CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "AGRÍCOLA ENTRE RIOS S.A C/ JOSÉ DÍAS FILHO S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE, DAÑOS Y PERJUICIOS".--------

RECIBIDO 21-06-2024

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO veintinueve

En Ciudad La Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los veinte días, del mes junio , 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 de ellos, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "AGRÍCOLA ENTRE RIOS S.A C/ JOSÉ DÍAS FILHO S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE, DAÑOS Y PERJUICIOS", a fin de traer a Acuerdo los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por los Abogados Edgar Escobar Paredes y Evelio Zarza M., en representación de la demandada, contra el Acuerdo y Sentencia Número 44, del 5 de Diciembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal, Primera Sala, Circunscripción Judicial Caaguazú.----------

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

C U E S T I O N E S:

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

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

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

A la primera cuestión el señor Ministro César Antonio Garay dijo: el recurrente no fundó el Recurso. Por lo demás, no se advierten vicios formales o estructurales que autoricen pronunciamiento de oficio, en los términos del Artículo 113 del Código Procesal Civil.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Pita Monges Dos Santos
Secretaria

En esas condiciones, corresponde declarar Desierto el Recurso, según Artículos 437 y 419 del Código Procesal Civil. Así voto.----------

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón dijo: EN CUANTO AL RECURSO DE NULIDAD: Adhiero al juzgamiento del señor Ministro preopinante, por sus mismos argumentos.----

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón dijo: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA: el recurrente desistió expresamente del recurso de nulidad interpuesto, según se colige del escrito de fs. 113/116. Por consiguiente, y dado que no se advierten vicios que autoricen un pronunciamiento oficioso en los términos del art. 113 del Código Procesal Civil, corresponde tenerlo por desistido del recurso de nulidad interpuesto.-----

A la segunda cuestión el señor Ministro César Antonio Garay prosiguió diciendo: Por S.D. Nº 336, del 30 de Diciembre del 2.021, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, del Cuarto Turno, Circunscripción Judicial Caaguazú, resolvió: *"I.- NO HACER LUGAR, a la demanda ordinaria de reivindicación de inmueble e indemnización de daños y perjuicios, promovida por la firma AGRÍCOLA ENTRE RÍOS S.A, en contra el señor JOSÉ DÍAS FILHO, en atención a los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución… II.- HACER LUGAR, a la demanda RECONVENCIONAL ordinaria de USUCAPIÓN, planteada por el señor JOSÉ DIAS FILHO, a través de su representante convencional, contra la firma AGRICOLA ENTRE RIOS S.A y en consecuencia: III) DECLARAR operada la Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor del señor Sr. José Días Filho, con C. I. P.Y. N° 1.024.721 de nacionalidad brasileña, estado civil casado, domiciliado en la Colonia Santa Teresa, Distrito de Mariscal Francisco Solano López, siendo los datos de su cónyuge: María Elena de Jesús, nacionalidad brasileña, casada, con documento de identidad extranjero RG N° 7069403-4, domiciliada en la Colonia Santa Teresa, Distrito de Mariscal Francisco Solano López sobre los siguientes inmuebles y conforme a las dimensiones especificadas:… Fincas 420 del Distrito de Mariscal López, del Distrito de Mariscal López, inscripta bajo el No 02 y 03 folio 11 y 19 en fecha 25/07/2005 y 25/07/2005, a nombre de AGRÍCOLA ENTRE RÍOS S.A. (no consta RUC en el asiento)., con una superficie de: LOTE N° 327 B SUPERFICIE …///…*

21-06-2024

…///… según título: 9 HAS 6800 M2. y RESTO DEL LOTE N° 328D SUPERFICIE según título: 16 HAS 8613 M2; siendo los datos técnicos de la fracción a usucapir FRACCIÓN A, LOTE N° 327B LÍNEA 06-07: 15950'00"-W; 690,00m) Sur quince grados, cincuenta minutos, cero segundo; Oeste, mide seiscientos noventa metros y linda con el Lote N°: 326-A. LÍNEA 07 – A: Rumbo (N-66°13'00"-W; 118,27m) Norte sesenta y seis grados, trece minutos, cero segundo; Oeste, mide ciento diez y ocho metros con veinte y siete centímetros y linda con el Lote N°: 327. LÍNEA A-B: Rumbo (N-24937'33"-E; 682,54m) Norte veinte y cuatro grados, treinta y siete minutos, treinta y tres segundos; Este, mide seiscientos ochenta y dos metros con cincuenta y cuatro centímetros y linda con Parte de la Finca No: 1.159 propiedad del sr. José Días Filho LÍNEA B- 06: Rumbo (S-67°55'11"E; 30,00m) Sur sesenta y siete grados, cincuenta y cinco minutos, once segundos; Este, mide treinta metros y linda con el Lote N° 358, Superficie: 5 Has 2.500m² (Cinco hectáreas con dos mil quinientos metros cuadrados) FRACCIÓN A RESTO DEL LOTE N° 328D LÍNEA 01-02, Rumbo(S 67°33´00"-E 141,00m)Sur sesenta y siete grados, treinta minutos cero segundo; Este, mide ciento cuarenta y un metros y linda con Calle existente LÍNEA 02-A Rumbo (S-02-35´00"-W); 1.340,12 m) Sur dos grados, treinta y cinco minutos, cero segundo; Oeste, mide un mil trescientos cuarenta metros con doce centímetros y linda con el lote N° 328-C LÍNEA A-B: Rumbo (N-80°29´38"-W; 104,97) Norte ochenta grados veinte y nueve minutos, treinta y ocho segundos Oeste; mide ciento cuatro metros con noventa y siete centímetros y linda con el Área Ocupada por Agrícola Entre Ríos S.A, LÍNEA B-01 Rumbo (N-1°25´00"-E 1.378, 61 m) Norte un grado, veinte y cinco minutos, cero segundo; Este mide un mil trecientos setenta y ocho metros con sesenta y un centímetros y linda con el Lote: N° 328-E Superficie: 16Hás 0.715m² (Diez y seis hectáreas con setecientos quince metros cuadrados)… Finca 421 del Distrito de …///…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Pía Monges Dos Santos
Secretaria

*…///… Mariscal López, inscripta bajo el No 02 folio 9 y sigtes. en fecha 09/06/2004, a nombre de AGRÍCOLA ENTRE RÍOS S.A. (no consta RUC en el asiento), con una superficie de: LOTE 328 E SUPERFICIE según título: 33 HAS 3426 M2. PADRÓN N 545: siendo los datos técnicos de la fracción a usucapir: LÍNEA 01 - 02: Rumbo (S-6730'00"-E; 290,00m) Sur sesenta y siete grados, treinta minutos, cero segundos; Este, mide doscientos noventa metros y linda con Calle existente. LÍNEA 02- A: Rumbo (S-01025'00"-W; 1.378,61m) Sur un grado, veinte y cinco minutos, cero segundo; Oeste mide un mil quinientos ochenta y ocho metros con cuarenta y ocho centímetros y linda con el Lote No: 328-D. LÍNEA A -B: Rumbo (N- 8029'38"-W; 168,53m) Norte ochenta grados, veinte y nueve minutos treinta y ocho segundos; Oeste, mide ciento sesenta y ocho metros con sesenta centímetros y linda con Área Ocupada por Agrícola Entre Ríos S.A. LÍNEA B-01: Rumbo (N-02937"00"-W; 1.467,07m) Norte dos grados, treinta y siete minutos, cero segundo; Oeste, mide un mil cuatrocientos sesenta y siete metros con siete centímetros y linda con Derechos de José María Filho. Superficie: 30Hás 3.050m² (Treinta hectáreas con tres mil cincuenta metros cuadrados). Todo ello, conforme a los fundamentos indicados en el exordio de la presente resolución…; IV.- COSTAS, imponer a la perdidosa en virtud al art. 192 del C.P.C…; V.- ORDENAR, la inscripción de esta sentencia ante la Dirección General de los Registros Públicos y la Dirección Nacional de Catastro, a los efectos establecidos en la presente resolución, debiendo oficiarse una vez firme y ejecutoriada…; VI.- ANOTAR…" (fs. 2/43, Tomo III).----------**

Esa Resolución fue revocada por Acuerdo y Sentencia Número 44, dictada el 5 de Diciembre del 2.022, por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Primera Sala, Circunscripción Judicial Caaguazú, que resolvió: "*1.- DESESTIMAR EL RECURSO DE NULIDAD, por improcedente…; 2.- REVOCAR la sentencia apelada, SD N° 336, del 30 de diciembre del 2021, dictada por la Juez de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral del Cuarto Turno de la ciudad de Caaguazú Abog. MARÍA IGNACIA FRANCO Y en consecuencia: RECHAZAR la demanda reconvencional de USUCAPIÓN promovida por JOSÉ DÍAS FILHO contra la firma "AGRÍCOLA ENTRE RÍOS S.A" por improcedente; b) HACER LUGAR a la demanda de REIVINDICACIÓN DE INMUEBLES, …///…*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "AGRÍCOLA ENTRE RIOS S.A C/ JOSÉ DÍAS FILHO S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE, DAÑOS Y PERJUICIOS".--------

-III-

…//… promovida por AGRÍCOLA ENTRE RÍOS S.A contra JOSÉ DIAS FILHO, condenando a este último a restituir a la actora los tres inmuebles individualizados en el exordio de esta resolución, en el perentorio término de treinta días de haber quedado firme la presente resolución; c) DESESTIMAR la pretensión de INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS promovida por AGRÍCOLA ENTRE RÍOS S.A contra JOSÉ DIAS FILHO por improcedente… 3) IMPONER las costas en ambas instancias a la parte demandada… 4) ANOTAR…" (fs. 91/103).----------

Los Abogados Ever Escobar Paredes y Evelio Zarza M., en representación de la demandada, expresaron agravios contra el Fallo impugnado, en los términos del escrito *"memorial"*, obrante a fs. 113/7. Esgrimieron que el Tribunal -en forma arbitraria y sin sustento jurídico- revocó la Sentencia dictada en Primera Instancia, menoscabando pruebas producidas por su parte. Señalaron que fueron acreditados todos los presupuestos de la usucapión, afirmando que el Tribunal tergiversó el texto de la demanda de usucapión, introduciendo nuevos requisitos para la Acción. Aseveraron que según el Tribunal: 1) "No se individualizó la superficie usucapida, ni dimensiones ni linderos", a pesar de que su mandante -en el escrito de reconvención- especificó la superficie a usucapir e incluso -en la etapa probatoria- demostró con prueba pericial, las dimensiones y linderos de los inmuebles en disputa; 2) "No se ha demostrado la edad de José Días Filho, en razón de no haber agregado el documento que así lo avale", refiriendo que fue acreditado que el demandado tenía edad para usucapir; 3) "No se adjuntaron boletas de pagos de impuestos", señalando que ese no era requisito para usucapir; 4) "No se demostró la antigüedad de la posesión", señalando que ha sido acreditado que el usucapiente posee los inmuebles hace más de 40 años; 5)"No se acreditó la existencia de mejoras", a pesar de probarse que los inmuebles eran destinados a actividades agrícolas y que a …/…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… la fecha dichas superficies estaban ya mecanizadas para el cultivo; 6) "El señor José Días Filho vive en otro inmueble fuera de la res litis", afirmando que siempre se aclaró que los inmuebles a usucapir eran destinados a actividades agrícolas y que estaban anexados a la vivienda de su mandante. Finalizaron diciendo que demostró -fehacientemente- la ocupación efectiva que tenía sobre los inmuebles, con ánimo de dueño, desde hacía más de 40 años, sin que nunca haya sido turbado o molestado en su posesión. En cuanto a la demanda por reivindicación, dijeron que el Tribunal, ante la carencia de prueba de la actora, se preocupó en transcribir las dimensiones y linderos de los inmuebles, como si eso fuese suficiente elemento jurídico para hacer lugar a la reivindicación, cuyos presupuestos legales no fueron demostrados por el accionante. En consecuencia, solicitaron revocación del Fallo recurrido, con Costas.-------

El Abogado Aramis López Dávalos, en representación de "AGRÍCOLA ENTRE RÍOS S.A.", contestó agravios según escrito de fs. 119/28. Refirió que la sola manifestación del reconviniente respecto a la individualización de los inmuebles no constituía prueba, afirmando que las documentales presentadas por el demandado no tenían vinculación con los inmuebles usucapidos. Esgrimió que los documentos acompañados con la contestación y reconvención, sólo acreditaban que Días Filho era poblador antiguo de la localidad, pero no la posesión de los inmuebles en la forma requerida por la Ley. En relación a la prueba testifical, sostuvo que -3 de los 4 Testigos- respondieron en forma conteste que la posesión ejercida por el demandado databa de 6 a 7 años. Aseveró que el recurrente se contradijo, porque al absolver posiciones sostuvo que los inmuebles eran destinados al cultivo agrícola, sin embargo, en el escrito de reconvención, que era poseedor con ánimo de dueño de la res litis, en cuyos terrenos habitaba con su familia, con la aclaración de que sus hijos y nietos nacieron y crecieron en el inmueble de referencia. Afirmó que fueron suficientemente acreditados los presupuestos para la reivindicación, señalando que el demandado era poseedor precario, pues no tuvo la posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño de la cosa reclamada, por el tiempo legal para usucapir. En consecuencia, solicitó confirmación del Fallo apelado, con Costas.----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "AGRÍCOLA ENTRE RIOS S.A C/ JOSÉ DÍAS FILHO S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE, DAÑOS Y PERJUICIOS".--------

-IV-

El thema decidendum gira en torno a dirimir si es procedente o no la demanda reconvencional por usucapión larga, promovida por José Días Filho contra "AGRÍCOLA ENTRE RÍOS S.A.". Y, en caso de ser rechazada, pronunciarnos respecto a la viabilidad de la demanda principal por reivindicación. Si bien la reivindicante también demandó a José Días Filho por indemnización de daños y perjuicios, ese reclamo fue rechazado en dos Instancias, por lo que lo decidido ha pasado en autoridad de Cosa Juzgada y, por ende, no puede ser materia de Recurso, ex Artículo 403 del Código Procesal Civil.----------

Principiando, cabe rememorar que el Derecho a la propiedad privada tiene raigambre constitucional, en el Artículo 109, que reza: "*Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos… La propiedad privada es inviolable… Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley*". El Derecho a la propiedad también está reconocido como Derecho Humano fundamental, en la Convención Interamericana de Derechos Humanos, ratificada por nuestro país, por Ley Nº 1/89, que en su Artículo 21 preceptúa: "*…1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley*".----------

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

Cesar Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Ahora bien, nuestro ordenamiento civil prevé el Instituto de la usucapión como modo de adquirir derechos reales sobre la cosa ajena, por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por más de 20 años. En efecto, el Artículo 1.989 del Código Civil, exige para la procedencia de la usucapión larga, la acreditación de la posesión ininterrumpida del inmueble durante veinte años, sin oposición, sin distinción entre ausentes y presentes, sin necesidad de justo título ni de buena fe. Es exigido no sólo la ocupación física (corpus), sino que también sea a título de dueño (animus domini). En otras palabras, quien ejerce la posesión debe hacerlo en forma exclusiva y excluyente, según reza el Artículo 1.909 del Código Civil: "*Poseedor es quién tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera*". De ahí que, quienes ejerzan la posesión bajo la dependencia de otra persona y para ella o como usufructuario, acreedor prendario, locatario, depositario u otro título análogo, tienen la posesión inmediata o derivada pero no la posesión originaria y mediata, hábil para usucapir, según así preceptúan Artículos 1.910 y 1.911 del Código Civil. Entonces resulta categórico e irrefutable que el usucapiente deberá acreditar que ejerce el poder físico sobre el inmueble, a título de dueño. No obstante, nuestra normativa prevé una excepción, estableciendo la posibilidad que el poseedor -inmediato y derivado- que empezó a poseer por otro, intervierta o mute el carácter de su posesión a una originaria y mediata, según norma el Artículo 1.921 del Código Civil.----

Además, de esos requisitos, se requiere la precisa identificación del inmueble usucapido, según Artículo 215, inciso c), del Código Procesal Civil, pues no es posible en Derecho otorgar la propiedad de una cosa indeterminada e incierta. Ese requisito es ineludible e insoslayable para el progreso de la Acción, pues "*…no solamente individualiza y ubica el inmueble, sino que además determina la fracción sobre la que se ha ejercido la posesión; no puede pretenderse que el juez declare derechos posesorios sobre una fracción de campo, cuyos límites y linderos no le han sido señalados debidamente*" (*C. Apel.* Civ. Com. Concepción del Uruguay, 26/2/80, SPLL, …///…

…///… 980-720). Siempre, teniendo la prohibición contemplada en el Artículo 1.993 del Código Civil.----------

Entonces la procedencia de la usucapión estará subordinada a la demostración -fehaciente e indubitable- de los siguientes requisitos: a) la individualización exacta del inmueble que se pretende usucapir; b) condición de Heredad privada; c) actos posesorios a título de dueño, con carácter público, pacífico e ininterrumpido, que se traducen como la conducta activa del poseedor, por el tiempo legal para usucapir, en este caso, de 20 años. Es necesario acreditar el cumplimiento de todos esos requisitos, pues basta que uno de ellos no sea inobservado para que la demanda resulte jurídicamente inviable.-

La prueba de la usucapión deberá reunir condiciones sustanciales de exactitud, claridad y precisión, pues de ser admitida, se estaría declarando la extinción del Derecho de propiedad privada que, como dijimos, tiene raigambre constitucional. La carga incumbirá al que pretende usucapir, siguiendo el Principio general que rige en materia probatoria (Artículo 249 del Código Procesal Civil). Al respecto, KIPER C., y OTERO MARIANO C., enseñan: "*…por la naturaleza particular de este modo de adquisición- la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerase de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia debido a que se pretende un título con validez erga omnes y en ello está interesado el orden público* ("Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2º Ed., página 281).----------

En la misma línea, autorizada Jurisprudencia ha señalado: "*En materia de juicios sobre prescripción adquisitiva de dominio ha de procederse con criterio restrictivo, atento a las razones de orden público interesadas*" (Cam. Apel. Civ. y Com. Morón, Sala II, 9/4/81 ED 94.229); "*La usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la* …///…

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María F. da Graças Dos Santos
Secretaria

…///… comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto-ley 5756/58" (CNCiv. Sala F, 28/11/80, ED, 93.353). "*En materia de prueba de la prescripción adquisitiva debe primar un criterio muy estricto y riguroso*" (SC Buenos Aires, LL 1.981-C-567).----------

Respecto al requisito de la correcta individualización de la res litis, del escrito de demanda reconvencional, surge que José Días Filho sostuvo que ocupaba tres inmuebles de la "AGRICOLA ENTRE RIOS S.A.", ubicados en el Distrito Mariscal Francisco Solano López, Departamento de Caaguazú: 1)Finca Nº 420, padrón Nº 544, fracción "A" (anteriormente Lote Nº 328 "D"), Parcela ocupada por José Días Filho: 16 Has 0.715m²… Parcela ocupada por "Agrícola Entre Ríos S.A.": 7.898m²… Superficie total: (16 Has 8.613m²); 2) Finca Nº 421, padrón Nº 545, fracción "A" (resto del Lote Nº 328 "E"), …Parcela ocupada por José Días Filho: 30 Has 3.050 m2: Parcela ocupada por "Agrícola Entre Ríos S.A.": 3 Has 0.376 m2.; Superficie total: 33 Has 3.426 m2.; 3) Finca Nº 420, padrón Nº 949, Lote Nº 327 "B", *Superficie ocupada: 5 Has 2.500 m2.* Por lo demás, la descripción de las superficies ocupadas (vr. gr.: medidas, linderos, rumbos magnéticos, etc.), fueron precisadas e identificadas, según informe pericial y plano realizado por el Licenciado Federico Ullón Chamorro, acompañados con el escrito inicial (fs. 167/200), documentos que fueron reconocidos en Juicio, cumpliendo el requisito exigido en el Artículo 307 del Código Procesal Civil, conforme consta a fs. 369.----------

Además, en el periodo probatorio, el usucapiente produjo prueba pericial. En tal sentido, el Ingeniero Derlis Alfonso Arana Orué informó: "*A) Según las mediciones puntuales mediante constitución in situ en el inmueble Lote Nº 328-E, es ocupado por el Sr. José Díaz Filho, tiene una superficie de (30 has. 3.050 ms) y la superficie ocupada por Agrícola Entre Ríos S.A. es de (3 has 0.376 m2)… B)Que según las mediciones puntuales mediante la constitución in situ en el inmueble Lote Nº 328-D, es ocupado por el Sr. José Díaz Filho, tiene una superficie…///…*

…///… de (16 Has. 0.715 m2) y la superficie ocupada por Agrícola Entre Ríos S.A. es de (7.898 ms2.); C) Que según las mediciones del Lote Nº 327-A s/ título elaborado… con una superficie de (9 Has. 6.800 ms. 000 cm2), se encuentra superpuesto (4 Has. 2.000 ms), sobre la Finca Nº 1.150, Lote 327-A, según título de propiedad, inscripto en fecha 27/06/1.994, a nombre de José Diaz Filho, con una superficie de (33 Has. 8.800 m2)". Ese informe pericial es coincide y es uniforme con el proporcionado por el Licenciado Federico Ullon Chamorro, agregado en el escrito de reconvención. Por lo demás, si bien se dejó constancia respecto a la existencia de una supuesta superposición parcial entre los inmuebles de los colindantes, no es posible expedirnos -en este Juicio- respecto a esa cuestión, ya que no fue la pretensión de ninguna de las Partes.----------

Vemos, pues, que el usucapiente cumplió cabalmente el requisito de la precisa individualización de la fracción litigiosa, exigido en el Artículo 215, inciso c), del Código Procesal Civil. Por lo demás, fue suficientemente acreditado que los inmuebles son susceptibles de apropiación privada, corroborado con sendos títulos de propiedad (fs. 8/16; 21/26).-

Queda por establecer si el usucapiente demostró que en esos inmuebles -indubitada e irrefutablemente- ejerció la posesión a título de dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de veinte años.----------

En su escrito de reconvención, José Días Filho afirmó que, desde el año 1.974, se convirtió en propietario de varias fracciones adquiridas de "LA GRECO PARAGUAYA S.A.". Señaló que su Familia vive, reside y explota el predio compuesto por el conjunto de bienes adquiridos, entre los cuales se encontraban los inmuebles objeto de litis, colindantes con sus propiedades. Esgrimió que siempre ejerció la posesión como dueño absoluto, sin ser turbado por ninguna persona, hasta la notificación de la demanda de reivindicación. Afirmó que habitaba los …///…

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… inmuebles, con su Familia, desde hacía más de cuarenta años, aclarando que sus hijos y nietos crecieron en el inmueble de referencia, donde vivieron toda su vida. Dijo que, desde el año 1.974, empezó a vivir en el inmueble, realizando mejoras y explotándolo para actividades agrícolas, al tomar posesión del inmueble construyó una pequeña casita de madera, en precarias condiciones y con el tiempo fue mecanizando la tierra para cultivarlo, realizó la conexión de energía eléctrica, alambró todos los inmuebles, pasó a ampliar las instalaciones, construyendo una casa más amplia y más moderna, tinglados, depósitos, etc., también la excavación de un pozo de agua entre otros, acomodando y mejorando el predio año tras años para su residencia familiar, sin perder nunca la posesión, ni mucho menos turbado en la misma, y sin haber dejado siquiera un solo periodo de realizar los cultivos de la época (fs. 292/7). A su vez, la firma "AGRICOLA ENTRE RIOS S.A." contestó la demanda reconvencional, refiriendo que el usucapiente fue ocupando el inmueble en forma intencional, clandestina y de mala fe. Negó que José Días Filho sea poseedor con ánimo de dueño desde el año 1.974, que haya realizado mejoramiento año tras año, ni que explote el predio con el cultivo, en toda su extensión, desconociendo el valor probatorio de los documentos agregados en la reconvención.----------

A fin de acreditar los extremos, el usucapiente agregó pruebas documentales. A fs. 111/161, obran antecedentes dominiales que acreditan que José Días Filho es propietario de varios inmuebles situados en el Distrito de Mariscal López, Departamento Caaguazú. Sin embargo, ninguno de esos instrumentos es idóneo para demostrar la posesión hábil para usucapir, ya que no están vinculados a los que fueron objetos de reclamos. De igual manera, los comprobantes de pagos de impuestos inmobiliarios obrantes a fs. 162/5, no hacen relación a la res litis, máxime que no tienen la antigüedad exigida por la Ley. Pero, si así fuese, tampoco son eficientes -por sí mismos- para acreditar la posesión apta para usucapir. Las muestras fotográficas agregadas a fs. 201/215, no son idóneas para acreditar el derecho del reconviniente, pues visualizan personas celebrando acontecimientos sociales, ganado, porciones de terreno etc., sin que tengan conexión con el objeto de la …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "AGRÍCOLA ENTRE RIOS S.A C/ JOSÉ DÍAS FILHO S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE, DAÑOS Y PERJUICIOS".--------

21 -06- 2024

-VII-

.../// demanda. Por lo demás, los Certificados de Acta de Matrimonio (fs. 216), nacimiento de hijos y bautismo, primera comunión y confirmación (fs. 255 a 264), boletín de calificaciones (fs. 224/8; 233/2; 249/251), Certificados de estudio (fs. 243/4), etc., carecen de entidad probatoria para demostrar los presupuestos del Artículo 1.989 del Código Civil, pues si bien instrumentan actos realizados por familiares del usucapiente, a través de los años, no contienen datos, que arrojen convicción que en la superficie ocupada fueron realizados actos posesorios a título de dueño, por más de veinte años.----------

Ahora bien, además de esas probanzas, el usucapiente ofreció prueba testifical. En tal sentido, el Testigo Luiz Marchesi, agricultor y vecino del lugar, afirmó que conocía -hace 40 años- a José Días Filho y que desde esa fecha aquel poseía el inmueble (pregunta octava). Sin embargo, a la novena pregunta: *"Diga el testigo si en la época en que conoció el señor JOSE DIAS FILHO el mismo ya tenía la posesión de los inmuebles"*, dijo: *"Que, eso yo no puedo afirmar"*; A la décima pregunta: *"Diga el testigo, si en la época en que el testigo se mudó a Santa Teresa, quien tenía estaba ocupando los inmuebles objeto de litigio"* respondió *"Que como ya les dijo, yo no sabía quién estaba ocupando los inmuebles en aquella época, como lo que voy a saber eso en 40 cuarenta años atrás. El conocía a la persona, pero no sabía quién ocupaba los inmuebles"*. Refirió que la vivienda de José Díaz Filho estaba ubicada *"aproximadamente a 1.000 metros..."*; *"... si sabe y le consta si en los inmuebles en litigio existen construcciones o mejoras"*, contestó: *"no sé"*; *"Si alguna vez vio alguna construcción"*: *"Que no vio"* (fs. 368). Surge que esa declaración es ambigua y contradictoria, pues el Testigo sostuvo que desde que conocía al usucapiente -hace 40 años- los inmuebles eran poseídos por aquel, sin embargo, luego declaró que no .../...

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R. Ministro

Alberto Martinez Simon Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos Secretaria

…////… podía afirmar si José Días Filho tenía la posesión de los inmuebles reclamados, señalando que no sabía quién estaba ocupando, ni si existían construcciones o mejoras. Además de esa Testifical, el usucapiente no ofreció otra, tendiente a verificar la posesión apta para usucapir. En efecto, la Testifical del Perito Agrimensor Federico Ullón Chamorro, estuvo encaminada a reconocer el informe pericial presentado en la demanda reconvencional, según consta a fs. 369.----------

En ocasión al Reconocimiento Judicial, fue constatado que: "…en la *finca Nº 420, Lote 328 "D", se observa un mcjón antiguo, que divide la tierra mencionada, propiedad de José Dias Filho; se deja constancia que en el inmueble no existe plantación alguna, por el hecho que le mismo posee medida cautelar vigente… dejándose constancia que en el inmueble no se encontraba ninguna construcción, ni cercado perimetral, sin mejora alguna…. Seguidamente nos dirigimos a la Finca 421, Lote 328 "E", lado oeste, en donde se observa alambrado, vallado perimetral de 5 líneas con poste de madera, que fue puesto por la "Agrícola Entre Ríos S.A." para delimitar su propiedad… según plano geo referenciado el inmueble individualizado más arriba es ocupado por José Dias Filho, solo tiene 30 has con 3.050 mts… en el inmueble no se observa ninguna construcción, ni mejoras… seguidamente el Lote 327 "B", Finca N° 420, no existe ninguna construcción ni cercado perimetral, ni mejoras. Se deja constancia que existe partes de tendidos eléctricos y un camino interno donde se moviliza el Sr. José Filho"* (fs. 382). De la referida diligencia se evidencia que en los inmuebles no existen mejoras ni construcciones. Y que en la actualidad no existen plantaciones.----------

Revisten mayor importancia las declaraciones rendidas por José Días Filho, en ocasión de absolver posiciones. Así, a la segunda posición: *"Diga cómo es verdad que Ud. al ingresar a las tierras de mi mandante, sabía que las mismas pertenecían a la empresa AGRICOLA ENTRE RIOS S.A."* confesó: *"… desconozco, era de greco paraguayo…"*; A la posición sexta: *"Diga como es verdad que Ud. reconoce a un tercero como titular de derecho de los inmuebles individualizados como: Fincas Nº 420 padrón Nº 949; Nº 420, padrón Nº 544 y Nº 421, padrón Nº 545, todas ubicadas en la Colonia Santa teresa del Distrito de Mcal. …///…*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "AGRÍCOLA ENTRE RIOS S.A C/ JOSÉ DÍAS FILHO S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE, DAÑOS Y PERJUICIOS".--------

-VIII-

"…/… Francisco Solano López la cual Ud. detenta como simple tenedor precario" dijo: *"que, NO, aclarando que yo compré esas tierras de greco paraguaya y tengo los comprobantes de compra de hace 47 años…;* A la posición séptima: *"Diga como es verdad que Ud. nunca tuvo con ánimo de dueño la parcela de tierra que pretende usucapir"* confesó: *"que, no, yo imagine que esas tierras iban a ser mías…";* A la décimo tercera posición respondió: *"… que yo compré esa propiedad…";* A la décimo cuarta posición: *"Diga como es verdad que en los inmuebles objeto de la reivindicación no existe ninguna mejora a excepción de plantaciones"* confesó: *"que sí solo plantaciones, no hay otras mejoras…;* A la décimo sexta posición: *"Confiese el absolvente que la vivienda está fuera del área de los inmuebles reivindicados por la firma agrícola entre ríos",* a lo que dijo: *"si está fuera, hacia abajo"…; "Confiese el absolvente que usted no presentó ningún contrato de compraventa de las tierras que pretende usucapir"* respondiendo: *"sí, yo presente"* (fs. 330/1; 348). De esas declaraciones surgen innegables y gruesas contradicciones de José Días Filho, pues, por un lado, reconoció que entró a poseer el inmueble, desde el año 1.974, sabiendo que pertenecía a la "GRECO PARAGUAYA S.A.", señalando: *"imaginaba que esas tierras iban a ser mías"*. Luego sostuvo que compró la propiedad… que presentó contrato de compraventa (¿?). De igual manera, confesó que en los inmuebles *"solo había plantaciones, no hay otras mejoras"*. Pero en su escrito inicial, aseveró que, desde 1.974, habitaba en la res litis con su familia, construyendo pequeña casa de madera, mecanizando la tierra para cultivos agrícolas, realizando conexión de energía eléctrica, alambrado de todos los inmuebles, pasó a ampliar las instalaciones, construyendo una casa más amplia y más moderna, tinglados, depósitos, etc., también la excavación de un pozo de agua entre otros, acomodando y mejorando el predio año tras años para su residencia familiar.----------

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Resulta innegable, pues, que José Días Filho utilizaba los inmuebles -exclusivamente- para la explotación económica (cultivo de plantaciones). Esa situación fue reconocida por el reconvenido en la Audiencia de absolución de posiciones, que confesó: "*…en varias ocasiones los representantes de la accionante han concurrido ante el citado demandado a solicitar la entrega voluntaria… mencionando que lo devolvería una vez finalizada la cosecha…*" (fs. 350).----------

Desde esa perspectiva, cabe establecer si el reconviniente acreditó fehacientemente que en toda la extensión de los inmuebles fueron realizadas las plantaciones. En efecto, "*…tratándose de un campo abierto, no puede invocarse otra posesión que la materialmente detentada en parte determinada. De allí lo dificultoso de admitir una posesión que se invoca no sólo respecto de un campo sin límites materialmente determinados, sino incluso de otros campos de distintos dueños, ocupados por antiguos puesteros con idénticas pretensiones*" (ClaCCom. de Mendoza, 19-4-94, Fallo 94190060, "Suárez, Felipe s/Título supletorio").----------

De la prueba pericial practicada por el Ingeniero Derlis Arana no se advierte tal extremo, en razón que se limitó a expresar: "*la propiedad Lote Nº 328-E forma parte de una gran extensión de tierras mecanizadas, que forman un solo cuerpo con otras propiedades de Jose Dias Filho, específicamente en la parte colindante con propiedad de Agrícola Entre Ríos S.A. se observa mediante la constitución in situ un alambrado con postes de madera y líneas de alambre San Martín, implementados aparentemente de larga data…*". Ahora bien, el Perito agrimensor Ingeniero Osvaldo Quintana López, propuesto por el reconvenido, determinó que el área cultivada de los inmuebles era: "*En la Finca Nº 420, padrón Nº 949 (Lote N° 327-B), superficie mecanizada: 8 has 3.338 m2; superficie reservada monte 1 Has. 3.462 m2; superficie total 9 has. 6.8000 ms; Finca N° 420, padrón N° 544 (Fracción A anteriormente Lote N° 328-D); Superficie mecanizada: 14 has. 9288 ms2; superficie reservada monte 1 Has. 9.325 m2; superficie total 16 Has. 8613 ms2; Finca N° 421, padrón n° 545 (FRACCION "a", anteriormente LOTE N° 328-E), superficie mecanizada: 33 has. 8374 ms2; superficie total: 33 has. 8.374 m2.*". Sin embargo, de esa diligencia no surge…///…

-IX-

…///… el origen y antigüedad de las mejoras, carga probatoria que incumbía a la reconviniente.----------

Por lo demás, la firma "AGRICOLA ENTRE RIOS S.A.", al absolver posiciones, sostuvo que José Días Filho ingresó al inmueble hace aproximadamente seis años, situación que fue corroborada con la prueba testifical producida por su parte. Así, el Testigo Reinaldo Colmán López a la undécima pregunta: "*si sabe y le consta cuanto tiempo de plantío poseen los inmuebles reivindicados*", dijo: "*que, si aproximadamente seis o siete años…*". Declaró que vivía hace diez años por ahí, que conoce a José Días Filho: "*hace siete años*" (fs. 335/6). Nicolás Bianchette Galeano Sosa, declaró "*…porque en esa área siempre la empresa agrícola usaba y después de 6 o 7 años había otra persona que estaba plantando …. Yo soy de la zona hace 28 años que estoy por ahí y tengo mi vivir ahí, yo vivo ahí…*" (fs. 337/8).----------

Recapitulando: José Días Filho asumió conducta procesal ambigua y contradictoria respecto al carácter de la posesión, como en relación a las supuestas mejoras existentes en la superficie poseída (corroborando escrito de reconvención y absolución de posiciones). Tampoco acreditó -idóneamente- que en toda la superficie del inmueble existían plantaciones, ni mucho menos el origen y antigüedad de las mismas. En otras palabras, no demostró -fuera de toda duda- que ejerció actos posesorios a título de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por más de veinte años. Ante esa orfandad probatoria, corresponde desestimar la demanda por usucapión. Y, en consecuencia, pasar a estudiar el reclamo por reivindicación.

El Artículo 2.401 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: "*La acción de reivindicación se da contra el poseedor que está …*

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R. Ministro

Alberto Martínez Simon Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos Secretaria

…///… 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 a los adquirentes de derechos sobre inmuebles a título oneroso y de buena fe".----------

De las normas transcriptas, se advierte que para la procedencia de la Acción son requisitos indispensables: I) La justificación de la calidad como propietario, por medio de Escritura Pública (Artículo 700, inciso a), del Código Civil); II) Individualización del inmueble objeto de reivindicación; y III) Ocupación actual del demandado con obligación de restituir. La carga probatoria incumbe al accionante, por aplicación del Principio general que rige en materia probatoria, previsto en el Artículo 249 del Código Procesal Civil.----------

Respecto al primer requisito, el accionante acreditó que es propietario de los inmuebles ubicados en el Distrito de Mariscal Francisco Solano López, lugar Denominado Colonia Santa Teresa, identificados como: 1) Finca Nº 420, padrón Nº 949, Lote 327-B, con una superficie de 9 hectáreas con 6.800 metros cuadrados; 2) Finca Nº 420, padrón Nº 544, Lote 328-D, superficie 16 hectáreas con 8.613 metros cuadrados y 3) Finca Nº 421, padrón 545, Lote 328-E, con superficie de 33 hectáreas con 3.426 metros cuadrados. Superficie total: 59 hectáreas 8.839 metros cuadrados. La propiedad de esos inmuebles se encuentra acreditada por Escrituras Públicas obrantes a fs. 9/16 y 21/6, respectivamente, debidamente inscriptos en la Dirección General de Registros Públicos, sin que hayan sido impugnadas o redargüidas de falsedad.----------

De igual manera, el reivindicante demostró suficientemente el presupuesto de la individualización de esos inmuebles, según informe y plano pericial geo referenciado elaborado por el Ingeniero Osvaldo G. Quintana (fs. 32/8), cuya reproducción omitimos por razones de brevedad, que fueron ratificados por la prueba pericial, practicada en base a la descripción inserta los títulos de propiedad de la "AGRICOLA ENTRE RIOS S.A".----------

-X-

Concerniente al tercer requisito, con el rechazo de la demanda de usucapión, quedó suficientemente acreditado que José Días Filho ocupa indebidamente y sin Derecho alguno la superficie de 51 hectáreas con 6.265 metros cuadrados, por cuya razón deberá ser restituida a favor del reivindicante.--------

Según las sólidas motivaciones jurídicas que preceden, cabe en estricto Derecho, confirmar parcialmente el Fallo impugnado y hacer lugar parcialmente a la demanda por reivindicación, ordenando la restitución de los inmuebles individualizados, en el perentorio plazo de treinta días de quedar firme ésta Resolución, bajo apercibimiento de Ley. Las Costas serán impuestas en la proporción de 85 % al reivindicado y 15 % a la reivindicante, teniendo que fue acreditado que el reivindicado no ocupa la superficie total del inmueble cuya reivindicación reclamó la actora, con sujeción al Artículos 195 y 205 del Código Procesal Civil.----------

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón dijo: EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN: Me adhiero al recuento de actuaciones procesales en autos y de los escritos de memorial de agravios y su contestación, que desarrolla el Ministro preopinante en su voto, adhiriendo *parcialmente* al sentido del mismo, agregando cuanto sigue: ----------

Del escrito de memorial de agravios vemos que el apelante sintetiza sus argumentos en contra la sentencia de segunda instancia en 6 puntos que manifiesta que el Tribunal de Apelación juzgó erróneamente y por tanto, terminó rechazando la demanda reconvencional de usucapión planteada por su parte.---

Se puede entonces resumir esos 6 puntos de la siguiente forma: ----------

1.) Falta de individualización del inmueble sujeto a la usucapión, ----------

2.) Falta de prueba sobre la edad del usucapiente, --

3.) Falta de pago del impuesto inmobiliario, --------

4.) Falta de prueba sobre la antigüedad de la posesión,

César Antonio Garay

Abg. [illegible] Dos Santos

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

5.) Falta de pruebas sobre las mejoras, y, ----------

6.) Falta de residencia en el inmueble a usucapir.---

Dicho esto, y en atención a los efectos del juicio de usucapión frente al juicio de reivindicación, sostiene el recurrente que, al comprobarse que debe hacerse lugar a la acción por prescripción adquisitiva por él planteada, la acción reivindicatoria queda sin sustento alguno por la pérdida de la propiedad que acarrea la usucapión.----------

Debemos coincidir con la idea que resolver la demanda reconvencional por usucapión es un requisito previo para el estudio de la demanda por reivindicación, por ello el estudio debe realizarse en el orden indicado. No obstante, debemos realizar otra distinción previamente.----------

El litigio se centra sobre la posesión y propiedad de 3 inmuebles situados en el Departamento de Caaguazú, Colonia Santa Teresa, Distrito de Mcal. Francisco Solano López, dos de ellos colindantes entre sí, mientras que el tercero se encuentra situado aproximadamente a 900 metros de distancia de los inmuebles colindantes (a 4 lotes de distancia), todos ocupados por el demandado en autos José Dias Filho.----------

Ahora, el tercer inmueble que se encuentra separado de los dos primeros, presenta una situación particular, pues existe superposición parcial del inmueble reivindicado propiedad de la parte actora y el inmueble perteneciente a la parte demandada, conforme se encuentra acreditado mediante prueba pericial[1] y ratificado en la audiencia de explicaciones del dictamen presentado por el perito tercero[2]. Por ello la parte demandada y reconviniente solicita la usucapión respecto de la porción ocupada por José Dias Filho que no se encuentra superpuesta al inmueble de este último.----------

En atención a la situación mencionada, se realizará previamente el estudio de las acciones propuestas respecto a los inmuebles individualizados como Lote N° 328 D, Finca N° 420, Padrón N° 544, y, Lote N° 328 E, Finca N° 421, Padrón N° 545, ambas del Distrito de Mariscal Francisco Solano López, …///…

---

[1] Presentados por los peritos designados por las partes y el perito tercero designado por el juzgado, obrantes en el Sistema de gestión de expedientes electrónicos, con fechas 21 y 28 de junio del 2021, y 20 de julio del 2021.

[2] Fs. 384, Tomo II, Acta de audiencia del 24 de septiembre del 2021.

21-06-2024

…///… para posteriormente realizar el estudio del inmueble individualizado como Lote N° 327 B, Finca N° 420, Padrón 949, del Distrito de Mariscal Francisco Solano López, en cuanto a la porción superpuesta y a la que no lo está.----------

Ahora, respecto a los agravios manifestados por la parte demandada y reconviniente, el primero hace alusión a la *falta de individualización del inmueble* sujeto de usucapión. Sobre este punto, vemos que no asiste razón al Tribunal de Apelación, puesto que, del escrito de contestación de demanda de reivindicación e interposición de demanda reconvencional de usucapión[3], la parte demandada y reconviniente ha individualizado detalladamente los inmuebles que pretende usucapir, con las dimensiones y linderos exactos que pretende adquirir vía usucapión, pues es un área determinada de los inmuebles solicitados por vía de la reivindicación y no la totalidad de estos.----------

Sobre el agravio vinculado a la supuesta *falta de pruebas de la edad del usucapiente*, debe recordarse que es un requisito ser una persona capaz[4] para ejercer por sí mismo derechos y obligaciones, sin embargo, para usucapir, la ley requiere una edad similar al discernimiento (14 años) y no la de capacidad plena (18 años), conforme surge del art. 1925 del C.C..----------

No obstante ello, no fue materia de discusión en la traba de la litis y, habiéndo el mismo comparecido a la audiencia de absolución de posiciones el 27 de abril del 2021,[5] contando con 89 años a dicha fecha y, considerando que el mismo hizo entrega de su cédula de identidad en ese momento para su identificación correspondiente, vemos que el demandado …///…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

[3] Fs. 290 a 291 del Tomo II.

[4] Art. 36 (Modificado por la Ley N° 2.169/03), y art. 277 del Código Civil Paraguayo.

[5] Fs. 347 del Tomo II.

…///… nació entre el año 1931 y el año 1932, por lo que el año 1974 -que manifiesta es el año que empezó a poseer- tenía entre 43 y 42 años de edad y, en consecuencia, la edad para empezar a usucapir se encontraba largamente superada.----------

Seguidamente, vemos que manifestó el Tribunal de Apelación que no adjuntó a la demanda reconvencional por usucapión, las boletas del pago de impuesto inmobiliario de los inmuebles que pretende usucapir.----------

Debe decirse que este no es un requisito para la procedencia de la acción de usucapión, sino meramente podría actuar como parte de la prueba documental necesaria para probar la posesión y el ánimo de comportarse como dueño del mismo, no obstante no puede dársele a las boletas de pago de impuesto inmobiliario la autoridad suficiente para ser una prueba determinante de la procedencia de la usucapión, por tanto no puede ser motivo suficiente para el rechazo de la demanda pretendida por el Sr. José Dias Filho.----------

Consideración aparte, merece el art. 66 de la Ley 125/91.[6] Al respecto, dicha norma impone una eventual restricción -de dudosa constitucionalidad en relación al art. 40 de la Constitución- a la promoción de la acción de usucapión, pero entiendo que, una vez deducido y tramitado el proceso, no se puede negar al ciudadano la resolución del caso judicial y la declaración del derecho, so pretexto de la falta de pago de un impuesto, cuando el Estado ya consintió en darle trámite al proceso, pues eso es lo que supedita el mencionado artículo. Por ende, el pago del impuesto inmobiliario o la falta de ese pago deberá ser valorado por el órgano judicial, como una prueba más, dentro del concierto probatorio, apoyándose con otras pues el solo pago de dicho impuesto, aisladamente considerado no puede determinar la viabilidad de la pretensión, ni la falta de ese pago determinará que la demanda deba ser rechazada.------

Seguidamente veamos el agravio referente a la falta de material probatorio respecto a las mejoras introducidas en los bienes que se pretende usucapir.----------

---

[6] Art. 66 Ley 125/91. Gestiones Administrativas y Judiciales. No podrá tener curso ninguna diligencia o gestión judicial o administrativa relativa a inmuebles, así como tampoco la acción pertinente a la adquisición de bienes raíces por vía de la prescripción, si no se acompaña el certificado previsto en el Art. 64.

RECIBIDO 21-06-2024

-XII-

En este punto es importante señalar que el demandado ha indicado que los inmuebles que solicita adquirir vía *prescripción adquisitiva*, fueron utilizados para plantaciones, es decir, fueron destinados a trabajos de cultivos y cosechas, por tanto, los mismos son fundos agrícolas.----------

Conforme las placas fotográficas agregadas en autos, las constituciones del juzgado, los informes periciales, las declaraciones testificales y demás pruebas, es incontrovertido que los inmuebles se encuentran mecanizados y destinados al cultivo. Sin embargo, no existe prueba fehaciente con respecto al momento en que las mejoras fueron introducidas o, al menos, las pruebas no arrojan certeza sobre el momento en el cual se empezó el trabajo de mecanización de las tierras, desprendiéndose que son tierras trabajadas para la agricultura durante varios años.----------

En igual sentido, sobre la falta de residencia en los inmuebles a usucapir, no es necesaria la residencia misma en el predio a usucapir, pues el uso del mismo para fines agrícolas constituye un auténtico acto posesorio[7] y, por tanto, se posee el inmueble para esos efectos, por lo que no puede invocarse la falta de residencia en los lotes como motivo de rechazo de la usucapión.----------

Ahora queda expedirse sobre la falta de determinación de la antigüedad de la posesión----------

Veamos entonces los argumentos expuestos en el escrito de contestación de la demanda e interposición de demanda reconvencional[8] por usucapión planteada por la parte demandada reconviniente. Expresa la defensa del Sr. Dias Filho que su posesión en los inmuebles que se pretende usucapir inició …///…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

[7] Art. 1933 Código Civil Paraguayo. "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultivo, 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.

[8] Fs. 280-287 Tomo II.

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez Ríos
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Pía Monges Dos Santos
Secretaria

…///… en 1974[9], cuando adquirió un inmueble en ese tiempo de La Greco Paraguaya S.A. y, desde dicho momento, ingresó a vivir en toda la extensión del mismo, que ocupa hasta hoy día.---------

Sin embargo, la parte demandada ha agregado como prueba documental varias copias de títulos de propiedad que hacen a la posesión que tiene en los inmuebles de la zona. De dichos títulos vemos que el inmueble, con fecha de adquisición más antigua, pertenece al Lote 325, Finca N° 1293, del Distrito de Yhu, Padrón 1569, con fecha de inscripción el 13 de febrero de 1979.[10].----------

Luego, vemos que ha ido adquiriendo más inmuebles en la zona, en los años 1984, 1988, y 1994, totalizando 7 lotes conforme a las escrituras públicas agregadas en autos.--------

En primer lugar vemos que es una posición contradictoria la asumida por el demandado reconviniente, en cuanto manifiesta que ha entrado a ocupar desde 1974 el inmueble y, luego, toda la extensión, incluídos los inmuebles que hoy pretende usucapir.----------

Con esto en mente, vemos que si efectivamente ingresó en 1974 -de lo cuál no hay constancia efectiva, modo de ingreso, ni fecha exacta-, el mismo adquirió en 1979 su primer inmueble en la zona, y conforme lo declaró personalmente en su audiencia de absolución de posiciones[11], todos los inmuebles pertenecían a "La Greco Paraguaya S.A.", por lo que podemos observar que desde el momento del "ingreso", el Señor Dias Filho tuvo siempre en mente que la propiedad de los inmuebles recaía en persona distinta.----------

Esta posición cobra mayor relevancia cuando vemos que, luego de la adquisición del primer inmueble en 1979, adquirió igualmente de "La Greco Paraguaya S.A." el inmueble colindante, individualizado como Lote 326, en 1984, así como de la adquisición de los inmuebles individualizados como Lote 328 - H y Lote 328 - B, ambos en 1988, de distintos propietarios pero que compartían el propietario anterior: "La Greco Paraguaya S.A.".----------

---

[9] Fs. 291 vlto. Tomo II, segundo párrafo. Fs. 292 del Tomo II.

[10] Fs. 148-155 del Tomo I.

[11] Fs. 347 del Tomo II.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "AGRÍCOLA ENTRE RIOS S.A C/ JOSÉ DÍAS FILHO S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE, DAÑOS Y PERJUICIOS".--------

-XIII-

Estos hechos, demostrados a través de las propias pruebas presentadas por la parte que pretende la usucapión, generan la presunción de que el Sr. José Dias Filho no ocupaba los inmuebles que pretende usucapir y, si lo hacía, su posesión no era en calidad de dueño, pues reconocía la propiedad en alguien más.----------

No coincide la actitud invocada conforme la documental arrimada, con la posición asumida en el escrito de contestación de demanda e interposición de demanda reconvencional pues, en este último, la usucapiente asevera haber ingresado en 1974 con la compra de un inmueble y que, desde ese momento, poseyó en carácter de dueño toda la extensión de la zona incluidos los inmuebles que hoy pretende usucapir pero, en realidad, al observar la compra gradual de los inmuebles aledaños a su propiedad, sumado al reconocimiento de que la propiedad era de otra persona y que su posesión se da en atención a la compra realizada de los inmuebles a "La Greco Paraguaya S.A.", se genera una duda razonable respecto al tiempo de ocupación de los inmuebles y, aún más importante, la calidad por la que empezó a poseer los mismos.----------

También debemos mencionar que en autos obran las imágenes satelitales (ortofotocarta) de las propiedades en cuestión, correspondientes a los años 2017, 2004, 1994 y 1985, obtenidas por el Lic. en ciencias geográficas Federico Ullón Chamorro, prueba que fuera agregada con el escrito de contestación de demanda e interposición de demanda reconvencional de usucapión por la representación del Sr. Dias Filho, y que fuera llamado a reconocer su firma en autos. De éstas se puede ver que en 1994, los Lotes 328 - D y 328 - E, no se encontraban en condiciones para la siembra y cosecha, a diferencia de los Lotes 324, 325 y 327 - A.----------

Igualmente vemos que en el 2004, el Lote 328 - D, y una parte importante del Lote 328 - E, se encontraban sin ...

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Morges Dos Santos
Secretaria

…///… desarrollo agrícola importante. El contraste es aún mayor al observar la imagen satelital del 2017, en la cual se puede apreciar claramente que los inmuebles están siendo utilizados completamente para fines agrícolas intensivos.----------

Es importante igualmente tener en cuenta las pruebas testificales rendidas en autos, pues al tratarse de una ocupación de supuesta larga data y la utilización de los inmuebles a fines agrícolas, las declaraciones de aquellas personas que viven o vivieron en la zona en la época del ingreso al inmueble cobran especial relevancia por haber presenciado hechos o situaciones que ayudan a la solución de los conflictos suscitados.----------

En autos vemos que se han producido cuatro audiencias testificales, tres por la parte actora y una por la parte demandada, además de una audiencia testifical de reconocimiento de firma. De los testigos presentados por la parte actora, los mismos coinciden en que el Sr. José Dias Filho ocupa los inmuebles objeto del litigio hace aproximadamente 6 a 8 años, realizando plantaciones, y que lo conocen hace 9 y 8 años aproximadamente. Afirman también que era la Agrícola Entre Ríos S.A. la que realizaba las plantaciones antes que el Sr. Dias Filho. Dos de los testigos -Reinaldo Colmán López y Fernando Martínez Ocampos- viven en la zona hace aproximadamente 10 años, mientras que el Sr. Nicolás Bianchetti Galeano afirma vivir en la zona hace aproximadamente 28 años.----------

En cuanto a la testifical producida a propuesta de la parte demandada, el Sr. Luiz Marchesi asegura conocer al Sr. José Dias Filho hace 40 años, y que desde que lo conoce tenía la posesión de los inmuebles, según la respuesta a la 3a. pregunta, más en la siguiente pregunta realizada por el representante de la parte demandada -diga si en la época que conoció al Sr. José Dias Filho el mismo ya tenía posesión de los inmuebles- respondió que eso no podía afirmar. Por último, al responder la 10a. pregunta sobre si en la época que se mudo a Santa Teresa quién estaba ocupando los inmuebles objeto del litigio, respondió: "*que, como ya les dije, yo no sabría quien estaba ocupando los inmuebles en aquella época, como lo que…*///…

-XIV-

".//... voy a saber eso en 40 años atrás. Le conocía a la persona pero no sabía quien ocupaba los inmuebles".[12].----------

Todo esto pone en resalto el hecho de que el argumento trazado por la parte que pretende usucapir no concuerda con el caudal probatorio disponible, y en tal sentido, conspira contra la posibilidad de acoger positivamente la demanda reconvencional de usucapión.----------

Recordemos que la usucapión es una vía excepcional para adquirir la propiedad de un inmueble. Es un instituto que apunta a otorgar la propiedad de un bien a una persona que se ha comportado, con respecto al mismo, como auténtico dueño, por un tiempo establecido en la Ley. No nos detendremos en los muchos fundamentos filosóficos y hasta políticos que tiene el instituto, ni haremos mayor alusión a las cuestiones de interés social que lo envuelven, por darlas por sabidas, pero sí debemos aludir que constituye -al mismo tiempo que una forma de adquirir el dominio de una cosa- una suerte de sanción que se aplica al propietario registral de un bien, precisamente, porque éste no ha tenido la vocación de cuidar aquello que es suyo, ni ha mostrado interés en ello.----------

Por otra parte, la doctrina y 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 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 igual o 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 del tiempo indicado en la ley y su comportamiento como lo haría el ///...

[12] Fs. 368 y 368 vlto. del Tomo II.

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… propietario (o a título de dueño, o con *animus domini*[13]), no reciba dicho premio que -recordemos- constituye al mismo tiempo una sanción al titular registral, a quien, ante la duda, debería protegerse[14], 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.----------

Como se ha señalado más arriba, es fundamental en procesos de usucapión, en los que razones de orden público 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, 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. Para que la presente usucapión fuera procedente se debería haber probado, sin resquicio de duda, que la actora no sólo poseía el inmueble por un tiempo igual o superior al legal -que no ha sido demostrado fuera de toda duda- sino que la causa de dicha posesión no se hallaba viciada por reconocer en otro la propiedad del inmueble.----------

Por todo lo dicho, no puede acogerse favorablemente el agravio respecto a que se encuentra probado el tiempo de posesión y, además, que tampoco ha quedado claramente demostrado que el Sr. José Dias Filho poseía los inmuebles con carácter de dueño conforme lo requiere nuestro ordenamiento jurídico.-----

Luego, vemos que el recurrente no ha expresado agravios respecto a la procedencia de la demanda de …///…

---

[13] Hago esta puntualización, a fin de ajustar el criterio que sostengo sobre el punto ya que, a pesar de sostener que nuestro sistema de posesión migró del *subjetivo* que sostuviera Savigny al *objetivo* que sostuviera Von Ihering, el *comportamiento a título dueño -o animus domini-* sigue siendo un requisito, en nuestro sistema, para la procedencia de las demandas de este tipo. Ello, a fin de hacer compatibles los distintos tipos de *posesiones* que se regulan en nuestro Código Civil y de diferenciar el *efecto* que tiene la **posesión** a los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio.

[14] "*En materia de prescripción, el titular del inmueble nada tiene que probar. En cambio, el actor debe acreditar la posesión del bien por el tiempo y formas establecidos en la ley...*" LA LEY, 1992-3-538".

-XV-

…///… reivindicación declarada por el *Ad-quem* y, observados los requisitos para la procedencia de dicha demanda al ser propietario de los inmuebles, incontrovertida la ocupación por el demandado en autos y no existiendo justificación de dicha ocupación, debe confirmarse la acogida favorable de dicha pretensión.----------

Por todo lo dicho, el rechazo de la demanda reconvencional por usucapión respecto a los inmuebles individualizados como Lote N° 328 - D, Finca N° 420, Padrón N° 544, Fracción A, y, Lote N° 328 - E, Finca N° 421, Padrón N° 545, Fracción A, ambos del Distrito de Mcal. Francisco Solano López y pertenecientes a la parte actora, Agrícola Entre Ríos S.A., y la consecuente procedencia de la demanda por reivindicación, corresponde a derecho, por lo que debe confirmarse la sentencia de segunda instancia respecto a los dos inmuebles citados.----------

Ahora, nos queda realizar el análisis respecto al inmueble individualizado como Lote 327 - B, Finca N° 420, Padrón N° 949 del Distrito de Mcal. Francisco Solano López, en razón a que el mismo se encuentra registralmente superpuesto a otro inmueble, que es propiedad del demandado reconviniente, José Dias Filho, individualizado como Finca N° 1.159, Lote 327 - A, del Distrito de Mcal. Francisco Solano López.----------

Como se adelantó, la situación fáctica de este último inmueble obliga a realizar el estudio de la procedencia de las acciones intentadas en el presente juicio de manera separada de los demás, por su ubicación geográfica y, en especial, por la superposición registral existente.----------

Vemos entonces, que conforme a las probanzas de autos y en particular los informes periciales agregados en autos, que se constan en el sistema de gestión de expedientes electrónicos, existe un área superpuesta de 4 Has 4300 mts2 entre el Lote 327 - B, Padrón 949, Finca N° 420, y el Lote 327 - A, Padrón …///…

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Elena Morges Dos Santos
Secretaria

…///… 1.438, Finca N° 1.159, ambas del Distrito de Mcal. Francisco Solano López.----------

Ahora, estudiado el inmueble, vemos que debemos primeramente referirnos a la porción que se busca usucapir, pues la parte demandada y reconviniente solicita únicamente la usucapión respecto a la porción del inmueble que se encuentra a nombre de Agrícola Entre Ríos S.A. y no está superpuesta con su propio inmueble.----------

Debe recordarse que en el presente caso no se ha pretendido la declaración de nulidad de títulos, ni tampoco ha sido cuestionada la validez de los presentados en autos, por lo que la discusión sobre títulos válidos e inválidos, sobrepasa la competencia de estudio del presente juicio.----------

Veamos primero la demanda de usucapión sobre la porción que no tiene superposición.----------

La parte demandada y reconviniente ha delimitado exactamente la proporción a usucapir según su escrito de promoción de demanda reconvencional por usucapión, de la siguiente manera: ----------

"Área solicitada: LINEA 06-07: Rumbo (S-15°50'00''-W; 690,00m) Sur quince grados, cincuenta minutos, cero segundo; Oeste, mide seiscientos metros y linda con el lote N° 326-A.--

LINEA 07-A: Rumbo (N-66°13'00'-E; 118,27m) Norte sesenta y seis grados, trece minutos, cero segundo; Oeste, mide ciento y diez y ocho metros con veinte y siete centímetros y linda con el Lote N°: 327).----------

LINEA A-B: Rumbo (N-24°37'33''-E; 682,54m) Norte veinte y cuatro grados, treinta y siete minutos, treinta y tres segundos; Este, mide seiscientos ochenta y dos metros con cincuenta y cuatro centímetros y linda con Área ocupada por José Dias Filho.----------

LINEA B-06: Rumbo (S-67°55'11''-E; 30,00m) Sur sesenta y siete grados, cincuenta y cinco minutos, once segundos; Este, mide treinta metros y linda con el Lote N°: 358."[15].----------

Primeramente debemos decir aquí que vale tener por expresados, en igual sentido y alcance, los puntos de agravios 1, 2, 3, 5 y 6 expresados por el apelante y, pasar al …///…

---

[15] Fs. 294 vlto., Tomo II.

-XVI-

…/// estadio del 4 agravio propuesto, es decir, la falta de prueba sobre la antigüedad de la posesión.----------

Revisadas las constancias, vemos que, en este caso, sí cobra especial relevancia la ubicación del inmueble, sumado a la superposición mencionada, entendidas estas situaciones con el tiempo de adquisición de los inmuebles colindantes[16], la forma de la dimensión del área solicitada y el uso agrícola de la tierra, se genera cierta convicción que desde la adquisición de ambos, en 1994, el Sr. José Dias Filho ha entrado a ocupar estos para la producción agrícola.----------

La diferencia fundamental entre las razones que hacen decaer la demanda de usucapión respecto a los otros dos inmuebles con el que nos ocupa, reside en cuanto en este caso, en primer lugar sí podemos determinar el momento de ingreso, en 1994, luego de la compra de ambos lotes colindantes y, que además, uno de ellos tiene una porción superpuesta del total del lote que se pretende usucapir.----------

Además, teniendo en consideración que el Sr. Dias adquirió dos inmuebles que en conjunto hacen 43 has 8800mts2, es dable considerar que las 4 Has 4300 mts2 restantes las utilizó junto a sus inmuebles como un todo, en el entendimiento de que eran parte de los suyos, tomándolos como un cuerpo único.---------

Vista la situación fáctica de la porción que se pretende usucapir, se puede apreciar con claridad que el caudal probatorio beneficia al demandado reconviniente, por las consideraciones realizadas respecto a los agravios mencionados con anterioridad, sumádole esta vez que se ha demostrado a través de la ocupación de los inmuebles colindantes y el uso de la porción como parte de ellos, la antigüedad de la posesión desde el año 1994, lo que a la fecha del inicio de la …///…

César Antonio Garay

[16] Finca N° 1.159, Padrón 1438, Lote N° 327 - A, y Finca N° 146, Padrón 193, Lote N° 326 - A, ambas del Distrito de Mcal. Francisco Solano López.

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… demanda en el 2020, se encontraba cumplido sobramente el plazo de 20 años que prescribe nuestra legislación en el año 2014.----------

Luego, también debe decirse que en atención al convencimiento del demandado que ejercía su derecho de propiedad sobre dichas tierras por el uso de la porción como un todo con los inmuebles colindantes que adquirió al mismo tiempo -recordando que incluso la porción que no se pretende ucupir es propiedad del demandado y que se encuentra superpuesto-, podemos concluir que también se encuentra cumplido el requisito de comportarse como dueño -*animus domini*- de la porción de inmueble pretendido.----------

A la luz de lo expuesto, debe acogerse favorablemente la demanda de usucapión sobre la porción solicitada, debiendo rechazarse en consecuencia, la demanda de reivindicación sobre dicha porción.----------

Por todo esto, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de apelación, en cuanto rechaza la demanda reconvencional de usucapión, y en consecuencia, hacer lugar a la demanda por usucapión planteada por el Sr. José Dias Filho en contra de Agrícola Entre Ríos S.A., específicamente sobre el inmueble individualizado como Lote 327 - B, Padrón 949, Finca N° 420, del Distrito de Mcal. Francisco Solano López, conforme al área solicitada que fuera indicada en el cuerpo de la presente sentencia.----------

Luego, sobre la parte que existe superposición, la parte demandada no la ha incluido en la demanda reconvencional por usucapión, en atención a que posee título dominial sobre ella y cualquier discusión sobre un mejor derecho de propiedad deberá ser objeto de estudio de otro juicio donde se discuta, precisamente, la superposición aludida.----------

En este caso en concreto, nos encontramos ante la existencia del caso en el que se solicita la reivindicación y que existen dos títulos de propiedad y que emanan de autores distintos. Ciertamente se puede observar que los títulos tienen un antecedente en común -conforme se desprende de los títulos de propiedad agregados en autos-, que es la venta por parte de "La Greco Paraguaya S.A.", pero, a pesar de ello, no podemos remontarnos, por falta de prueba en dicho sentido, al …///…

-XVII-

…/VV… momento en que el autor en común enajenó el inmueble que terminó siendo propiedad de Agrícola Entre Ríos S.A., por falta imputable a esta última parte.----------

Dicho esto y siendo carga de la parte actora probar su mejor derecho para recuperar u obtener la posesión del inmueble de su propiedad, existiendo otro título válido en autos que no ha sido atacado por la vía legal correspondiente, no podemos concluir en definitiva sobre el mejor derecho a poseer, existiendo, como se dijo, dos títulos formalmente vigentes y no impugnados, sea por la vía del Art. 2426 del C.C.[17] o del art. 2424 del C.C.[18].----------

Por lo dicho, al no contar con la determinación exacta de las fechas en las que existió la venta de los inmuebles por el autor en común, y siendo incontrovertida la posesión de José Días Filho, que además cuenta con título de propiedad válido, debe ser rechazada la demanda por reivindicación planteada por Agrícola Entre Ríos S.A. en contra de José Días Filho.--------

Debe mencionarse, que toda discusión sobre la validez de los títulos de propiedad o sobre el motivo de la superposición de los inmuebles (arts. 2424 y 2426 C.C.), no ha sido materia de discusión en estos autos, ni propuesta como objeto de la demanda, por lo que no corresponde realizar dicho estudio, dejando expresa constancia de que no se expide en esta resolución sobre estos derechos y las acciones disponibles sobre los mismos, por lo que tanto el actor reconvenido o el demandado reconviniente, deberán hacer valer los mismos en juicio aparte que verse sobre ellos.----------

César Antonio Garay

[17]Art. 2426 C.C. En caso de doble inscripción, o de no existir ninguna, juzgará que el derecho pertenece al que está en posesión de la cosa.

[18] Art. 2424 C.C. 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.

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Por último, sobre las costas, las mismas deben ser impuestas a la parte demandada José Dias Filho sobre el rechazo de la demanda reconvencional por usucapión y la procedencia de la demanda de reivindicación sobre los inmuebles 1) Lote N° 328 - D, Finca N° 420, Padrón N° 544, Fracción A, y 2) Lote N° 328 - E, Finca N° 421, Padrón N° 545, Fracción A, ambos del Distrito de Mcal. Francisco Solano López.----------

Luego, sobre el Lote 327 - B, Padrón 949, Finca N° 420, del Distrito de Mcal. Francisco Solano López, sobre la parte que ha sido concedida la usucapión, y, la porción que no ha sido reclamada por usucapión y que ha sido rechazada la demanda por reivindicación, corresponde la imposición de las costas por cuanto se hace lugar a la usucapión, y el rechazo de la demanda de reivindicación, a la parte actora Agrícola Entre Ríos S.A..-

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

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón prosiguió diciendo: **A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA**: se trata de decidir la procedencia de una demanda de reivindicación de inmueble, y de la contraria reconvención por usucapión.-------

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 planteada en autos, 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 con 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.----------

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, siendo 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 ...

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María [illegible] Mo ges Dos Santos
Secreta a

…///… intervertir el título, sino aquellos que, por su entidad, solo puedan realizarse por el propietario. Luego, si el propio Código Civil pone en cabeza de ciertos poseedores derivados el deber de efectuar reparaciones menores o de realizar gastos de conservación de la cosa, estos actos no podrán, ciertamente, acreditar la posesión en calidad de dueño ni intervertir el título.----------

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

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

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

En el caso de autos, el usucapiente, al contestar el traslado de la demanda y reconvenir, expresó: "*Nuestro representado siempre ejerció la posesión de los inmuebles como dueño absoluto, sin ser turbado en dicha condición por ninguna persona hasta que fue notificado de la presente demanda, por lo que ante un asesoramiento jurídico y en base a las labores realizadas por un Profesional Agrimensor, quien ha realizado los planos de los inmuebles del lugar, se ha percatado que …///…*

"///… dos de los inmuebles demandados (FINCAS N° 421 y 420 del Distrito de Mcal. Francisco Solano López) se encuentran dentro de los límites de su posesión y el tercero (FINCA N° 420 Padrón 949) en una SUPERFICIE de CUATRO HECTAREAS, CON DOS MIL METROS CUADRADOS (4 Has. 2.000 m2) se encuentra superpuesto con otro inmueble de su propiedad; específicamente el Inmueble inscrito como FINCA N° 1159 (PADRÓN 1438) del Distrito de MCAL. FRANCISCO SOLANO LOPEZ, cuyo título de propiedad y plano se adjunta […] Nuestro representado, el Sr. JOSÉ DIAS FILHO, es poseedor con ánimo de dueño de los inmuebles objetos de Litis, en cuyos terrenos habita con su familia desde hace más de cuarenta (40) años […] desde el año 1974, nuestro principal ha pasado a vivir en el predio referido más arriba y dentro del cual se encuentran los inmuebles cuya usucapión se demanda" (sic, f. 291 vlta.). Los límites de la superficie objeto de usucapión se encuentran determinados en el mismo escrito de contestación del traslado y reconvención (fs. 290/297).-------

Pues bien, se impone verificar, en primer término, la existencia de posesión en calidad de dueño del demandado y reconviniente.----------

A fs. 120/161 de autos obran copias autenticadas de escrituras públicas de transferencia de dominio de distintos inmuebles a favor de José Dias Filho, y a fs. 110/118 de una escritura pública de línea de crédito con garantía hipotecaria constituida por aquél sobre otro inmueble. Los inmuebles referidos en dichos instrumentos ninguna relación tienen con la presente demanda, por tanto, su agregación resulta inocua al efecto de acreditar la posesión en calidad de dueño de los inmuebles objeto de esta *litis*.----------

A fs. 162/165 obran copias autenticadas de facturas de impuesto inmobiliario; sin embargo, el número de padrón asentado en las aludidas facturas no correspondería a los inmuebles…///…

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… objeto de usucapión. Ergo, su agregación también resulta inocua para el fin indicado.----------

A fs. 166/192 obra un "informe pericial" privado agregado por el demandado y reconviniente respecto de los inmuebles objeto de usucapión, realizado por el Licenciado Federico Ullón Chamorro. El mencionado informe, por supuesto, no puede ser considerado ni tiene entidad probatoria alguna, sencillamente porque fue efectuado al margen del proceso; es decir, sin control judicial y adversarial, a tenor de los arts. 343 y siguientes del Código Procesal Civil.----------

A fs. 201/215 se encuentran copias autenticadas de fotografías familiares; a f. 216 se observa copia autenticada de un certificado de acta de matrimonio; a fs. 268/273 y 283 se agregaron copias autenticadas de cédulas de identidad; a fs. 274 y 285 se adjuntaron copias autenticadas de certificados de actas de nacimiento; a fs. 287 y 289 se acompañaron copias autenticadas de actas de nacimiento; a fs. 221/267, 275/282, 284 y 288 se añadieron copias autenticadas de boletines de calificaciones, diplomas, certificados de estudios, certificados de bautismo y constancias de otros sacramentos. Todas estas documentales corresponden a la familia de José Dias Filho, empero, no demuestran nada sobre el carácter de su posesión.----------

A f. 218 obra una factura emitida por la Administración Nacional de Electricidad (ANDE) a nombre usucapiente respecto de un inmueble que no correspondería a alguno objeto de la usucapión. De todas maneras, el pago de servicios básicos ninguna trascendencia tiene para demostrar la posesión *animus domini*, ya que puede ser realizado por un poseedor inmediato y derivado.----------

A f. 309 obra el acta de constitución del Juzgado de Primera Instancia en la Finca 420, Padrón 544; la Finca 421, Padrón 545; y la Finca 420, Padrón 949, que demuestra la existencia de mojones, alambrados perimetrales, restos de cosecha y la vivienda de José Dias Filho. Asimismo, a f. 382, consta el acta de constitución del Juzgado de origen en la Finca 420, Lote 328-D, que acredita la existencia de un mojón antiguo sin color; y la Finca 421, Lote 328-E, que prueba la existencia de alambrado y vallado perimetral. Al respecto, deviene …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "AGRÍCOLA ENTRE RIOS S.A C/ JOSÉ DÍAS FILHO S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE, DAÑOS Y PERJUICIOS".--------

-XX-

…///… pertinente recordar que, conforme con el art. 1982 del Código Civil, las construcciones o plantaciones en un inmueble se presumen *iuris tantum* efectuadas por el propietario, y a su costa. Luego, quien quiera destruir esa presunción legal, habrá de demostrar acabadamente no solamente la existencia, sino, además, la autoría y la antigüedad de la construcciones o plantaciones. En ese sentido, el acta de reconocimiento judicial, y las fotografías tomadas en oportunidad de su diligenciamiento, así las fotografías agregadas por el usucapiente al reconvenir (fs. 193/200), solo acreditan la existencia de ciertas edificaciones y cultivos en los inmuebles objeto de usucapión, mas nada sobre la autoría o el pago. De manera que, estas pruebas no tienen fuerza suficiente para desvirtuar la presunción establecida en el art. 1982 del Código Civil, que reza: "*Toda construcción o plantación existente en un terreno, se presume hecha por el propietario, y a su costa, salvo prueba en contrario.*"----------

A f. 368 obra la testifical de Luis Marchesi, quien refirió, primeramente, que conoce al demandado y reconviniente desde hace cuarenta años, y que desde ese tiempo el mismo tiene la posesión sobre los inmuebles objeto de esta litis. Luego, mencionó que no podía afirmar desde qué tiempo el usucapiente está en posesión de los inmuebles, y que tampoco podía saber quién ocupaba los inmuebles cuarenta años atrás. La contradicción en las respuestas de este testigo, restan valor probatorio a su declaración.----------

A esta testifical infructuosa se suman las declaraciones testificales de Reinaldo Colmán López (fs. 335/336), Fernando Martínez Ocampos (fs. 339/340) y Nicolás Bianchetti Galeano (fs. 337/338), quienes coincidieron en que hace seis a siete años hay plantíos en los inmuebles; los dos primeros afirmaron ser vecinos de la Colonia Santa Teresa desde hace aproximadamente diez años y el último hace veintiocho …///…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… años. Sobre el particular, rige la presunción del art. 1982 del Código Civil, analizada *supra*.----------

A continuación, obran en autos tres pericias. En primer lugar, el informe pericial del Licenciado Carmelo Vera Ricardo, quien no dio respuesta a los puntos de pericia que fueran establecidos en el Auto Interlocutorio N° 251 de fecha 02 de junio de 2021, limitándose a indicar únicamente los linderos del Lote 327-B y su superficie. Si bien es cierto que dicho profesional fue con posterioridad llamado a comparecer en audiencia en los términos del art. 359 del Código Procesal Civil, sus afirmaciones no constituyen explicaciones ni ampliaciones del informe, pues ni las preguntas ni las respuestas tenían relación con aquello consignado en la pericia realizada (f. 384).----------

En segundo lugar, el informe pericial del Ingeniero Osvaldo Quintana, quien confeccionó planos georreferenciados, determinó que la existencia de cultivos y la ausencia de edificaciones en los inmuebles, solo cercado en el lado oeste del Lote 328-E. Esta prueba tampoco tiene entidad suficiente para destruir la presunción del art. 1982 del Código Civil, anteriormente trascripto.----------

En tercer lugar, el informe pericial del Ingeniero Derlis Alfonso Arana Duré, quien constató la superficie ocupada por el usucapiente en los inmuebles objeto de la litis, así como la existencia de ciertos alambrados y un mojón de larga data. La constatación de las porciones ocupadas por el demandado y reconviniente en los inmuebles de propiedad del actor, ninguna incidencia tiene para demostrar la posesión calificada.-------

El informe del Departamento de Agrimensura y Geodesia dependiente de la Dirección de Obras Públicas del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, con los antecedentes y legajos completos de las mensuras judiciales de los inmuebles objeto de la usucapión; así como el informe de condiciones de dominio de los inmuebles de propiedad del actor, tampoco sirven para acreditar la posesión en carácter de dueño de José Dias Filho.-

En este estadio, cabe recordar que en los juicios de usucapión -en los que razones de orden público se anteponen al interés particular comprometido e imponen un criterio restrictivo en lo que refiere a la apreciación de la …///…

…///… prueba- es fundamental que las pruebas aportadas sean de tal precisión y claridad, que permitan llevar al juzgado a una plena certeza acerca de la existencia y entidad de la posesión pretendida sobre el inmueble o porción del mismo. Ello no sucede en el caso de autos.----------

En estas condiciones, la demanda de usucapión promovida por José Dias Filho contra Agrícola Entre Ríos deviene improcedente. Por tanto, corresponde confirmar parcialmente, en tal sentido, el apartado segundo del Acuerdo y Sentencia recurrido.----------

Costas en la demanda reconvencional de usucapión, en esta instancia, al reconviniente y perdidoso, conforme con lo dispuesto en los arts. 192, 203 y 205 de Código Procesal Civil.-

Finalmente, corresponde estudiar la demanda de reivindicación.----------

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

La individualización de los inmuebles objeto de la reivindicación ha sido suficientemente detallada en el escrito inicial (fs. 40/54). La titularidad del dominio en cabeza de la reivindicante se halla acreditada con los informes de la Dirección General de los Registros Públicos N° 11065245, N° 11065252 y N° 11065249 de fecha 05 de mayo de 2021.----------

La posesión de cierta parte de los inmuebles fue expresamente reconocida por el demandado con la promoción de la demanda de usucapión. En efecto, la reivindicación ha sido solicitada respecto de los inmuebles individualizados como Finca 420, Padrón 949, Lote 327-B, con una superficie de 9 …///…

…///… hectáreas con 6.800 metros cuadrados; Finca 420, Padrón 544, Lote 328-D, con una superficie de 16 hectáreas con 8.613 metros cuadrados; Finca 421, Padrón 545, Lote 328-E, con una superficie de 33 hectáreas con 3.426 metros cuadrados; todos del Distrito de Mariscal Francisco Solano López, lugar denominado Colonia Santa Teresa. Sin embargo, la usucapión ha sido peticionada sobre una porción menor de cada uno de los inmuebles, según el escrito de contestación del traslado y reconvención (fs. 290/297). La ocupación del reivindicado fue acreditada en la superficie mencionada por la pericia del Ingeniero Derlis Alfonzo Arana Duré.----------

En suma, la reivindicación resulta procedente, aunque en la superficie efectivamente ocupada por el reivindicado, conforme con la pericia mencionada. El apartado segundo del Acuerdo y Sentencia impugnado debe ser parcialmente revocado, en el sentido de estimar parcialmente la reivindicación.------

Costas en la demanda de reivindicación: corresponde ponderar la superficie total de los inmuebles reivindicados (59 hectáreas con 8.839 metros cuadrados), y la superficie ocupada por el reivindicado (51 hectáreas con 6.265 metros cuadrados). Luego, como la reivindicación no prosperó sino sobre una superficie equivalente al 85% de los inmuebles reivindicados, las costas del juicio deben ser impuestas en un 15% a la actora y en un 85% al demandado. Ello, de conformidad con los arts. 195, 203 y 205 del Código Procesal Civil.----------

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

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "AGRÍCOLA ENTRE RIOS S.A C/ JOSÉ DÍAS FILHO S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE, DAÑOS Y PERJUICIOS".--------

-XXII-

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO Veintinueve

Asunción, 20 de junio 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

DECLARAR Desierto el Recurso de Nulidad.----------

CONFIRMAR PARCIALMENTE el apartado segundo, del Acuerdo y Sentencia Número 44, del 5 de Diciembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal, Primera Sala, Circunscripción Judicial Caaguazú, en el sentido de RECHAZAR la demanda por usucapión, promovida por José Días Filho contra la Firma "Agrícola Entre Ríos S.A.".--------

REVOCAR PARCIALMENTE el apartado segundo, del Acuerdo y Sentencia Número 44, del 5 de Diciembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal, Primera Sala, Circunscripción Judicial Caaguazú, en el sentido de HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda por reivindicación promovida por "Agrícola Entre Ríos S.A." contra José Días Filho, condenando a este último a restituir a la actora la superficie de los inmuebles reivindicados, según informe pericial y plano geo referenciado del Ingeniero Derlis Alfonso Arana Duré, en el perentorio término de treinta días de haber quedado firme la Resolución, bajo apercibimiento de Ley.-

IMPONER COSTAS de ésta Instancia en la demanda de usucapión al reconviniente y perdidoso.----------

IMPONER COSTAS del Juicio en la demanda de reivindicación en un 15 % para la firma actora y 85 % para el demandado.----------

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

Ante mí:

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Pía Monges Dos Santos
Secretaria