CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "MIRTA C. ORLANDINI CATTEBEKE C/ JORGE A. SÁNCHEZ M. Y ELIZABETH CANO DE SÁNCHEZ S/ USUCAPIÓN".-------

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20-12-2024

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO sesenta y tres

En la Ciudad Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los veinte días, del mes diciembre, del año dos mil veinte y watro, estando reunidos en Sala de Acuerdos los señores Ministros de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia Alberto Martínez Simón, César Antonio Garay y Eugenio Jiménez Rolón, bajo la presidencia del primero de los nombrados, Ante mí, la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "MIRTA C. ORLANDINI CATTEBEKE C/ JORGE A. SÁNCHEZ M. Y ELIZABETH CANO DE SÁNCHEZ S/ USUCAPIÓN", a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por la Abogada Gladys Zunilda Amarilla Chávez, en representación de la actora Mirta Caroline Orlandini Cattebeke, contra el Acuerdo y Sentencia Número 248, del 23 de Diciembre de 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Primera Sala, de la Circunscripción Judicial Central.----------

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

CUESTIONES:

¿Es nula la Sentencia recurrida? . - - - - - - - - - - - - - -

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

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

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: La Abg. Gladys Zunilda Amarilla Chávez, en representación de la parte actora, expresó agravios en los términos del escrito de fs. 175/187. Sin embargo, el recurso de nulidad interpuesto no fue fundado, por lo que

CESAR ANTONIO GARAY

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

corresponde declararlo desierto, de conformidad con el art. 419 del C.P.C.[1]----------

Además, no se advierten vicios o defectos que ameriten la declaración oficiosa de nulidad de la resolución recurrida, en los términos que autorizan los artículos 113 y 404 del C.P.C. Es mi voto.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: cabe adherir al voto del Ministro preopinante, por sus mismos fundamentos.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: Suscribo al juzgamiento del señor Ministro preopinante, por fundamentos que expuso. Así voto.----------

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: En el caso de autos, la señora Mirta Caroline Orlandini Cattebeke promovió una demanda de usucapión contra Jorge Aurelio Sánchez Maciel y Elizabeth Cano de Sánchez respecto del inmueble individualizado como Finca N° 14.663 del Distrito de Mariano Roque Alonso, con Cta. Cte. Ctral. N° 27-2006-09 e inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos bajo el N° 1, al folio 1 y siguientes del 19 de junio de 1998.----------

Por su parte, los demandados Jorge Aurelio Sánchez Maciel y Elizabeth Cano de Sánchez, representados por los abogados Marcos Lezcano y Rodrigo Talia, plantearon una demanda reconvencional de reivindicación contra la parte actora.----

Siendo así, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del 1er. Turno de Luque dictó la S.D. N° 638 del 10 de septiembre de 2021 y resolvió: *"I-) HACER LUGAR a la demanda de usucapión de inmueble promovida por la Sra. MIRTA CAROLINE ORLANDINI CATTEBEKE sobre el inmueble individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 27-2006-09 inscripto a nombre del demandado Jorge Aurelio Sánchez Maciel en los Registros Públicos, Finca N° 14.663, bajo el número 1 y a folio 1 del*

[1] Art. 419 C.P.C. Forma de fundamentación. El recurrente hará el análisis razonado de la resolución y expondrá los motivos que tiene para considerarla injusta o viciada. No llenándose estos requisitos, se declarará desierto el recurso.

RECIBIDO ESTADÍSTICA CSJ 20-12-2024 Roque López Pino ASISTENTE

19 de junio de 1998 del Distrito de Mariano Roque Alonso, AL NORTE mide 10,15 m y linda con el Lote 11; AL SUR mide 10,15 m y linda con calle 4; AL ESTE mide 24,00 m y linda con Lote N° 25; AL OESTE mide 24,00 y linda con el lote N° 27 SUPERFICIE: 243,6000 M2, de conformidad a los motivos expuestos en el exordio de la presente resolución. II) RECHAZAR la demanda reconvencional de Reivindicación de Inmueble promovida por los Sres. JORGE AURELIO SÁNCHEZ MACIEL y ELIZABETH CANO DE SÁNCHEZ contra la Sra. MIRTA CAROLINE ORLANDINI CATTEBEKE, sobre el inmueble individualizado como Finca N° 14.663 del Distrito de Mariano Roque Alonso con Cta. Cte. Ctral. N° 27-2000-09 con superficie de 243.6000 m2.- III.-) IMPONER las costas a la parte perdidosa".

Recurrida la referida sentencia por la parte demandada y reconviniente, el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Circunscripción Judicial de Central, 1ra. Sala, dictó el Acuerdo y Sentencia N° 248 del 23 de diciembre de 2022 (fs. 148/154) y resolvió: *"1. TENER POR DESISTIDO AL ABG. ANTONIO MORINIGO DEL RECURSO DE NULIDAD interpuesto, contra la S.D. N° 635 de fecha 10 de septiembre de 2021 dictada por la Juez de 1° Instancia en lo Civil y Comercial del Primer Turno de Luque Patricia Samaniego. 2.- HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y en consecuencia REVOCAR la S.D. N° 638 de fecha 10 de septiembre de 2021 dictada por la Juez de 1° Instancia en lo Civil y Comercial del Primer Turno de Luque Patricia Samaniego debiendo quedar: 'Rechazar la acción de usucapión promovida por la señora Mirta Caroline Orlandini Cattebeke contra los señores Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez, por los fundamentos expuestos en el considerando de la presente resolución; …Hacer lugar a la reivindicación de inmueble promovida por los señores Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez contra la señora Mirta Caroline Orlandini Cattebeke sobre el inmueble individualizado como Lote N° 26*

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

de la Manzana 7 con Cta. Cte. Ctral. N° 27-20-06-09, Finca N° 14663 del lugar denominado Puente Remanso del distrito de Mariano Roque Alonso, debiendo dar cumplimiento del mismo dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento de proceder al desahucio del mismo…Imponer las costas a la parte actora y reconvenida…Anotar, registrar y remitir copia a la Excma. Corte Suprema de Justicia'. 3. IMPONER las costas a la parte vencida".----------

Ya ante esta máxima instancia judicial, la parte actora, a través de la Abg. Gladys Zunilda Amarilla Chávez, expresó agravios en los términos del escrito de fs. 175/185 y su ampliación, el escrito de fs. 186/187, solicitando la revocación de la resolución recurrida. En lo sustancial, argumentó que el Tribunal apreció incorrectamente los instrumentos privados presentados en sustento de su pretensión. Señaló que ha precluido el plazo que la parte demandada tuvo para redargüir de falsedad los instrumentos y que, además, estos tienen valor por sí mismos al haber sido emitidos por instituciones como la Municipalidad de Mariano Roque Alonso, Ande y Copaco.----------

También indicó que la demanda de desalojo, que promoviera en su contra la parte demandada, culminó con la declaración de caducidad de instancia, por lo que debe considerarse que el plazo de prescripción adquisitiva no fue interrumpido. Por ende, a su criterio, quedó cumplido en exceso el plazo que la ley exige para que opere la adquisición por usucapión, contando desde el 8 de diciembre de 1996.----------

Afirmó que en ningún momento los demandados intentaron desvirtuar su posesión *animus domini*, al mismo tiempo que negó haber ingresado al inmueble con su pareja de ese entonces -sobrino del codemandado Jorge Aurelio Sánchez-, habiéndolo hecho en compañía de sus tres hijos. Sostuvo que las absoluciones rendidas por los demandados fueron favorables a su parte y que la declaración testifical del Sr. César

RECIBIDO 20-12-2024 Rocío López Asistente

Guillermo Sánchez no se condice con los hechos ocurridos en la realidad.----------

Para culminar, aseguró que el actual Código Civil Paraguayo ha abandonado la teoría subjetiva esbozada por Savigny, adoptando ahora la denominada teoría objetiva, según la cual la tierra es de quien la trabaja, cultiva o construye, y paga los servicios que afectan a la propiedad.----------

Corrido el traslado de rigor por providencia del 30 de octubre de 2023 (f. 188), se presentaron los abogados Luis Ayala Burgos y Cristina Delvalle a contestarlo en representación de los demandados Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez. Antes de exponer sus argumentos, solicitaron se declare desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte actora porque, según sus dichos, esta no realizó una crítica razonada del fallo, ni mucho menos expuso los errores *in iudicando* en que pudo haber incurrido el Tribunal de Apelación.----------

Luego pasaron a refutar los argumentos esgrimidos por la apelante. En ese sentido, dijeron que los documentos privados presentados por la parte actora no pueden ser tenidos como válidos en razón de que no se procedió a su reconocimiento, en virtud de lo que dispone el art. 307 del C.P.C. Manifestaron que, en materia de usucapión, las pruebas deben ser inequívocas, lo cual no tuvo lugar en el presente juicio. Culminaron su escrito solicitando la confirmación de la resolución recurrida.----------

Así las cosas, corresponde ahora que nos aboquemos al estudio del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra el Acuerdo y Sentencia N° 248 del 23 de diciembre de 2022.----------

Primeramente, por tratarse de una cuestión de admisibilidad, debo referirme al pedido de declaración de deserción de recursos formulado por la parte demandada. En ese sentido, el art. 419 del C.P.C. impone, en cuanto a la *forma*

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

de fundamentación de los recursos, que el recurrente debe hacer una crítica razonada de la *resolución impugnada*. Desdoblando este artículo, surge que el mismo contiene dos normas básicas: 1) el recurrente debe *criticar el fallo*, lo que implica obviamente referirse al mismo y a sus argumentos, y 2) que la crítica debe ser *razonada*, lo que significa que se debe intentar refutar lógica y jurídicamente los argumentos dados por el juzgador, a fin de demostrar que el mismo carece de *razones jurídicas* para llegar a la conclusión a la que llegó y que por ese motivo no se ajusta a derecho.----------

Esto no significa que deba exigirse al recurrente que efectivamente refute los argumentos dados por el juzgador, sino simplemente que, refiriéndose al fallo, exprese una mínima crítica al mismo, acompañada de los motivos que tiene para considerarlo injusto o viciado. Si se llenan estos mínimos requisitos, no procede la declaración de deserción de los recursos.----------

Así también lo ha entendido la doctrina, al decir incluso que la brevedad de un escrito de agravios no obsta a su admisibilidad en alzada, si contiene una mínima crítica que permita el análisis de fundabilidad recursiva: *"Es por ello que se ha declarado que la brevedad o laconismo de la expresión de agravios no constituye razón suficiente para sentar la deserción del recurso en el supuesto que el apelante individualice, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con la sentencia impugnada, por cuanto la gravedad de los efectos que la ley imputa a la insuficiencia del mencionado acto procesal aconseja aplicarla con criterio amplio, favorable a la admisibilidad del recurso. Significa, entonces, que la alzada debe echar mano de la deserción excepcionalmente. El recurso de apelación, a diferencia de los extraordinarios que encuentran tasados los motivos de su apertura, no está embretado por causales específicas, funcionando ante la simple injusticia; vale decir que, por su naturaleza, el ámbito de la apelación permite al órgano un*

RECIBIDO
ESTAMPILLADOR
20 -12- 2024
Asistente

mayor despliegue jurisdiccional que no debe verse cercado por ritos formales".[2]----------

Lo expuesto encuentra razón en que la declaración de deserción de recursos es la última *ratio* en lo que hace a la admisibilidad de estos, por la gravedad que trae para el ejercicio del derecho a la defensa en el proceso -de la que el recurso, como bien lo sostiene la doctrina, es sólo otra forma más de manifestación-.----------

En el caso concreto, se advierte que el escrito de expresión de agravios de la parte apelante sí contiene una crítica de los fundamentos principales del fallo. En efecto, de una somera lectura del escrito en cuestión, puede apreciarse que la recurrente expuso de manera clara su disidencia respecto de los criterios con que el Tribunal de Apelación apreció los documentos privados presentados por su parte, así como las pruebas confesorias y testificales rendidas en autos. Por otro lado, reafirmó sus argumentos en cuanto al tipo de posesión ejercida, el plazo de prescripción adquisitiva, etc.----------

Entonces, no puede hablarse, en rigor técnico, de falta o insuficiencia de fundamentación como alega la apelada. Cosa distinta es, obviamente, el grado de mérito de esa crítica para producir la revisión favorable a la impugnante de la resolución recurrida, cuestión que atañe a la fundabilidad del recurso y que no debe ser confundida con la suficiencia de fundamentación: *"La constringencia del razonamiento, es decir la fuerza de los argumentos para generar adhesión del órgano de apelación a la tesis revisionista que sustentan, interesa en un momento posterior, cuando toque juzgar la fundabilidad del recurso de apelación".*[3]----------

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

[2] AZPELICUETA, Juan José y TESSONE, Alberto. *"La Alzada. Poderes y Deberes"*. La Plata. Librería Editora Platense S.R.L., 1993. P. 30.
[3] Ibidem. P. 27

CESAR ANTONIO CARAY

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

En consecuencia, en el caso ha de juzgarse que el escrito de expresión de agravios sí cumple con los requisitos de fundamentación aludidos, por lo que, habiendo superado el examen de admisibilidad, pasaremos a estudiar su fundabilidad.

Pues bien, se trata de determinar, entonces, 1) la procedencia -o no- de una demanda de usucapión, basada en la prescripción adquisitiva prevista en el art. 1989 del Código Civil -usucapión larga- y, en caso de ser rechazada, 2) el análisis de la procedencia de la demanda reconvencional de reivindicación planteada por la parte demandada.----------

Antes de pasar al estudio de la resolución en revisión, así como los méritos de las posiciones jurídicas de las partes y las pruebas por ellas aportadas, corresponde realizar una brevísima síntesis del conflicto que involucra a las partes y los hechos del mismo. Para ello resulta necesario remitirse a los escritos de demanda y contestación a efectos de determinar la manera en la que la *litis* ha sido trabada con respecto a las acciones que se discuten en esta instancia.----------

En los términos del escrito de demanda (fs. 51/53), la actora Mirta Orlandini planteó una acción de usucapión contra Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez, respecto del inmueble individualizado como Finca N° 14.663 del Distrito de Mariano Roque Alonso, con Cta. Cte. Ctral. N° 27-2006-09, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos bajo el N° 1, al folio 1 y siguientes del 19 de junio de 1998. Las dimensiones y linderos del inmueble son los siguientes: Al Norte mide 10,15 m y linda con el Lote 11; al Sur mide 10,15 m y linda con calle 4; al Este mide 24,00 m y linda con Lote N° 25; al Oeste mide 24,00 y linda con el lote N° 27. Superficie: 243,6000 M2.----------

Mencionó la actora que inició la posesión del inmueble el 8 de diciembre de 1996 en compañía de sus tres hijos menores de edad en ese entonces: Katerine Noemí, Macarena Soledad y Guillermo Manuel. Afirmó que comenzó a poseer el inmueble para sí y que prueba de ello constituye el pago del impuesto inmobiliario correspondiente y de los diversos servicios

RECIBIDO
ESTADISTICA CIVIL
20 12- 2024
Roque López Franco
Asistente

públicos que afectan al inmueble (Tasas por recolección de basura, provisión de agua, energía eléctrica, etc.).--------

Asimismo, indicó la actora que el predio era baldío y que contaba con una construcción precaria. Manifestó que con el transcurso del tiempo fue mejorando de a poco el inmueble, dotándolo de alambrado, cercado y ampliaciones edilicias varias. Aseguró que nunca fue molestada y que su posesión ha sido ejercida de forma pública y pacífica hasta el momento en que, 23 años después de posesión ininterrumpida, el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de 1er. Turno de Luque, Abg. Daniel Ocampos, se constituyó en el inmueble en el marco de un juicio de desalojo promovido por el Sr. Jorge Aurelio Sánchez, invocando su derecho de propiedad.---------

Por su parte, los demandados Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez, a través de los abogados Marcos Lezcano Morínigo y Rodrigo Talia Apodaca, contestaron la demanda en los términos del escrito de fs. 83/87 y plantearon demanda reconvencional de reivindicación contra la parte actora. Alegaron que son propietarios del inmueble en virtud de la Escritura Pública N° 22 del 15 de junio de 1998, pasada ante la Escribana Pública Gloria Lucila Ríos Careaga (Reg. N° 395), que instrumenta la transferencia inmobiliaria hecha por Solar S.A. a su favor. Expresaron que, en ese mismo instrumento, se formalizó entre las partes un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, la cual fue cancelada por Escritura Pública N° 41 del 19 de marzo de 2019, pasada ante la Escribana Pública María Luisa Núñez Villalba (Reg. N° 1088).----------

Alegaron que es imposible que la Sra. Mirta Orlandini haya ingresado al inmueble en 1996, teniendo en cuenta los antecedentes registrales de la propiedad y el hecho de que ninguna de las documentales adjuntadas por la actora refieren a servicios pagados en los años 1996, 1997 y 1998, a más que en las facturas de servicios públicos se consigna el nombre

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA JUSTICIA

CESAR [illegible] OSCARI
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

de Solar S.A. Asimismo, dijeron los demandados que estos documentos tampoco demuestran la supuesta posesión *animus domini* ejercida por la parte actora.----------

Señalaron que no es cierto que la Sra, Mirta Orlandini no haya tenido conocimiento de la existencia de Jorge Aurelio Sánchez, puesto que este es tío de César Guillermo Sánchez, pareja de la actora y padre de sus hijos y que, en algún momento, por cuestiones netamente humanitarias, aquel convino en que la pareja viva en el inmueble con sus hijos pequeños. Igualmente, indicaron que, a pesar de la posterior ruptura de la relación de pareja, el Sr. Jorge Aurelio Sánchez consintió que Mirta Orlandini siguiera en posesión del inmueble, considerando que sus hijos eran pequeños. Por tanto, concluyeron, la posesión ejercida por Mirta Orlandini no fue pacífica ni ininterrumpida.----------

Además, alegaron que el 23 de abril de 2019 promovieron una demanda de desalojo contra Mirta Orlandini ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del 1er. Turno de Luque, la cual fue notificada el 4 de julio de 2019, hecho que, a su criterio, fue interrumpido el plazo de prescripción adquisitiva, de conformidad con lo que prescriben los arts. 647 y 655 del C.P.C.----------

En cuanto a la demanda reconvencional de reivindicación, se alega que Jorge Aurelio Sánchez es legítimo propietario del inmueble objeto de litigio y se ratificó que este solo fue prestado a César Guillermo Sánchez y Mirta Orlandini para que vivan allí con sus hijos menores y que, una vez rota la relación de pareja, reclamaron el inmueble amistosamente sin tener respuesta favorable, por lo que ahora hacen el reclamo judicialmente.----------

A su vez, la parte actora contestó el traslado de la demanda reconvencional mediante el escrito presentado electrónicamente por el abogado Justo Adelio Delvalle el 2 de junio de 2020. Principalmente, señaló el supuesto incumplimiento legal en que incurrió la parte demandada al no abonar la tasa judicial correspondiente, situación que haría

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
20-12-2024
Jose López Franco
Recepcionista

improcedente la demanda reconvencional planteada. Con relación a la pretensión misma, señaló que los demandados nunca tuvieron la posesión del inmueble reivindicado y que la escritura traslativa de dominio fue formalizada con posterioridad al inicio de la posesión *animus domini* iniciada por la accionante, ratificando en general los hechos expuestos como sustento fáctico en la demanda de usucapión.----------

Deteniéndose primero en lo resuelto por la jueza de primera instancia, vemos que aquella entendió que la demanda de usucapión era procedente y, por tanto, rechazó la pretensión de reivindicación. En efecto, la jueza consideró que la usucapiente poseyó el inmueble durante el plazo ininterrumpido de 20 años desde 1996 y que entró a poseer el inmueble en carácter de dueña. Juzgó que quedó suficientemente demostrado en juicio que a lo largo de la ocupación la accionante ejerció diversos actos posesorios, los cuales se han demostrado con pruebas documentales que instrumentan el pago de servicios públicos varios y con las pruebas testificales rendidas en autos. Por otro lado, concluyó que las pruebas aportadas por la parte demandada no han sido suficientes para enervar la pretensión de usucapión, por lo que resolvió también el rechazo de la demanda reconvencional de reivindicación.----------

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

A su turno, el órgano de alzada revocó lo resuelto por la jueza de primer grado y concluyó que, en el presente caso, la usucapión es improcedente. Al respecto, sostuvo el Tribunal que en el caso de autos, no se hallan cumplidos los requisitos legales para la procedencia de la usucapión y que no existió una posesión exclusiva e ininterrumpida por el término de 20 de años por parte de la actora Mirta Orlandini.----------

Hecho este brevísimo resumen de la situación que dio pie a este juicio y que motivan la apertura de esta instancia, corresponde abocarnos al estudio de las pretensiones de las partes.----------

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

CESAR A. [illegible]

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Con respecto a la pretensión de usucapión deducida por la parte actora:----------

Inicialmente, se debe señalar que la prescripción adquisitiva puede darse de dos formas: la corta y la larga, designaciones que aluden al menor tiempo que se requiere para su cumplimiento en la primera (art. 1990), frente al más prolongado necesario a la segunda (art. 1989). En autos, la pretendida por la accionante es la última.----------

La prescripción adquisitiva -usucapión larga- se contempla en el art. 1989 del Código Civil y es definida de la siguiente manera: *"El que poseyere ininterrumpidamente un inmueble durante veinte años sin oposición y sin distinción entre presentes y ausentes, adquiere el dominio de él sin necesidad de título ni de buena fe, la que en este caso se presume. Podrá pedir el juez que así lo declare por sentencia, la que servirá de título de propiedad para su inscripción en el Registro de Inmuebles".*----------

La usucapión deriva del latín *usus* y *capere* que significa adquirir por el uso. Es un modo de adquirir el dominio por la posesión de un bien por un determinado plazo establecido en la ley. Algunos autores sostienen que el fundamento de la prescripción adquisitiva —al igual que el de la liberatoria— es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, puesto que las mismas, dando certeza a los derechos, ponen fin a situaciones que, de alguna manera, son consideradas inestables, con lo cual se contribuye a la paz y el orden social.[4] A este fundamento se le agrega también un profundo contenido social, puesto que, frente a la falta de uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir.----------

---

[4] MARIANI DE VIDAL, Marina. 2004. *Derechos Reales.* Séptima Edición. Buenos Aires. Editorial Zavalía, p. 324

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20 JUN 2024 Roque López Franco Asistente

Así pues, debemos recordar que los presupuestos de procedencia de una demanda de usucapión larga, a diferencia de la prescripción decenal que requiere justo título y buena fe, son cuatro:----------

1) La **individualización** clara y correcta del inmueble;-

2) que el accionante haya sido **poseedor con *ánimo de dueño*** del inmueble pretendido durante, por lo menos, **20 años** de forma ininterrumpida, por lo que este debe demostrar el cumplimiento del tiempo requerido por la ley;----------

3) que la posesión haya sido de forma **ininterrumpida;**--

4) que, durante dicho tiempo **no haya existido oposición** a la posesión que detente el usucapiente.----------

No ofrece mayor dificultad la **individualización** de la cosa ni la **ocupación actual** por parte de la accionante Mirta Orlandini, requisitos que se encuentran plenamente acreditados en autos. En ese sentido, las partes han hecho referencia al mismo inmueble y lo individualizan como Finca N° 14.663 del Distrito de Mariano Roque Alonso, con Cta. Cte. Ctral. N° 27-2006-09, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos bajo el N° 1, al folio 1 y siguientes del 19 de junio de 1998. Asimismo coinciden en la descripción de las dimensiones y linderos del inmueble que están consignados en el título de propiedad presentado por la parte demandada a fs. 62/72: Al Norte mide 10,15 m y linda con el Lote 11; al Sur mide 10,15 m y linda con calle 4; al Este mide 24,00 m y linda con Lote N° 25; al Oeste mide 24,00 y linda con el lote N° 27. Superficie: 243,6000 M2.----------

Tampoco se ha controvertido en juicio la efectiva ocupación del inmueble por parte de la usucapiente, puesto que los propios demandados indicaron en su escrito de reconvención que el inmueble se encuentra ocupado por la demandante, quien no negó el hecho en ningún momento y que, además, sirvió al mismo tiempo de sustento de la pretensión de usucapión.-----

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Constatada la ocupación, se corrobora también la legitimación para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble ocupado sin que ello importe, de por sí, que la acción deducida para hacer efectivo ese derecho vaya a tener acogida favorable. En este sentido, para que la usucapión sea procedente, la ley exige como requisito esencial la existencia de una **posesión ininterrumpida** por lo menos de 20 años, que otorgarían al usucapiente -no propietario-, de reunirse los demás requisitos, el derecho de adquirir el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva.----------

No se plantean mayores inconvenientes para determinar la naturaleza de la ocupación cuando el que detenta el bien es el titular del derecho de dominio -esto es, su propietario- pues, en este caso, el poder del que está investido este le otorga, de por sí, el derecho de propiedad correspondiente (art. 1954 del C.C.). La discusión se abre cuando quien se encuentra en contacto directo con el bien es persona distinta a su titular propietario.----------

Como es lógico, planteada así la cuestión, es inevitable abordar -en brevísimo resumen- el histórico debate entre Savigny e Ihering, respecto del concepto asumido por cada uno de ellos con relación a la posesión para así poder determinar, posteriormente, el carácter del poder de hecho ejercido por la accionante sobre el inmueble en cuestión.----------

La teoría subjetiva de Savigny parte de la idea romana de que la posesión se adquiere mediante la conjunción de dos elementos: **a)** el *corpus* o elemento material consistente en el poder físico ejercido sobre la cosa o posibilidad de disponer de ella; y **b)** el *animus domini* elemento espiritual, que es la voluntad de tener la cosa para sí y como dueño. "*En efecto, cualquier detentación para poderse modificar en posesión, debe ejercerse con intención, esto es, que para ser poseedor es preciso no solo que haya retención sino también voluntad de que la haya. Esta voluntad debe ir acompañada de la*

RECIBIDO ESTADISTICA CIVIL 20 -12- 2024 Roque López Franco Asistente

retención".[5] Así, este autor considera esta voluntad como la intención de hacer con la cosa aquello que podría legalmente hacer su propietario y, sin reconocer positivamente en otro, el carácter de propietario. De esta forma, para que esa detentación se convierta en posesión, no basta con querer detentar la cosa, sino que es preciso quererlo de una manera determinada (de ahí que su teoría haya sido calificada como subjetiva).----------

Por otra parte, la teoría objetiva de Ihering rechaza los catálogos de actos posesorios de Savigny y se funda, principalmente, en las exigencias de la práctica jurídica, sobre todo en el aspecto de la prueba. Así, sostiene el jurista alemán: "*Cuando las dos condiciones que, en general, se requieren para la existencia de la posesión, esto es, el corpus y el animus, concurren, se tiene siempre posesión, a menos que una disposición legal no prescriba excepcionalmente, que sólo hay simple tenencia. Al que sostiene la existencia de semejante fundamento de exclusión de la posesión, compete probarla. Para demostrar que hay posesión basta mostrar la existencia exterior de la relación posesoria (el corpus), que, como tal, implica el animus, incumbiendo al adversario mostrar la existencia del motivo especial de exclusión de la posesión; como, si se trata de tenencia absoluta, la circunstancia de que la cosa no es susceptible de ser poseída, y si se trata de tenencia relativa, la existencia de una de las causa detentionis, tan conocidas del derecho romano. Para la cuestión de si hay posesión o tenencia, la calificación particular de la voluntad de poseer nada importa. El demandante no necesita sostener la existencia de la voluntad jurídica de poseer, y su adversario no puede sostener la no existencia…Según mi teoría, la posesión es una relación*

[5] VON SAVIGNY, Friedrich K. 1845. *Tratado de la Posesión según los Principios del Derecho Romano*. Madrid. Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica. p. 56

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

determinada, que existe donde quiera y siempre mientras el adversario no pruebe lo contrario, invocando al efecto un principio de derecho que considere excepcionalmente como simple tenencia la relación dicha".[6] De esta manera, en principio todo *corpus* hace presumir la posesión; sólo la prueba de una *causa detentionis* (es decir, una relación jurídica excluyente de la posesión) destruye dicha presunción. La prueba entonces, conforme la postura desarrollada por Ihering, compete al que niega la posesión, quien debe probar la existencia de una causa jurídica que la descarte, puesto que, en dicho escenario, solo existirá tenencia, según la nomenclatura anterior. Ello debido a que basta acreditar el *corpus* para que se presuma la posesión. En una palabra: no niega Ihering que muchos poseedores tengan *animus domini*, simplemente niega que esta circunstancia subjetiva pueda tener relevancia directa para decidir,[7] por ejemplo, en un juicio de usucapión como el que se plantea en autos.----------

La distinción realizada entre ambas teorías no pretende ser una mera discusión doctrinal. Al contrario, resulta indispensable realizarla a efectos de establecer la base y los fundamentos que motivan cada una de ellas, ante la circunstancia que nuestro ordenamiento jurídico adopta la **teoría objetiva de la posesión**, esta es, la desarrollada por Ihering: *"Ha de bastar la mera lectura del presente artículo para comprender que abandonamos la teoría subjetiva de la posesión de Savigny, en que se inspiran los arts. 2351, 2373, 2374, etc., del Código Argentino; … y que optamos por la teoría objetiva de Ihering, caracterizada fundamentalmente por la reducción del concepto jurídico de la posesión a solo el señorío efectivo o de hecho sobre la cosa".*[8]----------

---

[6] VON IHERING, Rudolf. 1896. *La Voluntad en la Posesión. Con la Crítica del Método Jurídico Reinante.* Versión Española de Adolfo Posada. Madrid. Imprenta de la Revista de Legislación. ps. 24 y 31

[7] DASSEN, Julio y VERA VILLALOBOS, Enrique. *El "Corpus" y el "Animus" la polémica Savigny – Ihering.* p. 54. Recuperado de: http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/16/el-corpus-y-el-animus-la-polemica-savigny-ihering.pdf

[8] DE GASPERI, Luis. 1964. *Anteproyecto de Código Civil.* Asunción. Editorial El Gráfico. Comentario al art. 2516. p. 786

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
20-12-2024
Rocio López Fiorio
Asistente

En efecto, el art. 1909 del Código Civil establece: *"Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera"*. De ello destacamos dos elementos esenciales para determinar si una persona puede ser o no considerada como poseedor de un bien conforme a la ley, cuales son: 1) el poder físico sobre la cosa, se refiere al vínculo fáctico entre la persona y la cosa, y 2) tal poder debe ser inseparable al del propietario (o al titular de otro derecho real, en su caso).-

El segundo punto resulta ser controversial en los juicios de usucapión dado que a la luz de la *teoría objetiva* la expresión *"inherente al propietario"* refiere a la relación física o exteriorizada del sujeto con las cosas bajo su posesión y, conforme a dicho comportamiento, comúnmente se le otorgaría la titularidad del derecho sobre ellas. Por ende, vuelto a razonar sobre la terminología usada por nuestro Código Civil entiendo que, a pesar de adoptar la **posesión objetiva de Von Ihering**, desde el momento que la ley utiliza la expresión *"inherente al propietario o al titular de otro derecho real que lo confiera"* está haciendo una clara referencia al *animus* que debe observar el sujeto según sea el caso, en el primer supuesto -*inherente al propietario*-, como verdadero dueño de la cosa y, en los demás casos, como titular de otros derechos reales. Por ende, cuando el art. 1989 indica igualmente que la usucapión procede a favor del poseedor, lo está haciendo siempre y cuando este cumpla con el ánimo de tener la cosa para sí, es decir, con el ánimo *"inherente al propietario"* ya que, de otro modo, el sistema no sería coherente, pues permitiría a cualquier tipo de poseedor -de los varios que regula el C.C., léase *mediato e inmediato* por una parte y *originario y derivado*, por la otra- a ser declarado propietario por la vía de la usucapión, cuando que tal declaración debe limitarse, por el carácter restrictivo y excepcional de esta forma de adquisición del inmueble que debe limitarse sólo al

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

poseedor que haya reunido ciertas condiciones, y no a cualquiera que tenga una vinculación física con la cosa.-----

Por otra parte -reitero, a pesar de la adopción de la teoría objetiva de Von Ihering- finalmente el CC termina adoptando también un sistema que evidencia distintos tipos de posesiones. Una evidencia de esto tenemos en el art.1921 del CC antes citado, que indica claramente la posibilidad de *intervertir* el título de la posesión, indicándose que es el poseedor el que debería demostrar indudablemente el cambio del carácter de su posesión, presumiéndose que *"la posesión conserva el mismo carácter con que fue adquirida"*. Ergo, si la ley habilita a probar el cambio de carácter de la posesión, indica implícitamente que esta puede tener, por lo menos, dos caracteres: posesión *"por sí y como propietario de la cosa"* o posesión por otro, lo que claramente cuadra con el criterio sustentado y explicado previamente. Así la posesión, además de ser clara, indudable, manifiesta y palpable en los casos de usucapión, debe revestir el primero de los caracteres: ser ejercida **por sí y como propietario de la cosa.**----------

Realizadas estas consideraciones, corresponde abocarnos a los hechos del caso que motivan las acciones que son objeto de revisión en alzada. Como hemos dejado asentado, para determinar su procedencia -o no- es necesario conocer la situación jurídica de fondo a fin de determinar si la detentación física ejercida por la señora Mirta Orlandini es hábil para usucapir.----------

Así pues, recordemos que en su escrito de demanda, Mirta Orlandini alegó que ingresó al inmueble el 8 de diciembre de 1996, junto con sus tres hijos menores de edad, y que desde esa fecha ha ejercido actos posesorios consistentes en la construcción de mejoras edilicias, la contratación de servicios públicos varios (agua, electricidad, recolección de basura, transporte escolar, etc)y el pago de los impuestos inmobiliarios correspondientes.----------

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20-12-2024 Abog. López Franco Asistente

Por su parte, los demandados negaron que Mirta Orlandini hubiera ingresado al inmueble el 8 de diciembre de 1996. Al respecto, afirmaron que el inmueble recién fue adquirido por ellos el 15 de junio de 1998 y que, posteriormente, a inicios de los años 2000, consintieron en "prestar" el inmueble a su sobrino César Guillermo Sánchez Martínez quien, en ese entonces, era pareja de Mirta Orlandini y padre de sus hijos.

Así las cosas, puede advertirse que la controversia entablada entre las partes se centra en dos puntos nodales: 1) el momento en que Mirta Orlandini ingresó al inmueble objeto del juicio; y 2) la calidad con la que Mirta Orlandini ingresó al inmueble objeto del juicio.----------

Desde ya, debo decir que las pruebas documentales presentadas por la parte actora, que acreditan el pago de diversos servicios públicos, lo hacen recién a partir del año 1998 y no de años anteriores (1996-1997), por lo que, de igual manera, los comprobantes respectivos no acreditan que la posesión del inmueble haya iniciado antes de 1998.----------

En lo que atañe a las supuestas construcciones realizadas, la actora no ha aportado una sola prueba en sustento de tal aseveración. Como bien se sabe, la exigencia probatoria en este punto es bien rigurosa, dada la presunción prevista en el art. 1982 del C.C. *"Toda construcción o plantación existente en un terreno, se presume hecha por el propietario, y a su costa, salvo prueba en contrario"*.----------

Es así que ninguno de los documentos presentados hace referencia a la contratación de servicios o compra de insumos para la construcción, ni tampoco las demás pruebas producidas permiten concluir lo contrario. Solo un informe -el de la Compañía Constructora Mura S.R.L.- alude a obras de construcción, pero no a las que la Mirta Orlandini dijo haber efectuado. Claramente lo explica el fallo hoy recurrido -ver fs. 152 vlto.- que dicha constructora fue contratada para la construcción de un total de 144 obras en la Urbanización

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

"Solares de Mariano", refiriéndose que el subsidio fue solicitado por el demandado.----------

Ciertamente, en el acta de constitución del Juzgado de Primera Instancia (f. 108), se da cuenta de las construcciones erigidas en el inmueble, pero no es posible, se insiste, determinar que ellas hayan sido hechas por la accionante.----

Ahora bien, en el juicio han declarado los testigos Edgar Ricardo Nery Huerta (f. 95), Emilia Esther González Benítez (f. 97), César Ramón Candia Chávez (f. 99), Juana Yolanda Peralta (f. 101) y Juan Ramón Cristaldo (f. 103), quienes han manifestado, de forma conteste y concordante, que la accionante vive en el inmueble desde diciembre de 1996. Todos ellos afirmaron ser vecinos de la zona y que, en tal carácter, percibieron los hechos sobre los cuales fueron interrogados.-

Sin embargo, estimo que estos testimonios no son suficientes para demostrar de forma categórica que Mirta Orlandini ingresó al inmueble e inició el ejercicio de su posesión en diciembre de 1996. Por el contrario, esos testimonios debieron haber sido reforzados o complementados con pruebas de otro tipo, que permitan concluir con suficiencia el hecho que se pretendía demostrar, ello en razón de que los demandados negaron que la posesión de Mirta Orlandini haya iniciado en 1996, con fundamento en un hecho que, a mi criterio, es fundamental en la posición defensiva de los demandados: que Mirta Orlandini ingresó al inmueble por un acto de tolerancia, puesto que, en ese entonces, era pareja de César Guillermo Sánchez Martínez, sobrino del codemandado Jorge Aurelio Sánchez.----------

Al respecto, como ya se dijo más arriba, los demandados negaron que el ingreso al inmueble se haya dado en diciembre de 1996, ya que el inmueble fue adquirido recién en junio de 1998, por lo que el acuerdo para que Mirta Orlandini y César Guillermo Sánchez vivan en el inmueble se habría dado con posterioridad a esa fecha. De ser esto cierto, la suerte de la pretensión de usucapión estará echada y deberá ser

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20-12-2024 Roque López Vargas Asistente

irremediablemente rechazada, dado que la posesión iniciada sería *derivada* y, por tanto, no apta para usucapir.----------

Así las cosas, es importante mencionar que Mirta Orlandini no negó haber tenido un vínculo sentimental con César Guillermo Sánchez Martínez. Es más, en la audiencia de absolución de posiciones (f. 118) admitió que César Guillermo Sánchez Martínez es el padre de sus hijos.----------

Asimismo, César Guillermo Sánchez Martínez compareció en el juicio para brindar declaración testifical (fs. 114/115), en la que, entre otras cosas, confirmó ser sobrino de Jorge Aurelio Sánchez, así como también haber sido pareja de Mirta Orlandini, afirmando que con ella tuvo dos hijos. Luego de hacer un relato extenso sobre los antecedentes de la compra del inmueble, admitió que la adquisición fue realizada a nombre de su tío -Jorge Aurelio Sánchez-, sin precisar el año exacto - *"creo que fue el año 1996 y 1998 creo que hace 24 años estaba ahí"*-.----------

En consecuencia, está probado en juicio que Mirta Orlandini y César Guillermo Sánchez convivieron y tuvieron hijos juntos. Así, es evidente que la relación establecida entre ellos no era un simple noviazgo pasajero o causal, por lo que no es razonable que la Sra. Mirta Orlandini sostenga que no conocía al Sr. Jorge Aurelio Sánchez, pariente cercano de quien fuera su concubino.----------

Como se puede apreciar, estas circunstancias denotan que Mirta Orlandini, en compañía de César Guillermo Sánchez y sus hijos menores, ingresó al inmueble con base en un auténtico acto de tolerancia o concesión por parte del codemandado Jorge Aurelio Sánchez, lo cual es entendible cuando existe esta relación de parentesco cercana, correspondiendo que la accionante prueba, debidamente, que no se debió a ella y, al respecto, considero que la actora no ha diligenciado prueba alguna que demuestre lo contrario. En efecto, al analizar las pruebas diligenciadas en autos -exiguas, debo decir- ni una

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

permite concluir de forma inequívoca que la causa de la ocupación de los accionantes sea otra.----------

Conviene enfatizar que el art. 1921 del C.C.[9] establece la presunción de que la posesión conserva el mismo carácter con que fue adquirida y, por consiguiente, quien ha comenzado a poseer por otro -posesión derivada-, se presume que continúa poseyendo por el mismo título mientras no se pruebe lo contrario.----------

Cabe pues concluir que el inicio de la posesión invocada por el usucapiente no pudo consistir en una posesión originaria con *animus domini*. En estas condiciones, la usucapión no puede tener andamiaje favorable. La accionante debió haber probado, sin resquicio de duda, no sólo que poseyó el inmueble por un tiempo superior al exigido por la ley y con el señorío propio del titular de dominio -aunque no lo fuere-, sino que también pudo destruir o *intervertir* el título por el cual entró a detentar el bien, ya que dicho título se presume que continúa hasta tanto el mismo es revertido por quien lo ataca, en este caso, por el mismo accionante -art. 1921 C.C.-. En consecuencia, la carga de probar la interversión del título recae sobre la usucapiente.---------

Así las cosas, teniendo en cuenta que en los procesos de usucapión priman razones de orden público que se anteponen al interés particular comprometido e imponen un criterio restrictivo en lo que refiere a la apreciación de la prueba sobre la posesión en sí, es indispensable que las pruebas aportadas sean de tal precisión y claridad que permitan llevar una plena certeza al juzgador sobre la existencia y entidad de la posesión pretendida sobre el inmueble o porción del mismo.-

Es por ello que tanto la doctrina como la jurisprudencia han sido siempre muy exigentes en el tema probatorio en las demandas de prescripción adquisitiva de dominio, probablemente porque constituye una alteración a las formas naturales de

---

[9] Art. 1921 C.C. Salvo prueba en contrario, se presume que la posesión conserva el mismo carácter con que fue adquirida. Nadie por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa y las cualidades o los vicios de su posesión…

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20 -12- 2024 Roque [illegible] Asistente

transmisión de la propiedad de un bien, y de modo tal a asegurar que solo aquel que se haya comportado como auténtico propietario del mismo, durante un tiempo superior al indicado en la Ley, tenga el beneficio, el premio, de hacerse con el derecho de dominio de la cosa.----------

De esta manera, quien no demuestre fehacientemente la posesión por todo el transcurso de la ley y su comportamiento como lo haría el propietario, no reciba dicho premio que -recordemos- constituye al mismo tiempo una sanción al titular registral, a quien, ante la duda, debería protegerse, pues nuestro sistema legal protege la propiedad como un bien jurídico de gran estima, sólo superado por la vida en su acepción amplia que incluye la salud y la libertad. De esta forma, el análisis de la procedencia de la usucapión debe ser estricto, y la exigencia en materia probatoria aún mayor.----

Precisamente, en el caso de autos la usucapiente no ha podido determinar siquiera el momento en que inició a poseer por sí mismo el inmueble objeto de la litis, ni mucho menos la interversión del título con el que entró a poseer, es decir, como poseedora derivada, circunstancia esta que no hace sino reforzar la decisión de rechazar la pretensión de usucapión.-

Corresponde, por tanto, **analizar la procedencia de la acción de reivindicación** promovida por Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez contra Mirta Orlandini.---------

Empecemos por lo primordial: el derecho de propiedad constituye un bien jurídico protegido por la ley, de donde se sigue que su titular se encuentra facultado a repeler toda usurpación que se pretenda hacer de la cosa de su dominio o recuperarla del poder de quien la posea injustamente, art. 1954 del C.C. De ahí que la exclusión injustificada del bien -total o parcial- debe ser repelida.----------

En este sentido, los derechos reales están protegidos, en caso de que se atente contra su existencia, plenitud o libertad, por las acciones reales, entre las que se encuentra

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

la llamada acción reivindicatoria. La misma está específicamente contemplada por nuestro Código Civil como aquella que nace con el propósito de salvaguardar la posesión del titular de un derecho real de dominio sobre un determinado bien, cuando al titular se lo ha privado o se debate su relación directa o inmediata con la cosa, en tanto que el derecho real supone la posibilidad de esa relación.[10]--------

Tal acción ha sido consagrada en los arts. 2407[11] y 2408[12] del C.C. Esta acción reivindicatoria supone, por tanto, la existencia de un derecho de propiedad y su promoción tiene como fin consolidar este derecho.----------

De las disposiciones legales puede extraerse que tres son los requisitos que se exigen para la procedencia de la reivindicación: 1) que el demandante ostente un título dominial válido sobre la cosa que pretende reivindicar; 2) establecer con precisión la individualización de la cosa o parte de la misma a ser reivindicada, y 3) que el demandado -reconvencional, en este caso- sea un poseedor actual no legitimado a dicha posesión (cuando se tenga sin título o por un título nulo o fuese adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla).----------

Un análisis de las constancias de autos nos inclina a resolver que la acción reivindicatoria debe proceder.-------

En efecto, las mismas son determinantes para sostener que los requisitos mencionados se encuentran reunidos en este caso y, en especial, que la única circunstancia discutida ha sido

---

[10] Alterini, Jorge Horacio, *Acciones reales. Análisis exegético del régimen jurídico de las acciones reivindicatoria, confesoria y negatoria.* Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, año 2000, ps. 14/15

[11] La acción reivindicatoria compete al propietario de la cosa y a los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión. La acción de reivindicación y las demás acciones reales son imprescriptibles

[12] La acción de reivindicación se da contra el poseedor que está obligado a restituir la cosa, o que la adquirió del reivindicante o de su autor, aunque fuese de buena fe, por un título nulo o anulable. Procederá también contra el poseedor actual que la obtuvo de un enajenante contra quien procedía dicha acción, salvo lo dispuesto en este Código respecto de los adquirentes de derechos sobre inmuebles a título oneroso y de buena fe.

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20 12- 2024 Asistente

la calidad de la ocupación de la accionante Mirta Orlandini, quien planteó una pretensión de usucapión.----------

En cuanto al primer requisito, los demandados Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez han acreditado su calidad de propietarios del inmueble individualizado como Finca N° 14.663 del Distrito de Mariano Roque Alonso, con Cta. Cte. Ctral. N° 27-2006-09, con la Escritura Pública N° 22 del 15 de junio de 1998, pasada ante la escribana pública Gloria Lucila Ríos Careaga (Reg. N° 395), que instrumenta la transferencia inmobiliaria hecha por la firma Solar S.A. a su favor, y cuya copia autenticada obra a fs. 62/72. En dicho documento, obra la constancia de inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos bajo el N° 1, al folio 1 y siguientes del 19 de junio de 1998.----------

Como bien se sabe, la escritura pública constituye un instrumento público que, como tal, hace plena fe, acorde con lo que disponen los arts. 383 y 385 del C.C. Con todo, el documento no fue impugnado por el demandado, por lo que debemos tenerlo como válido.----------

Por otra parte, la individualización de la cosa a reivindicar tampoco implica mayor esfuerzo, puesto que además del título mencionado, las partes han coincidido en la ubicación y descripción del inmueble que se individualiza como Finca N° 14.663 del Distrito de Mariano Roque Alonso, con Cta. Cte. Ctral. N° 27-2006-09. Asimismo, coinciden en la descripción de las dimensiones y linderos del inmueble que están consignados en el título de propiedad presentado por los demandados a fs. 62/72 de autos: Al Norte mide 10,15 m y linda con el Lote 11; al Sur mide 10,15 m y linda con calle 4; al Este mide 24,00 m y linda con Lote N° 25; al Oeste mide 24,00 y linda con el lote N° 27. Superficie: 243,6000 M2.---------

Finalmente, en lo que respecta a la legitimación de la ocupación de la reconvenida y su obligación o no de restituir el inmueble, lo cierto es que en autos no ha podido demostrar

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

que tiene mejor derecho sobre el inmueble. Entonces, no queda más que afirmar que no le asiste razón para detentar la ocupación, es decir, que Mirta Orlandini no se encuentra legitimada para mantener la misma.----------

Por tanto, reunidos los requisitos necesarios para su procedencia, la acción reivindicatoria debe ser resuelta favorablemente.----------

En estas condiciones, no queda más que rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y reconvenida, debiendo confirmarse el Acuerdo y Sentencia N° 248 del 23 de diciembre de 2022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Primera Sala, de la Circunscripción Judicial de Central.----------

En consecuencia, además de rechazarse la demanda de usucapión planteada por la señora Mirta Caroline Orlandini Cattebeke, debe hacerse lugar a la demanda de reivindicación promovida por Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez, condenando a la ocupante a que restituya el inmueble dentro del plazo de 10 días de quedar firme y ejecutoriada esta resolución, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento por la fuerza pública.----------

En lo que respecta a las costas, las mismas deben imponerse en el orden causado (art. 193 del C.P.C.) en todas las instancias, en razón de que es indudable que la usucapiente se ha creído con suficiente derecho para litigar, haciéndolo dentro de un marco adecuado, sin excesos y en base a argumentos que creyó le avalan en la petición formulada, circunstancias que indudablemente ameritan la excepción a la regla general dispuesta en el artículo 192 del C.P.C.----------

Es mi voto.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: cabe adherir al voto del Ministro preopinante, con las siguientes consideraciones.----------

El *sub iudice*, trata de una demanda de usucapión inmobiliaria veintañal y de una reconvención por reivindicación.----------

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
20 -12- 2024
Asunción

Por elementales razones de método se estudiará primero la procedencia de la usucapión, pues, de proceder ésta, la suerte de la demanda reconvencional estaría echada.---------

En cuanto a la usucapión larga, recuérdese que su procedencia requiere de una posesión caracterizada, esto es, a título o en carácter de dueño, ininterrumpida, pública y pacífica por el plazo de veinte años, como lo exige el art. 1989 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.----------

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

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 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

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20-12-2024 Asunción

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 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 Artículo 1989 del mismo Código, habrá que analizar la procedencia de la usucapión.--

En el caso, la usucapiente sostuvo que posee el inmueble de forma originaria y con ánimo de dueña desde el 08 de diciembre de 1996, fecha en que ingresó al mismo en compañía de sus hijos, y desde la cual ha realizado constantes mejoras en forma progresiva (fs. 51/53). Por su parte, el reivindicante negó que la posesión sean *animus domini*, pues alegó que él prestó el inmueble a su sobrino Cesar Guillermo Sánchez, quien mediante tal autorización ingresó al bien con su concubina, Mirta Carolina Orlandini y sus hijos (fs. 83/87).----------

Ahora bien, en la audiencia de absolución de posiciones, la actora, Mirta Carolina Orlandini, reconoció tener dos hijos con Cesar Guillermo Sánchez (f. 118). Éste ultimo también brindó testimonio conteste (f. 114). Además, al tiempo de contestar el traslado de la fundamentación de los recursos de su contraria en la segunda instancia, y en la fundamentación de sus recursos de apelación y nulidad en esa instancia, la

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

reconvenida reconoció haber convivido en concubinato con César Sánchez (fs. 143 y 180). A ello debe sumarse que algunas de las documentales arrimadas por la propia actora, correspondientes a gastos relativos al mantenimiento inmueble, hacen referencias a su ex concubino, como el detalle de compras de f. 9, cuya nota al pie se remite a los Señores "Cesar y Carolina" y los recibos de pago por recolección de basura emitido por la Municipalidad de Mariano Roque Alonso, que consignan como contribuyente a "Sánchez Orlandini" (f. 22 y 40). De este modo, es categórico que la vinculación sentimental y la convivencia de ambos fue reconocida en juicio.----------

Por otro lado, tanto Cesar Sánchez como el demandado, Jorge Sánchez, reconocieron el vínculo de parentesco existente entre ambos; específicamente, que el primero es sobrino del segundo (f. 114 y 85). Asimismo, César Sánchez, al testificar en juicio, de forma extensa y detallada relató el acuerdo al que arribó con el reivindicante respecto de la adquisición del inmueble y su uso. En concreto, que Jorge Sánchez adquirió a su nombre el inmueble que César Guillermo Sánchez pretendía para sí: su uso y el de su familia. Finalmente, indicó que no recuerda el año del acuerdo, que cree haber estado allí hace 24 años y que la actora, Mirta Orlandini creía que la vivienda era de la propiedad de su ex concubino (f. 114 y vlta.).----

Así, es forzoso concluir que la actora ingresó al inmueble con anuencia de su ex concubino, quien, a su vez, poseía un acuerdo con el demandado y titular registral del bien. Es decir, la posesión de la actora, en su inicio, no pudo ser *animus domini* porque derivó de la autorización tácita del propietario.----------

Aquí cabe recordar que la relación familiar existente previamente reseñada, por si sola, debilita notablemente la posición de la usucapiente por cuanto hace presumir, que la posesión se originó en carácter de acto de tolerancia o concesión. Esta postura es constantemente reconocida en los tribunales. Es sabido así que el vínculo de parentesco hace

RECIBIDO
ESTADO JUSTICIA CIVIL
20-12-2024
Asistente

presumir que se ha concedido graciosamente el uso al pariente. (*Vide:* Acuerdo y Sentencia N° 79 del 12 de julio del 2018; y, Acuerdo y Sentencia N° 101 del 21 de noviembre de 2019, ambos emanados de la Sala Civil de la Excma. Corte Suprema de Justicia). De este modo, la relación de la usucapiente con la cosa que desea adquirir, no es más que una simple ocupación por tolerancia del dueño.----------

La situación de mera ocupante de la usucapiente es la que prima por sobre los simples dichos de ésta en contrario; pues para darse una verdadera posesión en estas condiciones, debería producirse una interversión del título que excluyera en forma eficaz, completa y pública al propietario, sin que pudiera haber la más mínima duda respecto del desplazamiento de la posesión. Este aserto encuentra asidero en el principio de inmutabilidad de la causa o título de adquisición de la posesión o relación fáctica con la cosa, consagrada en el art. 1921 del Código Civil, el cual no deja lugar a dudas al establecer que "*…Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa y las cualidades o vicios de su posesión […] El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario. No habrá intervención del título por la sola comunicación al poseedor mediato, si ella no va acompañada de hechos que priven a éste de su posesión o que no puedan ser ejecutados por el poseedor inmediato de la cosa de otro.*".----------

Sin embargo, en autos no fue alegada, ni probada, la interversión del título en los términos del art. 1921.------

Por ello, se debe entender que su posesión nunca reunió la calidad exigida por el ordenamiento civil para que la usucapión peticionada pueda ser declarada.----------

Finalmente, es importante señalar que la conclusión arribada no ignora lo alegado por la parte actora respecto de la prueba testifical rendida por Cesar Guillermo Sánchez. En

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

efecto, se ha puesto en duda, en términos extremadamente confusos, la validez de dicha prueba dentro del proceso, en razón de que la misma fue impugnada durante la audiencia testifical.----------

Ahora bien, de las constancias de autos surge que durante la audiencia testifical de fecha 23 de septiembre de 2020, la parte actora formuló impugnación contra la declaración de César Sánchez, por -supuestamente- encontrarse inhabilitado el susodicho, en atención a lo que prescribe el art. 328 del Código Procesal Civil "*en todo su inciso*" (sic, f. 114 vlta.).-

Posteriormente, se advierte que dicha testifical fue incluida en el informe de cierre del periodo probatorio de fecha 15 de diciembre de 2020, y agregada formalmente por virtud de la providencia de la misma fecha (constancias visualizadas en el sistema de tramitación electrónica). Luego, la misma fue valorada por ambos órganos jurisdiccionales inferiores (constancias visualizadas en el sistema de tramitación electrónica y f. 151 vlta.). En este estado de cosas, es claro que, ciertamente, la impugnación formulada por la actora no tuvo respuesta expresa por parte del órgano jurisdiccional. No obstante, con las actuaciones subsiguientes a la impugnación, la prueba fue incluida al legajo probatorio de autos, y dicho proceder no fue impugnado por la parte interesada, por lo que ello ya no puede ser objeto de debate en esta Alzada.----------

Pero, de cualquier modo, es importante precisar que las preguntas a las que se refiere el art. 328 del Código Procesal Civil, comúnmente denominadas "generales de la ley", tienen por objeto identificar al testigo, verificar si no se trata de un testigo excluido en los términos del art. 315 del Código Procesal Civil, y valorar, en su oportunidad, la atendibilidad de su testimonio. De ello resulta que no necesariamente debe prescindirse de la declaración de un testigo que se encuentre dentro de las generales de la ley, dado que podrían ser personas con valiosos conocimientos sobre los hechos alegados. Las circunstancias susceptibles de comprometer la

RECIBIDO ESTADÍSTICA 20-12-2024

imparcialidad del testigo quedan libradas a la apreciación del juez, quien puede en oportunidad de dictar sentencia valorar o desechar la correspondiente declaración de conformidad con las reglas de la sana crítica, *ex* art. 269 del Rito Civil. Es decir, la circunstancia de estar un testigo incurso en las generales de la ley podría restar convicción a su declaración, pero de ninguna manera excluirlos como testigo.----------

Este temperamento, evidentemente, supone solamente la admisión de dichas declaraciones testificales como pruebas hábiles para determinar la veracidad de los hechos controvertidos; ello, de ninguna manera, supone un juzgamiento sobre su suficiencia, sino simplemente que las respectivas deposiciones han de ser consideradas con las demás pruebas.-

Finalmente, y meramente *obiter*, se debe resaltar que, si bien la impugnación se basó, de forma genérica, en lo que establece el art. 328 del Código Procesal Civil, la única posible "causal" atendible sería la relativa a la enemistad referida por el testigo en su segunda posición. Dicha antipatía se refiere al declarante respecto de la parte demandada, por lo que, la actora, en verdad invocó una eventual desventaja para su contraparte, producida por el testimonio de un deponente que declara con animadversión en su contra.-

Por lo demás, no debe olvidarse que no es posible para las partes pretender excluir a un testigo, luego de oído su testimonio, por la mera circunstancia de que lo manifestado por el mismo le resulta inconveniente.----------

En consecuencia, la demanda en estudio debe ser rechazada.----------

Ahora bien, ante el rechazo de la demanda por usucapión larga, se debe juzgar la procedencia de la acción por reivindicación de inmueble.----------

Nótese que su procedencia requiere la individualización precisa de la cosa reivindicada; la titularidad de la reivindicante de algún derecho real ejercido por la posesión;

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

y, la obligación de restituir del reivindicado, debido a la ausencia de algún título que justifique su ocupación. Ello, de conformidad con los arts. 2407 y 2408 del Código Civil.--

En autos, se han configurado los presupuestos de procedencia de la acción. En efecto, el reivindicante ha acreditado el título de su derecho de dominio (fs. 62/72) y ha individualizado correctamente el inmueble objeto de su pretensión, cuyos datos coinciden con los expuestos en la copia autenticada del testimonio del título referido. Luego, la reivindicada no adujo ni acreditó algún título que justifique su posesión, y que sea suficiente para repeler la pretensión reivindicatoria.----------

En consecuencia, la demanda de reivindicación debe prosperar. El apartado segundo del Acuerdo y Sentencia recurrido debe ser confirmado en su totalidad.----------

Las costas de esta instancia, se imponen, en las dos demandas, a la actora y reconvenida, por perdidosa, en virtud al principio general de vencimiento objetivo que rige la cuestión, al haber sido desestimado íntegramente el recurso de apelación, ex arts. 205, 203 literal "a" y 192 del Código Procesal Civil.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: Por S.D. N° 638, con fecha 10 de Septiembre del 2.021, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Primer Turno civdeol Luque, Circunscripción Judicial Central, resolvió: *"I-) HACER LUGAR a la demanda de usucapión de inmueble promovida por la Sra. MIRTA CAROLNE ORLANDINI CATTEBEKE, sobre el inmueble individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 27-2006-09 inscripto a nombre del demandado Jorge Aurelio Sánchez Maciel en los Registros Públicos, Finca N° 14.663, bajo el número 1 y al folio 1 del 19 de junio de 1998 del Distrito de Mariano Roque Alonso, AL NORTE mide 10,15 m y linda con el Lote 11; AL SUR mide 10,15 m y linda con calle 4; AL ESTE mide 24,00 m y linda con Lote N° 25; AL OESTE mide 24,00 m y linda con el Lote N° 27 SUPERFICIE: 243,6000 M2, de conformidad a los motivos expuestos en el exordio de la*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "MIRTA C. ORLANDINI CATTEBEKE C/ JORGE A. SÁNCHEZ M. Y ELIZABETH CANO DE SÁNCHEZ S/ USUCAPIÓN".-------
----

RECIBIDO ESTADO JUDICIAL CIVIL 20-12-2024 Regue Lebrón Enrico Asistente

presente resolución. II) RECHAZAR la demanda reconvencional de Reivindicación de Inmueble promovida por los Sres. JORGE AURELIO SÁNCHEZ MACIEL y ELIZABETH CANO DE SÁNCHEZ contra la Sra. MIRTA CAROLINE ORLANDINI CATTEBEKE, sobre el inmueble individualizado como Finca N° 14.663 del Distrito de Mariano Roque Alonso con Cta. Cte. Ctral. N° 27-2000-09 con superficie de 243,6000 m2.- III) IMPONER las costas a la parte perdidosa".----------

Por Acuerdo y Sentencia Número 248, con fecha 23 de Diciembre del 2.022, el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Primera Sala, Circunscripción Judicial Central, sede San Lorenzo del Campo Grande, resolvió: *"1. TENER POR DESISTIDO AL ABG. ANTONIO MORINIGO DEL RECURSO DE NULIDAD interpuesto, contra la S.D. N° 635 de fecha 10 de septiembre de 2021 dictada por la Juez de 1° Instancia en lo Civil y Comercial del Primer Turno de Luque Patricia Samaniego. 2.- HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y en consecuencia REVOCAR la S.D. N° 638 de fecha 10 de septiembre de 2021 dictada por la Juez de 1° Instancia en lo Civil y Comercial del Primer Turno de Luque Patricia Samaniego debiendo quedar: Rechazar la acción de usucapión promovida por la señora Mirta Caroline Orlandini Cattebeke contra los señores Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez, por los fundamentos expuestos en el considerando de la presente resolución; …Hacer lugar a la reivindicación de inmueble promovida por los señores Jorge Aurelio Sánchez y Elizabeth Cano de Sánchez contra la señora Mirta Caroline Orlandini Cattebeke sobre el inmueble individualizado como Lote N° 26 de la Manzana 7 con Cta. Cte. Ctral. N° 27-20-06-09, Finca N° 14663 del lugar denominado Puente Remanso del Distrito de Mariano Roque Alonso, debiendo dar cumplimiento del mismo dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento de proceder al desahucio del mismo. Imponer las costas a la parte*

PODER SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

actora y reconvenida… Anotar, registrar y remitir copia a la Excma. Corte Suprema de Justicia. 3. IMPONER las costas a la parte vencida; 4.- ANOTAR…" (fs. 148/154).----------

Preliminarmente, en lo que respecta a la "expresión de agravios" del apelante como así también al escrito de contestación del accionado, el señor Ministro preopinante ha sintetizado sus contenidos y para evitar repeticiones innecesarias omitimos transcribirlos y así juzgar directamente lo que es materia del Recurso.----------

Corresponde adentrarnos al juzgamiento de la Resolución recurrida y si se encuentra ajustada a Derecho. El conflicto jurídico suscitado tiene como Acción principal la Usucapión del inmueble individualizado como Finca Nº 14.663, con Cta. Cte. Ctral. Nº 27-2006-09, del Distrito de Mariano Roque Alonso, inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos a nombre de Jorge Aurelio Sánchez Maciel y Elizabeth Cano de Sánchez, bajo el número 1 y al folio 1 del 19 de junio de 1998, con 243,6000 m2., de superficie. Y como demanda reconvencional la Reivindicación planteado por Jorge Aurelio Sánchez Maciel y Elizabeth Cano de Sánchez.----------

Así pues, cabe juzgar primero la usucapión para luego hacer lo propio con la reivindicación.----------

La usucapión según ilustra Compagnucci De Caso: "*…es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres contínuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley*" (Código Civil de la República Argentina explicado, 1º ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2.011, T. VIII, página 963).----------

De ahí que "*en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los*

RECIBIDO
ESTAMENTO Civil
20-12-2024
Rogelio Pérez Franco
Asesor de

hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real" (CNApel. Civ., Sala H, 21/02/2.007, "S., J. A. c/ R. de C., O. G.", LL-2.007-C 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2.007).----------

El Juicio de usucapión tiene por finalidad privar al justiciable de la normativa que reza el Artículo 109 "DE LA PROPIEDAD PRIVADA", Constitución de la República, para otro, por lo que la cuestión demanda extremo rigor, en atención a los bienes jurídicos en juego.----------

El Artículo 1.989 del Código Civil norma: *"El que poseyere ininterrumpidamente un inmueble durante veinte años sin oposición y sin distinción entre presentes y ausentes, adquiere el dominio de él sin necesidad de título ni de buena fe, la que en este caso se presume. Podrá pedir al juez que así lo declare por sentencia, la que servirá de título de propiedad para su inscripción en el Registro de Inmuebles".-*

De la citada normativa se aprecia que el progreso de la demanda por usucapión se encuentra subordinado a la comprobación fehaciente de los siguientes requisitos: la demostración de la posesión inquebrantable por 20 años, sin título ni buena fe. Tales presupuestos incluyen, con igual grado de importancia: a) la individualización exacta del inmueble; b) condición de heredad privada, pues de conformidad al Artículo 1.993 del Código Civil, la res pública no es susceptible de usucapión; c) actos posesorios con ánimo de dueño, de carácter público, pacífico e ininterrumpido, que se traducen como conducta activa del poseedor.----------

La correcta y precisa individualización de la res litis (vr. gr.: medidas, linderos, superficie, etc.), es requisito ineludible e insoslayable para la procedencia de la demanda de usucapión, siendo requisito esencial de toda

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

demanda "*la designación precisa de lo que se demanda*", conforme Artículo 215, inciso c), del Código Procesal Civil.-

Del escrito inicial de demanda se constata que se individualizó correctamente el inmueble, especificando medidas y linderos, que además coinciden con la copia del título de propiedad que rola a fs. 62/72. En esas condiciones, se cumplió con la precisa individualización del inmueble. Igualmente, se acreditó que es propiedad privada y, por ello, susceptible de ser adquirido por usucapión.----------

Respecto a la acreditación de la posesión "animus domini", pacífica, pública e ininterrumpida por 20 años sin título ni buena fe, cabe realizar algunas precisiones.------

Para el Artículo 1.909 del Código Civil: "*Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera*". El Artículo 1.933 de dicha normativa reza: "*Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultivo, su mensura y deslinde, la percepción de frutos, las construcciones y reparaciones que en ellas se hagan y, en general, su ocupación de cualquier modo que se efectúe*". A su vez el Artículo 1.963: "*El dominio es perpetuo, y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, o esté imposibilitado de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con su consentimiento o contra su voluntad, a no ser que haya dejado que un tercero lo adquiera por prescripción*".--------

Mirta Caroline Orlandini Cattebeke aseveró que entró en posesión del inmueble el 8 de Diciembre de 1.996 en compañía de su familia a título de dueña que -según ella- realizó construcciones y mejoras. En tanto, Jorge Aurelio Sánchez Maciel y Elizabeth Cano de Sánchez por medio de sus representantes legales expresaron que Jorge Aurelio Sánchez Maciel es tío de César Guillermo Sánchez Martínez, padre de los hijos de Mirta Caroline Orlandini Cattebeke y por cuestiones humanitarias prestaron el inmueble para que tengan un techo y vivieran en él.----------

RECIBIDO
ESTADO JUDICIAL
20-12-2024
Abogado

Aquí cabe determinar el modo en el cual la actora ingresó a poseer el inmueble, pues a norma del Artículo 1.920 del Código Civil, nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el solo transcurso del tiempo, la causa y cualidades de su posesión. En síntesis, iniciada la posesión con cierto título, permanece mientras no haya hechos que priven al propietario de su posesión y lo excluyan materialmente de ella.----------

La controversia radica principalmente en el carácter de la posesión. La actora adujo haber ingresado en el inmueble objeto de litis en el año 1.996, sin embargo los comprobantes de pagos de servicios agregados dan cuenta recién desde 1.998, por lo que lo aseverado hace inverosímil dicho aserto.------

Concerniente a construcciones realizadas en el inmueble. Es sabido que en materia de usucapión es preciso producir pruebas claras y convincentes que acrediten cabalmente los actos posesorios. En el caso, la sola alegación de haber realizado las construcciones resulta insuficiente para lograr ese convencimiento, pues según el Artículo 1.982, del Código Civil, se presume que las construcciones existentes fueron hechas por el propietario, salvo prueba en contrario, circunstancia inobservada por la accionante en la etapa procesal respectiva.----------

Las deposiciones rendidas en Juicio por Ricardo Nery Huerta, Emilia Esther González Benítez, César Ramón Candia Chávez, Juana Yolanda Peralta y Juan Ramón Cristaldo (propuestos por la accionante), son insuficientes para acreditar la posesión y menos aún, actos posesorios a título de dueña. La prueba testifical aislada no hace prueba por sí sola, debiendo ser corroborada por otras para así formar la llamada prueba compuesta, en razón a lo pretendido en Juicio.-

Ahora bien, a fs. 114/5, los demandados y reconvinientes diligenciaron la prueba testifical de César Guillermo Sánchez Martínez que depuso: ser ex pareja de Mirta y papá de dos de

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

sus hijos, como así también dijo que Jorge Sánchez es su tío, con muy cercano grado de parentesco.----------

Esa confesión debilitó notablemente la posición de la parte actora por cuanto que surge la existencia de vínculos familiares con los propietarios registrales del inmueble que pretende usucapir, haciendo presumir que la posesión se concedió como acto de tolerancia y/o graciosamente el uso del inmueble.----------

Entonces, surge diáfanamente que el inicio de la posesión no se produjo con el carácter de dueña sino por acto de tolerancia basado en relaciones familiares por lo que la posesión invocada no es susceptible de otorgar el Derecho de propiedad.----------

Además, no surgen de constancias probatorias que la accionante haya intervertido su calidad de poseedora, conforme disposición del Articulo 1.921 del Código Civil. Y dada su transcendencia, debió haber sido fehaciente.----------

En materia de usucapión, es preciso producir pruebas claras y convincentes que acrediten que la posesión material ha sido de modo efectivo, pacífico, ininterrumpido y que no dejen dudas acerca de la posesión con ánimo de dueño, …///… …///… puesto que se pretende revertir título de dominio. La actividad probatoria desplegada en Juicio resulta insuficiente para lograr ese convencimiento.----------

Por esas razones jurídicas, corresponde -en estricto Derecho- rechazar la demanda de usucapión, por su notoria orfandad de probanzas.----------

En cuanto a la demanda reconvencional de reivindicación planteada, cabe resaltar que el Derecho del reivindicante nace del dominio y es obligación primaria e ineludible aportar la prueba dominial del inmueble que pretende reivindicar, exigencia jurídica corroborada con la presentación del título de propiedad obrante a fs. 62/72. Asimismo, la ocupación del inmueble fue suficientemente demostrada por la usucapiente -pretensión rechazada- por lo que no resta más que hacer lugar a la demanda incoada y en su mérito, confirmar el Acuerdo y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "MIRTA C. ORLANDINI CATTEBEKE C/ JORGE A. SÁNCHEZ M. Y ELIZABETH CANO DE SÁNCHEZ S/ USUCAPIÓN".-------

RECIBIDO
20-12-2024
Roque Lopez
Asistente

Sentencia Número 248, del 23 de Diciembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Circunscripción Judicial Central, sede San Lorenzo del Campo Grande. En cuanto a las Costas en ésta Instancia, serán impuestas a la recurrente y perdidosa, según Artículos 192, 203, inciso a), y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto.-

Con lo que se dio por terminado el acto firmando SS.EE. todo por Ante mí que lo certifico, quedando acordada la Sentencia que inmediatamente sigue:----------

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SENTENCIA NÚMERO.....sesenta y tres

Asunción, 20 de diciembre del 2.024.-

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA CIVIL Y COMERCIAL

RESUELVE:

Declarar Desierto el Recurso de Nulidad interpuesto por la Parte actora contra el Acuerdo y Sentencia Número 248, del 23 de Diciembre de 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Primera Sala, de la Circunscripción Judicial Central.----------

Confirmar el Acuerdo y Sentencia Número 248, del 23 de Diciembre de 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Primera Sala, de la Circunscripción Judicial Central.

Imponer las Costas a la Parte actora perdidosa.---------

Anotar, registrar y notificar.----------

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

CESAR ... GARAY
Ministro

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria