1052/2020

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

"LISA SOFÍA MAYANS AGUILAR C/ INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) Y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO"

RECIBIDO 11-12-2024

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO sesenta y uno

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 10 días, del mes diciembre, del año dos mil veinte y cuatro, estando reunidos en Sala de Acuerdos de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, los señores Ministros Alberto Joaquín Martínez Simón, César Antonio Garay y María Carolina Llanes Ocampos -quien integra esta Sala por inhibición del Ministro Eugenio Jiménez Rolón-, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí, la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente caratulado "LISA SOFÍA MAYANS AGUILAR C/ INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) Y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO", a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por el Abogado Cástulo Gamarra Rolón (Matrícula N° 15.471), representante convencional de la Parte actora, Lisa Sofía Mayans Aguilar, contra el Acuerdo y Sentencia Número 242, del 28 de Diciembre del 2.018, dictado por Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, y Laboral, Primera Sala, Circunscripción Judicial de Central, con sede en la ciudad San Lorenzo.----------

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 apelada?. ----------

César Antonio Garay **En su caso, ¿Se halla ajustada a Derecho?.** ----------

Practicado el sorteo de Ley para determinar el orden de votación, dio el siguiente resultado: Alberto Martínez Simón, Carolina Llanes y César Antonio Garay.----------

A la primera cuestión planteada, el Ministro Martínez Simón dijo: El recurrente interpuso expresamente este recurso -junto con el de apelación- (f. 245) y, en ocasión de presentar el memorial de agravios, manifestó -lacónicamente- que el Acuerdo y Sentencia impugnado es arbitrario a raíz del inconsistente e incompleto análisis de las pruebas.----------

Indudablemente, las alegaciones relativas a la arbitrariedad de la sentencia, hacen al recurso de nulidad, sin embargo, en el

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

caso de autos, la recurrente -como se expresó líneas arriba- alega dichos extremos únicamente en razón de su disconformidad con la valoración probatoria realizada por el Tribunal, lo que derivó en una conclusión contraria a su pretensión. Esta circunstancia constituiría, en caso de ser cierta, un error *in iudicando*, es decir, un error judicial de fondo, cuya trascendencia habría que sopesar para determinar si puede -o no- hacer revocable la resolución. En otros términos, las cuestiones relativas a supuestos errores en el análisis, o en la interpretación de las normas, no deben ser analizadas en sede de nulidad, sino en el de apelación, por lo que así se hará.----------

Ahora, de conformidad a lo dispuesto en el art. 405 del C.P.C., considerándose el recurso de nulidad implícito en el de apelación, se ha realizado un análisis de oficio del mismo, y siendo así, ante la inexistencia de vicios o defectos que autoricen a declarar la nulidad de la resolución a tenor de los arts. 113 y 404 del C.P.C., corresponde declararlo desierto.---

A su turno, la Ministra Carolina Llanes dijo: Me adhiero al voto del Ministro preopinante, por compartir sus fundamentos.--

A su turno, el señor Ministro César Antonio Garay dijo: Suscribo el juzgamiento del señor Ministro Preopinante por compartir sus motivaciones jurídicas. Así voto.----------

A la segunda cuestión planteada, el Ministro Alberto Martínez Simón dijo: Por Sentencia Definitiva N° 579 del 4 de setiembre de 2014 (fs. 201/206), el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral de J. Augusto Saldívar resolvió: *"1.- HACER LUGAR, a la demanda de nulidad de título, planteada por LISA SOFÍA MAYANS AGUILAR, en contra del INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y la Sra. GILDA EJIDIA SOLALINDE DE GALEANO, y en consecuencia disponer la cancelación de inscripción del inmueble identificado como FINCA N° 5324 del distrito de Villeta, inscripto en los Registros Públicos, bajo el N° 1, folio 1 y sgtes., en fecha 13 de mayo de 1994, a nombre de la Sra. GILDA EJIDIA SOLALINDE DE GALEANO, librando para el efecto el oficio correspondiente, conforme a los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución. 2.- IMPONER, las costas en el orden causado. 3.- ANOTAR…".*--------

La demandada recurrió dicho fallo, por lo que, luego de tramitados los recursos, el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, y Laboral, Primera Sala de la Circunscripción

11-12-2024

Judicial de Central, con sede en la ciudad de San Lorenzo, en virtud del Acuerdo y Sentencia N° 242 del 28 de diciembre de 2018 (fs. 237/244) resolvió: "*1. DESESTIMAR el Recurso de Nulidad incoado (fs. 207); por improcedente, de conformidad a los fundamentos y con los alcances y efectos indicados en el exordio de la presente resolución. 2. REVOCAR en todas sus partes la S.D. N°: 579, de fecha 04 de septiembre de 2014, dictada por el Juez de 1ª Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral del Primer Turno del Distrito de J.A. Saldívar, Abg. ROBERTO SALDÍVAR MARTÍNEZ (fs. 201/206); de conformidad a los fundamentos y con los alcances y efectos señalados en el exordio del presente fallo. 3. IMPONER las costas en esta Instancia, a la parte actora, apelante y vencida. 4. REMITIR estos autos al Juzgado de Origen, para prosecución de los trámites procesales pertinentes. ANOTAR…*".--

César Antonio Garay

La actora se alzó contra esta decisión. Manifestó que el Tribunal dejó de considerar pruebas fundamentales, que otorgó valor a un contrato privado de compraventa que no reúne los requisitos para su validez y que además, la demandada Gilda Ejidia Solalinde de Galeano nunca tuvo la posesión del inmueble, lo que se prueba con el juicio de reivindicación de inmueble que esta promovió contra su madre Anastasia Aguilar. Asimismo, sostiene que el Tribunal sólo analizó la pericia de Amado Calderoni Jara, obviando las otras dos pericias realizadas, de las que surge que existe una superposición, y que consideró una mensura inexistente, supuestamente realizada en el marco del juicio de reivindicación, y que aún en el caso de que se haya realizado dicha mensura, la misma no tiene potencial para anular un título de propiedad. También dijo que no fue considerada la aprobación del fraccionamiento de la Finca N° 1261 por parte del Servicio Nacional de Catastro. En esos términos, solicitó la revocación del fallo en cuestión, con costas a su adversa, o en todo caso, al INDERT, "*cualquiera sea la parte vencedora del juicio*", dado que esta institución vendió y expidió títulos, dos veces sobre el mismo inmueble, por lo que es responsable de la situación generada.----------

- Corrido el traslado pertinente, el Abg. Luis W. Delorme F., representante convencional de Gilda Ejidia Solalinde de Galeano,

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

expresó que el fallo del Tribunal se encuentra conforme a derecho, que fue fundado en la pericia más completa, clara e ilustrativa, de la que surge que no existe superposición, que el valor del contrato privado de compraventa no fue cuestionado por la actora en su momento. Manifestó que su mandante adquirió el inmueble hace más de veinte años, que construyó en él, dos salones comerciales, en uno de ellos vivía uno de sus hijos y el otro lo tenía alquilado, mientras que en la construcción antigua, se introdujo Anastasia Aguilar, madre de la actora. Respecto del argumento referente a la intervención del Servicio Nacional de Catastro, sostuvo que dicha institución reconoció las tres fincas resultantes del fraccionamiento, lo que significa que no existe superposición. En estos términos, concluye que el Acuerdo y Sentencia debe ser confirmado.----------

Por otra parte, el INDERT, codemandado en este juicio, no contestó el traslado que le fue corrido, por lo que se dio por decaído su derecho a hacerlo, conforme al A.I. N° 724 del 5 de septiembre de 2022.----------

Vistas las manifestaciones vertidas por la parte recurrente en su expresión de agravios, y por la parte recurrida en su contestación, habiendo realizado un análisis de los requisitos extrínsecos e intrínsecos de admisibilidad de este recurso y habiendo sido estos superados, esta Sala Civil y Comercial se encuentra en condiciones de pronunciarse sobre el mérito de la pretensión recursiva o, lo que es lo mismo, sobre si esta está o no fundada. Lo será cuando la pretensión procesal, en razón de su contenido, resulte apropiada para obtener una decisión favorable a quien la ha interpuesto.----------

Pues bien, se discute aquí la procedencia de una demanda de nulidad de título y cancelación de inscripción promovida por Lisa Sofía Mayans Aguilar contra Gilda Ejidia Solalinde de Galeano.----------

La accionante y recurrente alega ser titular registral del inmueble individualizado como Finca N° 7951 del distrito de Villeta, localidad de Lomas Valentinas, mientras que la demandada sostiene ser titular de la Finca N° 5324 del mismo distrito y localidad. Como puede verse, ambas partes afirman ser propietarias registrales de un inmueble que, pese a encontrarse identificado con distinto número de finca, según dichos de la actora, se refieren al mismo predio físico, en la totalidad o en

parte de su extensión.----------

Así las cosas, como primer punto debe establecerse si existe o no superposición de los límites fijados en los títulos presentados por las partes, para lo cual, en primer término, se recurrirá a examinar las características descriptas en las escrituras de transferencia respectivas, cuyos datos relevantes se exponen en el siguiente cuadro comparativo:

	Finca N° 7.951 (E.P. N° 86 del 16/11/2009) de la actora	Finca N° 5.324 (Título N° 162.617 del 20/04/1994) de la accionada
	Línea A-B	Línea 1-2
Rumbo magnético	S-67°09'08"	S-67°00'-E
Medidas	49,94 m	50,00 m
Linderos	Resto de la Finca N° 1.261	Terreno fiscal solicitado por Bienvenido Cambra
	Línea B-C	Línea 2-3
Rumbo magnético	S-04°33'00"-E	S-03°30'-E
Medidas	16,70 m	16,80 m
Linderos	Ruta asfaltada	Ruta que une Guarambaré - Nueva Italia de 30 m de ancho
	Línea C-D	Línea 3-4
Rumbo magnético	S-06°22'00"-W	S-20°00'-W
Medidas	12,80 m	11,90 m
Linderos	Ruta asfaltada	Ruta que une Guarambaré - Nueva Italia de 30 m de ancho
	Línea D-4	Línea 4-5
Rumbo magnético	N-56°03'54"-W	N-54°56'15"-W
Medidas	63,00 m	63,30 m
Linderos	Ruta Villeta - Nueva Italia	Camino público de 20 m de ancho dirigido a Cumbarity
	Línea 4-A	Línea 5-1
Rumbo magnético	N-25°04'00"-E	N-38°23'43"-E
Medidas	15,00 m	14,20 m
Linderos	Lote N° 5	Propiedad de Liborio Reinoso
Superficie	1.192 m^2 7.374 cm^2	1.161 m^2 5.250 cm^2

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Esta exposición revela un primer acercamiento a la conclusión de la existencia -al menos parcial- de superposición, pues si bien existen variaciones en cuanto a las medidas y rumbos magnéticos de las líneas que conforman el polígono en cuestión, estas son mínimas, y asimismo, en cuanto a los linderos del inmueble, si bien en los títulos de referencia constan identificaciones distintas, es probable que ello se deba simplemente a las sucesivas transferencias o cambio de poseedores que fueron dándose con el curso del tiempo.--------

Luego, resulta ineludible la valoración de las pruebas periciales rendidas en autos.----------

De la lectura de ellas, cabe destacar que los informes periciales presentados por los peritos ofrecidos tanto por la actora (fs. 141/148) como por la demandada (150/167), contienen escaso carácter técnico y científico, pues no explican cuáles fueron los "trabajos de campo" realizados, ni los "procedimientos de rigor efectuados minuciosamente", concluyendo cada uno de ellos en favor de la tesis de su proponente, esto es, el perito ofrecido por la actora concluyó que existe superposición, mientras que el ofrecido por la demanda, concluyó que no existe superposición, y que las fincas son colindantes.-

Por otra parte, en autos obra una tercera pericia, designada por el Juzgado. Dicho informe pericial (fs. 177/186), luego de la determinación de la ubicación geográfica georreferenciada a través de la medición y posicionamiento de GPS, considerando la descripción de medidas, linderos y superficies detalladas en los títulos de propiedad, concluyó que, si bien existen ciertas variaciones entre las medidas y los límites fijados en los títulos, los linderos son coincidentes, por lo que sí existe superposición entre las fincas de la actora y de la demandada.-

De lo expuesto hasta aquí surgen dos conclusiones fundamentales: que ambas partes presentaron títulos que acreditarían el dominio de un inmueble que constituye la *res litis*, esto es, existe superposición, y que ambos títulos pueden ser reconducidos a un autor común, el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra, anteriormente Instituto de Bienestar Rural, e incluso anterior a ello, Instituto de la Reforma Agraria.----------

Ahora, ya concluida la existencia de superposición, esto es, que los títulos presentados por ambas partes se refieren

11-12-2024

exactamente al mismo espacio físico, debe determinarse si ello es suficiente para lograr la declaración de nulidad del título de la demandada, y en este punto la respuesta es negativa.-----

El régimen legal aplicable dependerá de si los títulos provengan de un autor común o si, por el contrario, fueron otorgados por autores distintos. En efecto, los arts. 2.424, 2.425 y 2.426 del C.C. regulan los supuestos en que actor y demandado presenten títulos superpuestos, mientras que la aplicación de uno u otro artículo dependerá de la verificación de dos variables: la **primera**, si los títulos han emanado del mismo autor o de distintos autores y, la **segunda**, si los títulos se encuentran inscriptos o no.----------

El **art. 2.424 del C.C.** deviene aplicable cuando los títulos puedan ser rastreados hasta un autor común.----------

El **art. 2.425 del C.C.** regula el caso en que los títulos hayan emanado de autores distintos y sólo uno de ellos haya sido inscripto.----------

Por último, el **art. 2.426 del C.C.** regula los casos en que ambos títulos superpuestos, además de haber emanado de sujetos distintos, también se encuentren inscriptos.----------

En este orden de ideas, a los efectos de la prioridad entre los títulos en disputa, la ley establece un criterio de distinción basado en el origen de los mismos, según que ambos hayan nacido de una misma persona o de sujetos distintos; es decir, diferencia los títulos emanados de un mismo individuo o de personas diversas. Consecuentemente, es esencial establecer si, evaluados los historiales de propietarios del inmueble respecto del cual las partes probaron su propiedad, pueden reconducirse a un autor común y quién es ese autor común. El autor común es, así, aquel en quien se origina la duplicación, a raíz de transferencias distintas a personas diversas.--------

En el caso, dado que ambas partes coinciden en la existencia de un autor común anterior -ya sea mediato o inmediato-, esto es, el actual INDERT, la solución se encuentra en lo dispuesto en el artículo 2.424 del C.C.: *Cuando actor y demandado presentaren cada uno, título sobre el inmueble, emanado de un*

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon
Ministro

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

autor común, será preferido el que lo hubiere inscripto primero. Si el título fuere anterior a la vigencia de este Código, será considerado propietario el que antes hubiere sido puesto en posesión de la heredad. Cuando se tratare de otro derecho, el que hubiere llenado primero los requisitos exigidos por la ley vigente al tiempo de su adquisición.----------

En este entendimiento, cuando los títulos puedan ser reconducidos a un autor común, deben aplicarse las normas contenidas en el art. 2.424 del C.C., del que surgen tres normas que definen quién tiene el mejor derecho en casos de doble inmatriculación:

Al discutirse la titularidad sobre el inmueble, es determinante:

a) la **prioridad registral** si el título es posterior a la vigencia del C.C., y

b) la **prioridad de la puesta en posesión**, si el título es anterior a la vigencia del C.C.----------

Al discutirse otro derecho sobre el inmueble, es determinante:

c) la **prioridad en el cumplimiento de los requisitos** exigidos por la ley vigente al tiempo de adquisición.--

Así las cosas, se expone a continuación, el historial registral de cada Título:

Antecedentes de la Finca N° 7.951:

Corresponde a una fracción de un inmueble de mayores dimensiones, identificado como Finca N° 1.261, Padrón 2.686, de 5 ha, 3.463 m^2. Dicho inmueble fue adjudicado a Silverio Cambra Ruiz Díaz por el IRA (Instituto de la Reforma Agraria), a través de la Escritura Pública N° 7.501 del 21 de mayo de 1955, la que fue inscripta en la Dirección de Registro Agrario el 30 de mayo de 1955 y en la Dirección de Registro General de la Propiedad el 28 de noviembre de 1955.----------

Posterior a ello, por Escritura Pública N° 21, del 14 de julio de 1967, Silverio Cambra Ruiz Díaz transfirió dicho inmueble a Paulino Melgarejo, quien inscribió el título en la Dirección General de Registros Públicos, el 17 de junio de 1980.-

Luego del fallecimiento de Paulino Melgarejo, por Sentencia Definitiva N° 257 del 16 de mayo de 1997 fue declarada heredera su hija Felicita Melgarejo de Sosa, adjudicándosele el inmueble por A.I. N° 1.118 del 21 de julio de 1997. El Certificado de

Adjudicación fue inscripto en la D.G.R.P. el 11 de agosto de 1997.-

Luego del fallecimiento de Felicita Melgarejo, por S.D. N° 27 del 10 de febrero de 2003 fueron declaradas herederas sus tres hijas, María Yrene Sosa Melgarejo, María Elvira Sosa de Insfrán y Liliana Felicita Sosa Melgarejo.----------

El 18 de marzo de 2006, las mismas celebraron un contrato privado de compraventa de una fracción de la Finca N° 1.261, específicamente de una superficie de 1.161 m² y 5,250 cm², a favor de Lisa Sofía Mayans Aguilar.----------

Por otra parte, por Escritura Pública N° 16 del 14 de julio de 2006, las citadas herederas transfirieron a Odaliz Aguilar Rodas, la totalidad de la Finca N° 1.261, por lo que, por A.I. N° 6 del 1 de febrero de 2007, dicho acuerdo fue homologado y el certificado de adjudicación fue expedido el 29 de julio de 2008 a nombre de Odaliz Aguilar Rodas, e inscripto en la D.G.R.P. el 18 de febrero de 2009.----------

Luego, por Resolución 17/2009, la Municipalidad de Villeta aprueba el fraccionamiento de la Finca N° 1.261, de la que surge la Fracción "B", identificada como Finca N° 7.951, Padrón 7.701, de 1.192 m² con 7.374 cm².----------

Así las cosas, Odaliz Aguilar Rodas y Lisa Sofía Mayans Aguilar, celebran un acuerdo en el que la primera reconoce los derechos de la segunda, sobre dicha Fracción "B", correspondiente a la porción que las herederas de Felicita Melgarejo, le habían vendido por contrato privado.----------

Por Escritura Pública N° 86 del 16 de noviembre de 2009, Odaliz Aguilar Rodas transfiere el aludido inmueble a Lisa Sofía Mayans Aguilar, título que fue **inscripto en la D.G.R.P. el 9 de diciembre de 2009.**----------

Antecedentes de la Finca N° 5.324:

El 16 de diciembre de 1953, José de la Cruz Barreto, quien contaba con una solicitud de adjudicación en trámite ante el Instituto de la Reforma Agraria, celebró un contrato privado de compraventa del inmueble, con Nicanora Almada viuda de Amarilla, quien a su vez, el 17 de setiembre de 1993, lo vendió por contrato privado a Gilda Ejidia Solalinde de Galeano.----------

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon
Ministro

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Esta última realizó los trámites de adjudicación de la Finca N° 5.324, Padrón 5.250 cm², de 1.161 m² con 5,250 cm², ante el entonces Instituto de Bienestar Rural, lo que le fue autorizado por Resolución N° 184 del 21 de marzo de 1994, expidiéndose el Título de Propiedad el 20 de abril de 1994, el que fue **inscripto en la D.G.R.P. el 13 de mayo de 1994** y en el Registro Agrario del 16 de mayo de 1994.----------

Así las cosas, cabe verificar a cuál de los propietarios pertenece la inscripción más antigua.----------

En cuanto a la actora: la cadena de transmisiones que se fueron dando hasta llegar a ella, se inició con la adjudicación del entonces Instituto de la Reforma Agraria, a Silverio Cambra Ruiz Díaz, el 21 de mayo de 1955, la que fue inscripta en la Dirección de Registro Agrario el 30 de mayo de 1955 y en la Dirección de Registro General de la Propiedad el 28 de noviembre de 1955.----------

En cuanto a la demandada: la misma adquirió el inmueble por adjudicación autorizada por parte del Instituto de Bienestar Rural, conforme al título de propiedad expedido por este, el 20 de marzo de 1994, inscripto en la Dirección General de Registros Públicos, el 13 de mayo de 1994.----------

Ahora, como se había dicho líneas arriba, el autor mediato común es el INDERT (anteriormente llamado Instituto de Bienestar Rural, y anterior a ello, llamado Instituto de la Reforma Agraria).----------

Luego, dado que la primera titulación del inmueble fue otorgada y registrada con anterioridad a la promulgación del actual Código Civil -en el año 1955, al señor Silverio Cambra Ruiz Díaz-, resulta aplicable la segunda norma (b) contenida en el artículo, esto es, la que establece que será considerado propietario del inmueble quien haya tenido la **prioridad de la puesta en posesión.**----------

En este orden de cosas, el Código tradicionalmente conocido como de Vélez Sarsfield, que regía con anterioridad a la vigencia del actual Código Civil, respecto de la adquisición de la posesión dispone en lo pertinente: Artículo 2.351: *"Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad."*. Artículo 2.379: *"La posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición*

hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega.". Artículo 2.380: *"Puede también hacerse la tradición de los inmuebles, desistiendo el poseedor de la posesión que tenía, y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de él, y sin oposición alguna.".*----------

Asimismo, el segundo párrafo del art. 288 del Código de Organización Judicial, establece: *"La inscripción en el Registro, de títulos de transmisión de propiedad de inmuebles inhabitados, importa su tradición a los efectos de la adquisición de dominio".*----------

Ahora bien, en el caso de autos se ha probado que es la demandada quien fue puesta primeramente en posesión del inmueble. Como se expresó líneas arriba, el entonces IBR expidió el título de propiedad a su favor el 20 de abril de 1994, inscribiéndose este en la Dirección General de Registros Públicos el 13 de mayo de 1994 y en el Registro Agrario el 16 de mayo de 1994.----------

Conforme surge de las pruebas agregadas (f. 188), específicamente de los autos "Gilda Ejidia Solalinde de Galeano c/ Anastasia Aguilar s/ reivindicación de inmueble" y "Lisa Sofía Mayans Aguilar s/ interdicto de recobrar la posesión", que fueron ofrecidos tanto por la accionante como por la accionada en sus respectivos escritos de demanda y contestación (fs. 38/45 y fs. 63/66), es la demandada quien se encontraba en posesión del inmueble desde la adjudicación que le hiciera el entonces IBR. Luego -y siempre conforme a los autos agregados como prueba-, recién en el año 1996, se introdujo en el inmueble la señora Anastasia Aguilar (madre de la hoy accionante Lisa Sofía Mayans Aguilar), ya sea para resguardarse de las condiciones climáticas adversas, o ya sea en virtud a un contrato de alquiler.--------

Así las cosas, ante la presencia de Anastasia Aguilar en el inmueble, Gilda Solalinde de Galeano promovió un juicio de reivindicación contra aquella. En dicho juicio, a fs. 51/52, la demandada Anastasia Aguilar agregó la copia autenticada de un

César Antonio Garay

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. Maria Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

contrato privado con certificación de firmas, celebrado el 18 de noviembre de 1996, por el que Felicita Melgarejo le daba en locación un inmueble de su propiedad, con vigencia desde el 1 de noviembre de 1996 hasta el 1 de noviembre de 1997 (con posibilidad de prórroga), a fin de que el mismo sea destinado a vivienda y salón comercial, y es justamente esto lo que Anastasia Aguilar argumentó para repeler la reivindicación de Gilda Solalinde de Galeano. juicio que tuvo acogida favorable conforme a la S.D. N° 31 del 16 de febrero de 2007, dictada por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de la Niñez y la Adolescencia de J. Augusto Saldívar, la que fue confirmada *in totum* por el A. y S. N° 133 del 31 de diciembre de 2008, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala de la Capital.----------

Entonces, fue ejecutada dicha sentencia, y el 9 de septiembre de 2009, conforme a la copia del Acta de Procedimiento agregada por la hoy accionante en el juicio de "interdicto de recobrar la posesión" (f. 14), fue realizado el lanzamiento por la fuerza pública, y así, conforme al relato literal que consta en la mencionada Acta, todas las pertenencias de Anastasia Aguilar -quien se encontraba allí presente- fueron extraídas del inmueble.----------

Dos días después de dicho procedimiento, esto es, el 11 de septiembre de 2009, Lisa Sofía Mayans Aguilar promovió un interdicto de recobrar la posesión, argumentando que ella "*es poseedora del inmueble por contrato privado de compraventa de fecha 18 de marzo del 2006*" (escrito de promoción del interdicto, f. 24). Asimismo, el 28 de octubre de 2009, en ocasión de presentar sus alegatos, expresó que conforme a los dichos de testigos, reside en el inmueble desde hace 13 o 14 años, a raíz de un "convenio con la propietaria", refiriéndose a Felicita Melgarejo (fs. 85/88), esto es, desde el año 1995 o 1996. Dicha demanda fue rechazada por S.D. N° 533 del 22 de diciembre de 2009, dictado por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de la Niñez y la Adolescencia de J. Augusto Saldívar (f. 95/97), la que fue confirmada por el A. y S. N° 12 del 11 de marzo de 2011, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala de la Capital. En dichas sentencias se expresó que no fue probada la posesión de la actora.-

Las afirmaciones de Lisa Sofía Mayans Aguilar acerca de la compra del inmueble por contrato privado del 18 de marzo de 2006 y acerca de haber residido en el inmueble desde hace 14 años fueron reiteradas en este juicio de nulidad de acto jurídico promovido el 10 de noviembre de 2010, a lo que se suma la afirmación de que con posterioridad, el inmueble le fue transferido por parte de Odaliz Aguilar Rodas, conforme a la Escritura Pública N° 86 del 16 de noviembre de 2009, inscripta en la Dirección General de Registros Públicos el 9 de diciembre de 2009, como Finca N° 7.951, Padrón 7.701.----------

A todo lo expuesto, cabe agregar que por A.I. N° 759 del 17 de junio de 2013 (fs. 101/102), dictado por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Decimotercer Turno de la Capital, estos autos fueron acumulados al juicio caratulado "Lisa Sofía Mayans Aguilar en el juicio caratulado Gilda Ejidia Solalinde de Galeano c/ Anastasia Aguilar s/ reivindicación de inmueble s/ acción autónoma de nulidad", juicio en el que la hoy actora también argumentó lo expuesto en el párrafo precedente. Dicha demanda fue rechazada por S.D. N° 578 del 4 de septiembre de 2014 (fs. 131/134) dictada por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de la Niñez y la Adolescencia de J. Augusto Saldívar, y confirmada por A. y S. N° 193 del 6 de noviembre de 2018 (fs. 156/160) dictada por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Primera Sala de Central.

Con todo lo expuesto, no caben dudas de que la prioridad de la puesta en posesión la tiene la hoy demandada Gilda Ejidia Solalinde de Galeano, con lo que no queda más que el rechazo de esta demanda.----------

En cuanto a las **costas**, considero que corresponde imponerlas en el orden causado en todas las instancias, por los motivos que señalaré a continuación.----------

Entiendo que, así como el derecho de propiedad que ha sido sostenido por la actora se encuentra fundado en una cadena de transferencias que puede ser rastreada hasta el año 1955, el derecho de propiedad invocado por la demandada, se sostiene en adjudicación que directamente le fue realizada por el entonces

César Antonio Ignacio

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

Instituto de Bienestar Rural en 1994. Además, en el caso, todas las transferencias se encuentran inscriptas ante la D.G.R.P. En ese sentido, la determinación del resultado del juicio ha sido consecuencia de la aplicación de la solución prevista en el art. 2.424 del C.C. Luego, si bien es cierto que la demandada resultó vencida en este juicio, no puedo dejar de señalar que debido a la complejidad que naturalmente entraña una situación de doble inmatriculación, sumado al hecho de que el título que ha tratado de defender está objetivamente avalado por una transferencia directa del IBR, realizada con mucha anterioridad a la transferencia que directamente confirió el dominio a la actora, es dable afirmar que ha tenido razonable creencia de razón para triunfar en este juicio controvirtiendo a la accionante hasta la última instancia.----------

La situación aludida -razonable creencia de razón para litigar- se encuentra fundada en las circunstancias citadas precedentemente que deben ser valoradas objetivamente, conforme lo señala la doctrina: "*5. Eximición total o parcial de las costas. -El principio objetivo de la derrota como presupuesto de la condena en costas no es absoluto. Ello así, puesto que el parr. 2° del artículo en comentario otorga al juez la facultad de eximir del pago de los gastos causídicos al litigante vencido. El Código, en esta orientación, a fin de evitar arbitrariedades y orientado en particular sobre el principio general y la excepción aquí analizada, exige dos condiciones al sentenciante a fin de eximir de las costas al vencido. a) La primera, que encontrare mérito para ello, y la segunda, el deber de expresarlo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad; presupuestos integrativos uno del otro y necesarios en la sentencia que decida la eximición, conforme se considera a continuación. Las cuestiones de mérito hacen a la convicción del juzgador al concluir que el vencido ha tenido razonables motivos para litigar, vale decir, la existencia de circunstancias particulares de la causa que permitan inferir que el perdidoso actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho invocado. No obstante, las referidas circunstancias no se sustentan en una creencia subjetiva del justiciable, en orden a la razonabilidad de su pretensión o defensa, cuanto en un contexto objetivo sujeto a la apreciación judicial suficiente para justificar la eximición*" (FENOCHIETTO, Carlos Eduardo; Código Procesal Civil

y Comercial de la Provincia de Buenos Aires - Comentado, Anotado y Concordado. 7ª ed., Buenos Aires, Edit. Astrea, 2003, p. 103.).

Con base en estas fundamentaciones se da cabal cumplimiento al requerimiento contemplado en el art. 193 C.P.C., que bajo pena de nulidad exige la explicación detallada de los motivos que justifican la eximición de costas. Así pues, **corresponde eximir de costas a la parte vencida, imponiéndolas en el orden causado en todas las instancias.**----------

A su turno, la Ministra Carolina Llanes dijo: Me adhiero al voto del Ministro preopinante, por compartir sus fundamentos.--

A su turno, el Ministro César Antonio Garay dijo: Se trata de dirimir si es procedente o no la demanda por nulidad de Acto Jurídico por causal prevista en el Artículo 299, inciso c), del Código Civil. Y, en su caso, referirnos al pedido de cancelación de inscripción en la Dirección General de Registros Públicos.--

En Juicio, Lisa Sofia Mayans Aguilar afirmó ser propietaria del inmueble individualizado como Finca N°- 7.951 del Distrito Villeta, cuya matriz proviene de la Finca N°- 1.261, individualizada como Lote N°- 4, Manzana T, Colonia Lomas Valentina, Padrón N°- 2.686 del Distrito Villeta, que tiene como antecedente dominial transferencia realizada por el I.R.A. (hoy I.N.D.E.R.T.). Esgrimió que Gilda Egidia Solalinde Galeano le demandó -en otro Juicio- por reivindicación del mismo inmueble, pero con otro número de Finca, específicamente la Finca N°- 5.324, del Distrito Villeta. Señaló que existía superposición de títulos, pues ambos inmuebles fueron vendidos por el I.B.R. (actual I.N.D.E.R.T.), expidiéndose dos títulos de esa propiedad por la misma Institución. Esgrimió que la tierra transferida a la accionada, materialmente ya no existía en el espacio físico de la individualizada en la Escritura Pública. Solicitó la nulidad del acto jurídico, así como la cancelación de la inscripción de la Finca N°- 5.324, del Distrito Villeta, en la Dirección General de Registros Públicos (fs. 38/45).----------

Gilda Egidia Solalinde Galeano arguyó que gestionó ante el entonces I.B.R., adquisición y titulación del inmueble individualizado como Finca N°- 5.324, inscripto en la Dirección

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

General de los Registros Públicos, el 13 de Mayo de 1.994, afirmando que construyó en ese inmueble dos salones comerciales. Alegó que, para adquirir inmuebles del a la sazón I.B.R. era requisito fundamental la realización de Mensura Judicial, aseverando que para ese fin realizó publicaciones pertinentes sin que nadie haya expresado oposición respecto a esa diligencia (fs. 63/6).----------

A su vez, el I.N.D.E.R.T., sostuvo que la procedencia o no de la demanda en su contra se supeditaba a las resultas de la prueba pericial (fs. 74/6).----------

El Artículo 299, inciso c), del Código Civil, reza: "*…No podrá ser objeto de los actos jurídicos… c) los hechos imposibles, ilícitos, contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o que perjudiquen los derechos de terceros… La inobservancia de estas reglas causa la nulidad del acto y de igual modo, las cláusulas accesorias que, bajo la apariencia de condiciones, contravenga lo dispuesto por este artículo*". La inscripción de un determinado acto jurídico, en la Dirección de los Registros Públicos, no puede ser válida más de una vez. Un acto de estas características está referido a objeto jurídicamente imposible y por ello deviene nulo, conforme al Artículo 357, inciso b), del Código Civil. En efecto, en caso se demuestren que los títulos presentados por cada una de las partes hagan referencia a la misma porción de inmueble, es decir, que se acredite la superposición, el acto será nulo.----------

Para determinar la existencia de superposición de inmuebles, la prueba idónea e ineludible es la pericial, que tiene por fin demostrar si el inmueble de la actora coincide -física y geográficamente- con el de la acción. Cuestión que requiere conocimientos técnicos en medición, topografía, etc., que escapan al frecuente y usual del Juzgador. La fuerza probatoria de los Dictámenes será valorada, a tenor al Artículo 360 del Código Procesal Civil, que reza: "*La fuerza probatoria del dictamen pericial será apreciada por el Juez teniendo en consideración la competencia de los peritos, la conformidad o disconformidad de sus opiniones, los principios científicos en que se funden y las demás pruebas y elementos de convicción que la causa ofrezca*". Tenemos, pues, que el objeto de la pericia será susceptible de percepción directa por los Peritos, así como también adecuarse a la especialidad de quienes son designados en

esa calidad. La fuerza probatoria del Dictamen pericial será valorada según el Principio de la Sana Crítica (ex Artículo 269 del Código Procesal Civil).----------

Expresa Palacio: "*La libertad con que cuentan los jueces para apreciar el dictamen pericial y apartarse de sus conclusiones no implica reconocer a aquellos una absoluta discrecionalidad. Si bien, por un lado, por categórico y unánime que sea el dictamen carece de valor vinculatorio para el órgano judicial, el apartamiento de las conclusiones establecidas en aquel debe encontrar apoyo en razones serias, es decir, fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión de los expertos se halla reñida con principios lógicos o máximas de experiencia o de que existen en el proceso elementos probatorios provistos de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos. Por otro lado, cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos inobjetables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana critica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquel*" (Derecho Procesal Civil, Tomo IV, página 720).----------

Ambos contendientes diligenciaron pruebas periciales. El Perito Agrimensor Ingeniero en Ciencias Geográficas Néstor Daniel Riveros Sánchez, por la actora, concluyó: "*…las coincidencias aproximadas en las dimensiones, las orientaciones como así también viendo el origen de la Finca N° 5324 que es Fiscal que data del año 1994, se puede afirmar la superposición entre ambas fincas con los elementos referidos en el expediente más con el trabajo de relevamiento de campo realizado*" (fs. 141/4). A su vez, el Perito Licenciado en Ciencias Geográficas Amado Calderini Jara, por la demandada, dictaminó: "*… no existe superposición entre las Fincas N° 1261 y la Finca N° 5324 del Distrito de Villeta, ni siquiera son colindantes, la Finca N° 7951 desprendimiento de la Finca N° 1261 y la Finca N° 5324 que son colindantes…*" (fs. 150/75).----------

El Perito tercero, Ingeniero en Ciencias Geográficas, Hugo Alberto Ferrari G., señaló: "*… Por todo lo expuesto (…) los*

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

11-12-2024

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

análisis de los títulos de propiedades con sus antigüedades de origen de las Fincas, la mensura realizada para la determinación de la posición y ubicación geográficas de las Fincas y de la imagen satelital acompañado se puede determinar que existe SUPERPOSICIÓN de Fincas entre la Finca N° 7.951 desprendido de la Finca N° 1261 y la Finca N° 5.324"… 3.- Existe una SUPERPOSICION de títulos de propiedades de la Finca N° 7.951 que deviene de parte de la Finca N° 1261 y la Finca N° 5324 que fueron otorgados en dos oportunidades por el I.R.A, luego IBR hoy día INDERT primero al señor Silvero Cambra Ruiz Díaz en el año 1.955 y luego la señora Gilda Ejidia Solalinde de Galeano en el año 1.994" (fs. 185).----------

Tenemos, pues, que la prueba pericial no resultó unánime. En efecto, dos Peritos sostuvieron que existe superposición de inmuebles y otro no. Ante esa situación, habrá que consultar los fundamentos en que han basado sus conclusiones. Los Peritos Néstor Daniel Riveros Sánchez (por la actora) y Amado Calderini (por la demandada) no describieron -detallada y pormenorizadamente- los antecedentes dominiales, ni técnicas y procedimientos realizados para fundar sus respectivas conclusiones, situación que -indudablemente- resta fuerza probatoria a sus pareceres. En cambio, el Dictamen del Perito tercero es conducente para formar convicción jurídica respecto a la existencia de superposición, ya que los mecanismos y criterios aplicados fueron diáfanamente explicados, resultando esclarecedores para el análisis del caso (vr.gr.: constitución in situ, estudio de asientos registrales, estudios comparativos de títulos, etc.). De valoraciones de esa probanza, surgen argumentaciones, desarrollo, gráficos prolijos, certeros, razonados y estudiados puntillosamente conforme a la Ciencia y técnica pericial.----------

Por lo demás, siendo el Perito designado de oficio por el Juzgado y dadas prolijidad y claridad de su Dictamen, se asume su imparcialidad. Como bien ilustra la más autorizada Jurisprudencia: "…*El dictamen del perito oficial ofrece, frente al del perito de control, la garantía de una mayor imparcialidad, ya que si bien el de control es un técnico profesional al que debe reconocerse la misma capacidad e idoneidad que al designado de oficio, no puede soslayarse que no se trata de un auxiliar del juez que pueda ser considerado totalmente ajeno a la causa,*

11 12- 2024

ya que auxilia a la parte que lo designa y contrata, a semejanza de la actividad técnica jurídica de su abogado y es su obligación aplicar su ciencia y su experiencia a favor de quien lo propone" (C. Civ. y Com. Córdoba, 8ª, "Ramírez, Luis H. v. DIPAS - Daños y perjuicios", Sentencia nro. 3, del 15/2/1.996, Foro de Córdoba, año VII, N° 34, 1.996, página 160)". En igual sentido jurídico: "*…Por regla general, cuando la prueba pericial aparece fundada en principios y procedimientos técnicos que no son objetables y no existe otra prueba que la desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones del perito oficial*" Cita Online: AR/DOC/2206/2.014).----------

Comprobada la superposición de los inmuebles, queda por analizar cuál es la inscripción que tiene prevalencia respecto de la otra, en los términos de la normativa prevista en Artículos 2.424 y 2.426 del Código Civil.----------

César Antonio Gamarra

No está controvertido en Juicio que los inmuebles superpuestos tienen como autor común al entonces Instituto de Reforma Agraria (I.R.A.), luego Instituto de Bienestar Rural (I.B.R.), hoy Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (I.N.D.E.R.T.). En ese supuesto, es aplicable Artículo 2.424 del Código Civil, que reza: "*Cuando actor y demandado presentaren cada uno título sobre el inmueble, emanado de un autor común será preferido el que hubiese inscripto primero. Si el título fuere anterior a la vigencia de este código, será considerado propietario el que antes hubiere sido puesto en posesión de la heredad...*".----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Examinados los títulos -presentados por cada uno de los aquí contendientes- se advierte que la fracción del inmueble perteneciente a la actora se desprendió del inmueble de mayor proporción, individualizado como Finca N° 1.261, Padrón N° 2.686, con 5 hectáreas, 3.463 metros cuadrados, del Distrito Villeta, adjudicado por el Instituto de Reforma Agraria (I.R.A.), a favor de Silverio Cambra Ruiz Díaz, según Escritura Pública N° 7.501, del 21 de Mayo de 1.955, inscripta en la Dirección General de la Propiedad, bajo el N° 1, al folio 1 y

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

siguientes, en fecha 28 de Noviembre de 1.955 (fs. 7/9). Posteriormente, la Finca N°- 1.261, Padrón N°- 2.686, Distrito Villeta, fue transferida a favor de Pablo Melgarejo e inscripta bajo el N°- 2, Folio 2 y siguientes en fecha 17 de Junio de 1.980. A su fallecimiento, fue declarada heredera, Felicita Melgarejo, siendo adjudicada con ese inmueble por A.I. N°- 1.118, del 21 de Julio de 1.997 e inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos el 11 de Agosto de 1.997, bajo N°- 2, Folio 2 y siguientes (fs. 107/8 del expediente de reivindicación). Ese inmueble, en toda su dimensión, fue transferido a favor de Odalis Aguilar Rodas, por las herederas de Felicita Melgarejo, según Escritura Pública N°- 16, del 14 de Julio del 2.006, homologada en el Juicio sucesorio, expidiéndose Certificado de Adjudicación respectivo, el 29 de Julio del 2.008 e inscripto en la Dirección General de Registros Públicos, el 18 de Febrero del 2.009, bajo el N°-4, Folio 9 y siguientes. Previo fraccionamiento de la Finca N°- 1.261, aprobado por Resolución N°-17/2.009 de la Municipalidad Villeta, la Fracción "B" de dicha propiedad ubicada en Colonia Lomas Valentinas, Itá Ybaté del Distrito Villeta, Departamento Central, fue vendida a la hoy accionante -Lisa Sofía Mayans- por Odalis Aguilar, según Escritura Pública N°- 86, del 16 de Noviembre del 2.009, inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos como Finca N°- 7.951, bajo el N°-1, al Folio 1 y siguientes, de fecha 9 de Diciembre del 2.009, superficie 1.192,7374 metros cuadrados (fs. 29/35).----------

Respecto al título presentado por la demandada, conforme a sus antecedentes, se advierte que por **Contrato privado** del 16 de Diciembre de 1.953, José de la Cruz Barreto, titular de solicitud de adjudicación ante el I.R.A. (Instituto de la Reforma Agraria), cedió sus Derechos a Nicanora Almada Viuda de Amarilla (fs. 59). Ésta por Contrato privado de compraventa fechado 17 de Septiembre de 1.992, vendió el citado inmueble a la demandada Gilda Egidia Solalinde de Galeano (fs. 58), quien realizó los trámites correspondientes para la adjudicación del inmueble individualizado como Finca N°- 5.324, Padrón 5.535, superficie de 1.161 mt2, 5.520 cm², Distrito Villeta, ante el I.B.R. (Instituto de Bienestar Rural), expidiéndose a su favor título de propiedad el 20 de Abril de 1.994, inscripto ante la Dirección General de los Registros Públicos el 13 de Mayo de 1.994 y el Registro Agrario el 16 de Mayo de 1.994 (fs. 58).----------

11-12-2024

De lo expuesto se aprecia que los antecedentes del dominio se remontan al año 1.955, antes de la vigencia del Código Civil. Ergo, se aplica regla de preferencia prevista en el segundo párrafo del Artículo 2.424 del Código Civil, que norma: "*…será considerado propietario el que antes hubiere sido puesto en posesión de la heredad*". Según constancias procesales, quedó acreditado que el primero puesto en la posesión del inmueble fue Silverio Cambra Ruiz Díaz, quien a tal efecto inició y culminó los trámites para adquirir la propiedad definitiva como beneficiario de la Reforma Agraria, situación que además presupone la explotación de la heredad, conforme a las obligaciones establecidas en el Artículo 94 del Estatuto Agrario (fs. 8); en concordancia con el Artículo 2.351, del Código Vélez Sársfield, vigente en aquella época, que reza: "*…Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad*" y el Articulo 2.355 de ese Cuerpo legal: "*…la posesión será legítima cuando sea el ejercicio de un derecho real constituido en conformidad a las disposiciones de este Código*". Por otro discernimiento, constituye prueba que ejerció acto posesorio de disposición en la heredad, la transferencia realizada a favor de Paulino Melgarejo, por Escritura Pública N°- 21, del 14 de Julio de 1.967.----------

En esas condiciones, fácticas y jurídicas, al ser acreditado que el título expedido por el I.R.A. (hoy I.N.D.E.R.T.) a favor de Silverio Cambra Ruiz Díaz, antecedente dominial de Lisa Sofía Mayans, es preferente al presentado por la accionada, por lo que resultan plenamente eficaces las sucesivas transferencias, conforme a los antecedentes detallados *up supra*. En consecuencia, cabe declarar la nulidad del título de propiedad inscripto en la Dirección General de Registros Públicos como Finca N°- 5.324, del Distrito Villeta, bajo el N°- 1 y sigtes. del año 1.994.--------

Por las motivaciones explicitadas, corresponde -en estricto Derecho- revocar el Fallo impugnado y hace lugar a la Acción de nulidad de acto jurídico, ordenando cancelación de la inscripción de tal inmueble individualizado como Finca N°- 5.324, del Distrito Villeta, inscripto en los Registros Públicos, bajo el N°- 1, Folio 1 y sgtes., en fecha 13 de Mayo de 1.994, a nombre

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Alberto Martinez Simon
Ministro

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

de Gilda Egidia Solalinde de Galeano. Las Costas serán impuestas a la perdidosa a tenor de Artículos 192 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto.----------

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

Alberto Martinez Simon
Ministro

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

César Antonio Garay

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SENTENCIA NÚMERO: sesenta y uno

Asunción, 10 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.----------

No hacer lugar al Recurso de Apelación.----------

Confirmar el Acuerdo y Sentencia Número 242, del 28 de Diciembre del 2.018, dictado por Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, y Laboral, Primera Sala, de la Circunscripción Judicial de Central, con sede en la ciudad San Lorenzo.--------

Imponer las Costas de las tres Instancias en el orden causado.----------

Anotar, registrar y notificar por cédula.----------

Alberto Martinez Simon
Ministro

Dra. Ma. Carolina Llanes O.
Ministra

César Antonio Garay

DISIDENCIA

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria