determine con exactitud la dimensión y …///…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simen
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Elia Montes Dos Santos
Secretaria

…///… linderos de la superficie efectivamente poseída. Insístase: la usucapión, como modo de adquisición de dominio, debe recaer sobre cosa cierta, esto es, perfectamente individualizada, ya que no puede existir usucapión de cosa genérica, cantidades de cosas o partes inciertas de una cosa.-

Además, inclusive de entender cumplido los requisitos de la individualización y de la posesión exclusiva y excluyente, cabe resaltar que la actora tampoco señaló con precisión la fecha de inicio de su posesión ni produjo pruebas que acrediten la posesión *animus domini*.----------

Respecto al pago de los impuestos inmobiliarios, las únicas pruebas ofrecidas por la actora son los comprobantes obrantes a fs. 19/21, correspondientes a los años 2012 a 2016. Nótese que, si bien en determinados casos el pago del impuesto inmobiliario puede ser considerado un indicio de la ejecución de actos posesorios a título de dueño, en el presente expediente solo se aportaron comprobantes de pago relativos a cinco años. Esto, evidentemente, no constituye prueba suficiente para acreditar la posesión caracterizada por el plazo de ley. No se obvia que, la presente demanda se promovió el 15 de setiembre de 2016, y que las pruebas documentales aportadas son de fecha 23 de setiembre de 2016; lo cual significa que el pago de dicho impuesto fue realizado días después de iniciarse la acción, con lo que carecen de fuerza probatoria.----------

Luego, de las pruebas de reconocimiento judicial obrantes a f. 29 y f. 151 surge que, en el inmueble se constata la existencia de: animales (gallinas, chanchos, vacas), pozos de brocales, conexión eléctrica, árboles frutales, plantaciones (mandioca, maní, maíz y caña dulce), alambrados y huertas. Ahora bien, estas pruebas ningún mérito hacen -y tampoco pueden hacerlo- respecto de quienes introdujeron las mejoras ni mucho menos respecto de la fecha en que fueron realizadas. Lo propio cabe decir de las fotografías obrantes a fs. 10/13, 32/35 y 153/154 de autos, las cuales no alcanzan a demostrar, por sí mismas: la autoría, la data, ni el valor de las mejoras mencionadas. Sobre el particular, no se puede olvidar la presunción establecida…///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "VALENTINA LARRAMENDIA DE MORENO C/ NIPPON AUTOMOTORES S/ USUCAPIÓN".----------

-VIII-

.../// por el art. 1982 del Código Civil, en favor del propietario.----------

En cuanto a las testificales (fs. 111/117), recuérdese que ellas no son suficientes por sí mismas para fundar la procedencia de una demanda de usucapión y que, por ende, solo son una prueba complementaria de otras con mayor entidad, que demuestren sin lugar a dudas que la posesión invocada es a título de dueña. A ello, debe añadirse que, en el caso, las respuestas de los testigos son lacónicas y no están debidamente detalladas en cuanto a las circunstancias de personas, tiempo y lugar, requisitos éstos que condicionan la robustez de la prueba (*vide:* Acuerdo y Sentencia N° 51, de fecha 18 de junio de 2018); por ende, la parquedad de las respuestas de los testigos, sumada a la falta de detalles circunstanciados, determinan que la prueba testimonial producida en juicio tenga escaso peso probatorio.----------

En conclusión, corresponde revocar el apartado segundo del Acuerdo y Sentencia recurrido.----------

Las costas se imponen, en las tres instancias, a la actora y recurrica, por perdidosa, atendiendo el principio del resultado objetivo que rige la materia, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 192, 203 y 205 del Código Procesal Civil.----------

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón prosiguió diciendo: Adhiero a la opinión del señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón, por compartir mismos fundamentos.------

Con lo que se dio por finalizado el Acto firmado S.S.E.E., todo por Ante mí que certifico, quedado acordada la Sentencia que inmediatamente sigue: ----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO siete.

Asunción, 18 de marzo del 2.025.-

Y VISTOS: Los méritos del Acuerdo que antecede, la Excelentísima;

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA CIVIL Y COMERCIAL

R E S U E L V E:

DECLARAR Desierto el Recurso de Nulidad interpuesto.-

REVOCAR el apartado segundo, del Acuerdo y Sentencia Número 77, del 29 de Diciembre del 2.023, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, de Circunscripción Judicial Alto Paraná.----------

RECHAZAR la demanda de usucapión promovida por Valentina Larramendia de Moreno contra Nippon Automotores S.A., respecto al inmueble individualizado como Finca Nº 28.055, Padrón Nº 29.682, Lote Nº 29, Manzana uno, lugar denominado Campo Tacurú, del Distrito Hernandarias, por los fundamentos expuestos en el exordio de ésta Resolución.-------

IMPONER las Costas en las tres Instancias, a la actora y recurrida.----------

ANOTAR, registrar y notificar.----------

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SECRETARIA

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria