CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BANKSIA S.A C/ INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".-

RECIBIDO ESTADISTICA CIVIL 12-07-2024

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO 35.

En Ciudad La Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los doce días, del mes julio, del año dos mil veinte y cuatro, estando reunidos en Sala de Acuerdos de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia los señores Ministros César Antonio Garay, Eugenio Jiménez Rolón y Alberto Martínez Simón, bajo la presidencia del tercero, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "BANKSIA S.A C/ INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A. S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE", a fin de resolver los Recursos de Nulidad y Apelación interpuestos por la Abogada María Mercedes Fleytas Irrazabal, en representación de la demandada, contra el Acuerdo y Sentencia Número 18, del 3 de Febrero del 2.021, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Segunda Sala, de la Circunscripción Judicial Central.----------

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

C U E S T I O N E S :

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

En caso contrario, está ella ajustada a Derecho?.----

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

A la primera cuestión el señor Ministro César Antonio Garay dijo: El recurrente desistió expresamente del Recurso de Nulidad. Y al no advertirse vicios o defectos que autoricen pronunciamiento de oficio, en los términos del Artículo 113 del Código Procesal Civil, corresponde declararlo Desierto, según el Artículo 419 del Código Procesal Civil. Así voto.----

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón dijo: **A ~~LA~~ PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA:** la Abogada María Mercedes Fleytas Irrazabal, representante convencional …///…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R. Ministro

Alberto Martínez Simon Ministro

María Pía Monges Dos Santos Secretaria

…///… de Inversora e Inmobiliaria Imperial S.A. desistió expresamente del presente medio de impugnación, conforme su escrito de fs. 281/288. Por ello, y no advirtiéndose vicios que autoricen a una declaración oficiosa en los términos del art. 113 del Código Procesal Civil, corresponde tener por desistida a la recurrente del recurso de nulidad interpuesto.-

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón dijo: Adhiero a la opinión del señor Ministro que me precede por idénticos fundamentos.----------

A la segunda cuestión el señor Ministro César Antonio Garay prosiguió diciendo: Por S.D. Nº 482, del 14 de Noviembre del 2.019, se resolvió: *"RECHAZAR con costas, la demanda de conocimiento ordinario que por reivindicación de inmueble individualizado como finca nro. 481, padrón nro. 24054 del Distrito de Luque que promueve la Finca BANKSIA S. contra la empresa INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL por los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución… NOTIFICAR… ANOTAR"* (fs. 222/30).----------

Esa Resolución fue revocada por Acuerdo y Sentencia Número 18, del 3 de Febrero del 2.021, por la que se resolvió: *"1- NO HACER LUGAR al pedido de deserción de los recursos formulado por el representante convencional de la firma INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A… 2- NO HACER LUGAR al recurso de nulidad interpuesto por la representante convencional de BANKSIA S.A. contra la S.D. N° 482 del 14 de noviembre de 2019… 3- HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la representante convencional de la firma BANKIA S.A. contra la S.D. N° 482 del 14 de noviembre de 2019, y en consecuencia REVOCAR la citada resolución… 4- IMPONER las costas en ambas instancia a la parte vencida… 5- ANOTAR" (fs.* 259/68).----------

Contra dicho Fallo se agravió la recurrente, en los términos del escrito "memorial" de fs. 281/88. Arguyó que el Tribunal hizo lugar a la demanda por reivindicación, sin establecer la precisa individualización de la fracción litigiosa, carga que incumbía a la accionante. Esgrimió que el Tribunal otorgó -al Juicio de mensura- valor contrario al otorgado por las Leyes. Aseveró que no se acreditó que la fracción litigiosa pertenecía a la demandante y que esté …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BANKSIA S.A C/ INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".-

-II-

.../// ocupada por su representada, circunstancias que debían demostrarse por medio de la prueba pericial. Sostuvo que el Ad quem hizo lugar a la reivindicación, sustentando su decisión en la mensura practicada fuera del Proceso, en inobservancia del Artículo 668 del Código Procesal Civil, aseverando que con ese actuar fue conculcado el Derecho Constitucional de la defensa en Juicio y propiedad privada. Refirió que la firma demandada, desde que fue titular del inmueble, no realizó acto de anexión del terreno a su propiedad, sino que se mantiene con lo efectivamente transferido por el anterior titular, circunstancia que demuestra que es la propietaria indiscutible de toda la superficie que se encuentra dentro del cerco perimetral existente en su heredad. En consecuencia, solicitó revocatoria del Fallo impugnado, con Costas a la contraria.----------

La Abogada Lorena Liliana Mareco, por la accionante, contestó traslado, en los términos del escrito de fs. 291/96. Esgrimió que reclamó reivindicación de fracción de terreno de 220 m². 0924 cm²., en el área suroeste de su propiedad. Aseveró que la fracción de terreno ocupada -indebidamente- por la demandada es propiedad de la accionante, la cual suficientemente individualizada en el escrito inicial. Indicó que los directivos de la firma demandada, sabían perfectamente que la alambrada antígua, que existía en el lugar, no correspondía a la real delimitación entre ambas heredades. Arguyó que, a fin de evitar todo conflicto, se vio forzada a promover Juicio de Mensura, sin oposición de la demandada, pasando en autoridad de Cosa Juzgada, afirmando que cumplió con todos los requisitos para la procedencia de la reivindicación. Por tales motivos, solicitó confirmación del Fallo recurrido, con expresa imposición de Costas (fs. 291/96).----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon

Abg. María Pía Menges Dos Santos
Secretaria

Se trata de establecer si es procedente o no la demanda de reivindicación de inmueble. Específicamente, dilucidar si la firma accionante demostró que la fracción ocupada por la accionada -colindante- es o no de su propiedad y, por tanto, si aquella ejerce la posesión ilegitima de dicha fracción.----------

En efecto, Banksia S.A., demandó por reivindicación contra Inversora inmobiliaria Imperial S.A., alegando que era legítima propietaria del inmueble individualizado como Finca Nº 481, Padrón Nº 24.054, del Distrito Luque. Señaló que la demandada ocupaba -indebidamente- una fracción de 220 ms. 0924 cms. de su terreno. Aseveró que -en el año 2.015- quiso construir una muralla divisoria y al llegar al límite lado SUR OESTE de su propiedad, se encontró con la negativa de la demandada. Señaló que a fin de evitar todo conflicto inició Juicio de Mensura y que, posteriormente, fue promovido un Interdicto de retener la posesión por Parte de la demandada (fs. 49/54). Por su Parte, Inversora Inmobiliaria Imperial S.A., contestó demanda, refiriendo que era propietaria del inmueble individualizado como Finca Nº 10.481 del Distrito Luque, afirmando que la fracción reivindicada pertenecía a su exclusiva propiedad. Sostuvo que el inmueble fue adquirido con los límites del cercado antiguo de más de 20 años de la heredad y es así como al intentar ser modificados por la contraparte, promovió Juicio de Interdicto de retener la posesión, en el que resultó vencedora. Desmeritó la mensura realizada por la accionante, por inconsistencias que la hacían insostenible. Dijo que su mandante además de ser propietaria de la fracción reivindicada, ejercía la posesión con ánimo de dueña de manera pública e ininterrumpida. En esos términos quedó trabada la litis.----------

El Artículo 2.407 del Código Civil reza: "*La acción reivindicatoria compete al propietario de la cosa y a los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión…*". En concordancia, el Artículo 2.408 de esa normativa, preceptúa: "*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…*". ----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BANKSIA S.A C/ INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".-

-III-

De la normativa citada se aprecia que para la procedencia de la demanda de reivindicación, el accionante deberá acreditar: I) la calidad de propietario del inmueble objeto de la litis; II) la posesión ilegítima o injusta de la reivindicada. De igual manera, es requisito -ineludible- para la reivindicación, la individualización precisa de la fracción litigiosa, pues la Acción persigue la restitución de cosas ciertas, inequívocamente individualizadas. En efecto, se tiene establecido que: "*La acción de reivindicación tiene por objeto reclamar una cosa determinada de límites conocidos y que se dice pertenecer al actor…*" (Repertorio del Lanonich, Nº 837, página 274). La carga de la prueba incumbe al revindicante, a tenor del Artículo 249, del Código Procesal Civil.----------

Preliminar, analizaremos el requisito de la correcta individualización de la res litis. En su escrito inicial, la accionante sostuvo que la fracción reivindicada estaba individualizada de la siguiente manera: "*…Norte: mide 41,89 m (cuarenta y un metros con ochenta y nueve centímetros) y linda con el Padrón Nº 24.054, perteneciente BANKSIA S.A; Este: mide 3,59 m (tres metros con cincuenta y nueve centímetros) linda con el Padrón 24.054, perteneciente a BANKSIA S.A; Sur: Rumbo S86°36´00W (Sur ochenta y seis grados treinta y seis minutos cero segundos Oeste), mide 41,44 m (cuarenta y un metros con cuarenta y cuatro metros con cuarenta y cuatro centímetros) y linda con Inversora Inmobiliaria Imperial; Oeste: Rumbo N 07° 44' 51W (Norte siete grados cuarenta y cuatro minutos cuarenta y cincuenta y un segundos Oeste) mide 7,11 m (siete metros con once centímetros) y linda con Inversora Inmobiliaria Integral. SUPERFICIE OCUPADA: 220 m2 0924 cm2 (DOS CIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS NOVECIENTOS VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS)*". Esa descripción fue en base al informe pericial y plano geo referenciado …//

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… realizado por el Licenciado Edgar González Martínez, acompañado al escrito de demanda (fs. 3/4). Sin embargo, al ser instrumento privado, debió ser reconocido en Juicio, por expresa exigencia del Artículo 307 del Código Procesal Civil, extremo que no se dio. Por esa razón, al no probarse su autenticidad, el informe pericial carecería de eficacia probatoria. Ahora bien, no podemos soslayar que la ubicación física de la fracción litigiosa no fue impugnada por la accionada, quien se concentró en afirmar que la fracción ocupada -por ella- le pertenecía en exclusiva propiedad.------

Ambos contendientes presentaron títulos de propiedad, cuyos antecedentes remotos encuentran autor común, según surgen de los respectivos títulos de propiedad obrantes a fs. 13/16 y 108/116. De la revisión del título de propiedad de la accionada, Escritura Pública Nº 15, del 26 de Marzo del 2.015, autorizada por la Escribana Pública María Teresa Talavera de Benítez, se aprecia la siguiente cláusula: "*SUPERFICIE VENDIDA SEGÚN ANTECEDENTE Y CATASTRO UNA HECTAREA SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS Y TRES MIL DOSCIENTOS SIETE CENTMETROS CUADRADOS (1Ha. 6.91 m2 3.207 cms2) SUPERFICIE VENDIDA POR ESTE ACTO ES UNA HECTAREA CINCO MIL METROS CUADRADOS (1 Ha. 5.000 m2), que los representantes aceptan en este acto*". Ahora bien, esa circunstancia no es eficiente -por si misma- para determinar la cuestión controvertida, pues no se tiene certeza que esa diferencia de superficie tenga relación con la fracción litigiosa, extremo que deberá acreditar la accionante.----------

A fin de acreditar su Derecho de propiedad, la accionante ofreció como prueba instrumental el Juicio de mensura Judicial, el que fue agregado dentro del periodo probatorio, según surge a fs. 98. De constancias de dicho Proceso, se aprecian que si bien la firma demandada tomó intervención (fs. 62/3), no estuvo presente en el Acto de mensura. No obstante, solicitó explicaciones -al Perito topógrafo- respecto al resultado de la pericia (fs. 119/25), finalmente, se dictó Sentencia que aprobó las operaciones técnicas (fs. 155/9), que fue apelada la firma demandada (fs. 184/91) y confirmada en Segunda Instancia (fs. 215/6). Aquí cabe recordar que el Juicio de Mensura es de naturaleza …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BANKSIA S.A C/ INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".-

-IV-

…//… voluntaria y consiste en operaciones técnicas efectuadas por un Perito, cuyo principal objetivo es verificar la individualización del inmueble en base al título de propiedad de la proponente, sin que la intervención de los colindantes le haga perder dicha naturaleza voluntaria. Ello surge del Artículo 668 del Código Procesal Civil, que reza: "*La mensura no afectará los derechos que los propietarios pudieran tener al dominio o a la posesión del inmueble. Si el oponente está en posesión del terreno y alega ser propietario, el solicitante de la mensura deberá deducir la correspondiente acción petitoria o posesoria*".----------

Al respecto, Alsina ilustra: "*el auto que aprueba una mensura o la desaprueba, no es una resolución que importe propiedad, es, simplemente, una declaratoria de que sobre los títulos o linderos dados, la operación científica de demarcación es exacta*" (Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Tomo III, *página* 569). En el mismo sentido, la mejor Jurisprudencia ha señalado: "*Es improcedente la reivindicación promovida por el cesionario de un inmueble, ya que el proceso voluntario de simple mensura no resulta suficiente para acreditar que el terreno que se pretende reivindicar sea parte del bien que le fuera cedido, en tanto sus actuaciones resultan inoponibles a terceros por su carácter no contencioso*" (*La Ley Online, AR/JUR/13995/2.009*).-

Aquí no debe confundirse mensura con deslinde. En efecto, como dijimos, la mensura es Juicio voluntario, en el que se discute Derechos de dominio o posesión y donde la Sentencia no pasa en autoridad de Cosa Juzgada respecto a Derechos Reales, por más que sean citados terceros. En cambio, el Juicio de deslinde es controvertido y discutido, promovido por el propietario del Derecho Real contra los propietarios linderos, cuyos límites se encuentran confundidos. En tal caso, la Sentencia hace Cosa Juzgada material respecto …//…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

12-07-2024

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… a la propiedad y posesión del inmueble, según reza el Artículo 672 del Código Procesal Civil.----------

Tenemos, entonces, que el Juicio de mensura no hace Cosa Juzgada respecto a Derechos de dominio, ello implica que no es eficiente -por si misma- para demostrar Derecho real de propiedad, pues debe ser avalada con otros elementos probatorios producidos en Juicio, carga que incumbe a la reivindicante.----------

A fin de demostrar su Derecho sobre la fracción litigiosa, ha producido prueba de reconocimiento Judicial (fs. 176). Si bien esa prueba sirve para constatar la ocupación actual de la accionada, en la zona litigiosa, no es eficiente para dilucidar que la fracción ocupada sea de su propiedad. En efecto, más allá que el reconocimiento Judicial sea prueba directa -pues el Juez aprecia personalmente el inmueble litigioso- el esclarecimiento de la controversia requiere conocimiento técnico, que escapa a la especialización del Juzgador. ----------

En otras palabras, la prueba idónea para establecer que la fracción ocupada por el demandado es propiedad de la accionante es la pericial, según el trámite establecido en los Artículos 344 y siguientes del Código Procesal Civil. Así, consideró la accionante que ofreció prueba pericial, según surge a fs. 157. Por lo que el Juzgado ordenó la admisión de la prueba pericial, fijando puntos de pericia (vr gr.: "*…establecer los límites de entre las dos heredades, tomando como referencia ambos títulos agregados a autos; informar conforme al título de propiedad, si el inmueble posee quebradas del lado litigioso, en caso negativo, referir la situación actual del inmueble; identificar el área ocupada, etc.,*"), designando Peritos, según surge a fs. 189. Vemos, pues, que esa era la prueba idónea donde definitivamente se iba a resolver el conflicto entre los colindantes, sin embargo esa prueba no fue producida por la accionante, a quien incumbía la carga probatoria, por ser quien afirmaba los hechos controvertidos.----------

Si bien, por A.I. Nº 394, del 7 de Junio del 2.022, ésta Sala, dispuso ordenar de oficio la realización de prueba pericial topográfica en Juicio, no es menos cierto que …///…

JUICIO: "BANKSIA S.A C/ INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".-

12-07-2024

-V-

…///… ésta Magistratura con enhiesta disidencia se opuso en razón que podría comprometer la igualdad en Juicio de las Partes.----------

Entonces, en el hipotético caso de admitir la prueba pericial topográfica en ésta Instancia, estaríamos en contradicción al juzgamiento esbozado en el Auto Interlocutorio que dispuso la pericia.----------

En esas condiciones, no existe convicción jurídica que la posesión de la demandada sea ilegítima o injusta, razón por la cual corresponde no hacer lugar a la reivindicación, por no cumplirse los presupuestos de los Artículos 2.407 y 2.408, del Código Civil.----------

Por las motivaciones pergeñadas, corresponde revocar el Fallo impugnado, con imposición de Costas a la perdidosa, con sujeción a la Teoría objetiva de la derrota, prevista en Artículos 192 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto.----

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

La procedencia de la acción de reivindicación requiere el cumplimiento de los siguientes presupuestos: a) la individualización precisa de la cosa reivindicada; b) la justificación —a su respecto— de la titularidad de un derecho real ejercido por la posesión; y, c) la obligación de restituir del demandado. Ello, surge de los arts. 2407, 2408 y 2409 del Código Civil.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Primero, la actora individualizó la cosa reivindicada en su escrito de demanda: la Finca N° 481, Padrón N° 24.054, del distrito de Luque (f. 49). Además, especificó claramente la fracción del mentado inmueble cuya reivindicación pretende (fs. 49/50).----------

Seguidamente, la actora justificó la propiedad del inmueble reivindicado mediante la escritura pública N° 15…///…

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… de fecha 2 de marzo de 2010, autorizada por la Escribana Pública Amancay Varela Zarza de Zayas, e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos en fecha 11 de mayo de 2010 (fs. 13/16 vlta. y fs. 40/43). La demandada, en oportunidad de contestar el traslado de la demanda (fs. 126/132), no controvirtió la validez del título presentado por la actora respecto de la Finca N° 481 del distrito de Luque, sino que manifestó ser propietaria de la Finca N° 10481 del mismo distrito, conforme la escritura pública N° 15 de fecha 26 de marzo de 2015, autorizada por la Escribana Pública María Teresa Talavera de Benítez, e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos en fecha 21 de abril de 2015 (fs. 116/125); además, negó tajantemente su ocupación de una fracción de un inmueble de propiedad de la actora.----------

Ahora bien, por Auto Interlocutorio N° 394 de fecha 7 de junio de 2022, la Sala Civil y Comercial de la Corte Suprema de Justicia, resolvió: "*ORDENAR de oficio, la realización de la prueba pericial topográfica. ESTABLECER los siguientes puntos de pericia: 1.- Realizar Informe Pericial y Plano Georreferenciado respecto de los inmuebles de las partes, identificados como Finca N° 481, con Cta. Cte. Catastral N° 24.054, del Distrito de Luque y, Finca N° 10.481, Padrón N° 7.820, del Distrito de Luque, respectivamente. 2.- Establecer los límites entre los dos inmuebles colindantes, tomando como referencia ambos títulos agregados en autos. 3.- Informar conforme título de propiedad, si el inmueble posee quebradas del lado litigioso, en caso negativo, referir la situación actual del inmueble. 4.- Identificar si el área ocupada por ambas partes se corresponde con los límites de su propiedad. 5.- Determine el perito si el título individualizado registralmente como Finca N° 481 con Cta. Cte. Ctral. N° 24.054 del Distrito de Luque, se superpone o no se superpone con el título individualizado registralmente como Finca N° 10.481, Padrón N° 7.820 del Distrito de Luque; 6.- Determine el perito, en su caso, la extensión y los polígonos de la superposición; 7.- Confeccione el perito los planos que sean necesarios para ilustrar gráficamente sus conclusiones […]*" (sic, fs. 299 vlta./300).----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BANKSIA S.A C/ INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".-

-VI-

El estudio técnico efectuado por el perito Ingeniero en Ciencias Geográficas Rodolfo Mendoza evidencia una superposición -parcial- de las fincas pertenecientes a la actora y la demandada. En efecto, el citado profesional, en su informe pericial, al graficar los límites del título de propiedad de Banksia S.A. sobre la Finca N° 481 y los límites del título de propiedad de Inversora e Inmobiliaria Imperial S.A. sobre la Finca N° 10481, constató la superposición en una superficie de 216 m² 0269 cm² (f. 361). Concretamente, el aludido perito dijo: "*Existe superposición, representado por el polígono abc56 (Área de afectación) cuya Superficie es de doscientos dieciséis METROS CUADRADOS doscientos sesenta y nueve CENTÍMETROS CUADRADOS (0216m2 0269cm2) según título de propiedad.*" (sic, fs. 361/362).----------

Entonces, en estas circunstancias, habrá que elucidar cuál de los títulos tiene preferencia.----------

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 de autos, el autor común es Rodolf Valentin Kieninger, quien transfirió las fincas parcialmente superpuestas N° 10481 y N° 481 a dos personas distintas: sus hijas Cecilia Victoria Kieninger de Ferrari y Mónica Hortensia Kieninger Dalseno, respectivamente.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Conforme con el art. 2424 del Código Civil, en la pugna entre las dos titulares, debe prevalecer la que inscribió primero su título. Es así, pues con la inscripción el acto se torna oponible a terceros.----------

Así, resulta determinante que ambos títulos pueden ser reconducidos a un autor -mediato- común. Por un lado, Banksia S.A. adquirió su inmueble de Mónica Kieninger Dalseno; ésta, a su vez, recibió dicho inmueble por donación de sus padres Rodolf Valentín Kieninger y Fulvia Mónica Dalseno de Kieninger (fs. 13/14 y fs. 40/41). Por otro lado, Inversora e Inmobiliaria Imperial S.A. adquirió su inmueble de Cecilia Victoria Kieninger de Ferrari; ésta, a su vez, recibió dicho inmueble por donación de su padre Rodolf Valentin Kieninger (fs. 117/121).----------

El art. 2424 del Código Civil dispone: "*Cuando actor y demandado presentaren, cada uno, título sobre el inmueble, emanado de un 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.*"----------

Sobre el punto, esta Magistratura ya ha explicado anteriormente, en concordancia con la jurisprudencia de la Sala Civil y Comercial de la Corte Suprema de Justicia, y en armonía con la doctrina más autorizada, que el artículo transcripto resulta aplicable cuando los títulos puedan ser reconducidos a un autor común, aún mediato; y que, en tal escenario, la antigüedad de la inscripción registral importa para definir la preferencia (*vide*: Acuerdo y Sentencia N° 853 del 27 de noviembre de 2009; Acuerdo y Sentencia N° 1232 del fecha 3 de septiembre de 2012; y, Acuerdo y Sentencia N° 6 del 2 de febrero de 2022).----------

Entonces, cabe verificar a cuál de los propietarios pertenece la inscripción más antigua. En cuanto a la actora: su vendedora, Monica Hortencia Kieninger Dalseno, recibió el inmueble por donación del autor común, Rodolf Valentin Kieninger, en fecha 13 de diciembre de 2001, inscripta …///…

-VII-

…///… en la Dirección General de los Registros Públicos en fecha 19 de diciembre de 2001 (f. 41). En cuanto a la demandada: su vendedora, Cecilia Victoria Kieninger de Ferrari, recibió el inmueble por donación del autor común, Rodolf Valentin Kieninger, en fecha 15 de marzo de 2001, inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos en fecha 6 de junio de 2001 (f. 121).----------

De lo expuesto surge que, la inscripción registral del título de propiedad de la vendedora de la demandada es anterior a la inscripción registral del título de propiedad de la vendedora de la actora; ello tiene vital importancia para la preferencia de la fracción superpuesta en disputa, por haber emanado ambos títulos de un autor común, según lo señalado.----------

En este orden de ideas, tiene preferencia el título de propiedad de la demandada, sobre la fracción superpuesta disputada. Ergo, la demandada no está obligada a restituir la aludida fracción, porque ostenta un título que justifica su posesión, cuya validez no ha sido controvertida por la actora. Tal preferencia define la improcedencia de la acción reivindicatoria.----------

Tal conclusión no variaría en el caso que los títulos hubiesen sido anteriores a la vigencia del Código Civil vigente, porque habría prevalecido la parte que tiene la posesión, esto es, la demandada. Lo mismo hubiese sucedido si las partes hubiesen presentado títulos derivados de personas distintas, de acuerdo con el art. 2426 del Código Civil, e igualmente en el caso de que ninguno de los títulos hubiese estado inscripto, dado que también es la posesión la que confiere mejor derecho.----------

Como se advierte, por expresos mandatos legales, resulta imposible hacer lugar a la demanda.----------

En conclusión, corresponde revocar los apartados tercero y cuarto del Acuerdo y Sentencia recurrido; y, en consecuencia, rechazar la demanda de reivindicación.----------

En cuanto a las costas, cabe ponderar —muy especialmente— las particularidades del caso; en concreto, la confusión generada por la superposición de una fracción de las fincas y la acreditación de titularidad de ambas partes; lo que demuestra que la reivindicante pudo haberse creído con derecho a litigar. Al ser así, de conformidad con lo dispuesto en el art. 193 del Rito Civil, este Ministro entiende que resulta adecuado y pertinente imponer las costas en el orden causado, en las tres instancias.----------

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón prosiguió diciendo: Me adhiero al voto del Ministro Eugenio Jiménez Rolón, por compartir los mismos fundamentos en cuanto a la improcedencia de la acción reivindicatoria.----------

Ahora bien, disiento en lo que hace a la imposición de costas en el orden causado en las tres instancias.---------

En el caso de autos, tal como se expone en el voto del Ministro Eugenio Jiménez Rolón, la acción reivindicatoria es improcedente, no solo por contar la demandada con la primera inscripción del inmueble, al derivar del mismo autor mediato, lo que le concede mejor derecho de conformidad al art. 2424 del C.C., sino que también porque si se tratara del supuesto de que los inmuebles deriven de autores diferentes, la demandada Inversora Inmobiliaria Imperial S.A. igualmente tenía la posesión del inmueble, lo que no hace otra cosa que ratificar el mejor derecho de la demandada respecto del mencionado inmueble objeto de la acción reivindicatoria.------

Por ello, las costas deben ser impuestas, es las tres instancias, a la actora, por perdidosa, a tenor de lo dispuesto por los arts. 205 y 193 del C.P.C. ES MI VOTO.------

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

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón

César Antonio Garay

Ante mí:

Abg. María Pía Monges Dos Santos
Secretaria

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BANKSIA S.A C/ INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".-

-VIII-

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO 35.

Asunción, 12 de julio del 2.024.-

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA CIVIL Y COMERCIAL

R E S U E L V E :

TENER POR DESISTIDO el Recurso de Nulidad.----------

REVOCAR los apartados tercero y cuarto del Acuerdo y Sentencia Número 18, del 3 de Febrero del 2.021, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial Y Laboral, Segunda Sala de la Circunscripción Judicial Central.----------

NO HACER LUGAR a la demanda de reivindicación de inmueble promovida por BANKSIA S.A., contra la empresa INVERSORA INMOBILIARIA IMPERIAL S.A., por los fundamentos expuestos en el exordio de la Resolución.----------

IMPONER las COSTAS en las tres Instancias, a la perdidosa.----------

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

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Albert [illegible]
Ministro

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Ante mí:

Abg. María Pía Monges Dos Santos
Secretaria

