CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "CIRILO DUARTE BLANCO C/ MARÍA ANDRESA MENDOZA MORÍNIGO S/ USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)".----------

RECIBIDO CORTE SUPREMA DE JUSTICIA 11-11-2024

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO cincuenta y cinco.

En Ciudad La Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los once días, del mes noviembre, 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: "CIRILO DUARTE BLANCO C/ MARÍA ANDRESA MENDOZA MORÍNIGO S/ USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)", a fin de juzgar los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por Derlis Guzmán Flores Mendoza y Oscar Damián López Domínguez, en representación de Andresa Mendoza, contra el Acuerdo y Sentencia Número 66, con fecha 21 de Diciembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Circunscripción Judicial San Pedro.----------

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: Los recurrentes no fundaron el Recurso y de la revisión oficiosa del Fallo impugnado no se advierten vicios que autoricen pronunciamiento de la nulidad oficiosa, ex Artículo 113 del Código Procesal Civil. En Derecho cabe …///…

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… a plenitud declarar Desierto el Recurso de Nulidad, según el Artículo 419 del Código Procesal Civil. Así voto.----------

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón dijo: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA: Adhiero al voto del Ministro preopinante por compartir sus mismos fundamentos.----

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón dijo: **A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA:** los Abogados Derlis Guzmán Flores Mendoza y Oscar Damián López Domínguez, representantes convencionales de María Andresa Mendoza Morínigo, desistieron expresamente del presente medio de impugnación, conforme consta a f. 474. Por ello, y no advirtiéndose vicios que autoricen a una declaración oficiosa en los términos del art. 113 del Código Procesal Civil, corresponde tener por desistidos a los recurrentes del recurso de nulidad interpuesto.----------

A la segunda cuestión el señor Ministro César Antonio Garay prosiguió diciendo: Por S.D. N° 124, con fecha 11 de Agosto del 2.022, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral de Primer Turno, Circunscripción Judicial San Pedro, resolvió: *"…NO HACER LUGAR CON COSTAS, a la demanda promovida por CIRILO DUARTE BLANCO C/ MARIA ANDRESA MENDOZA MORÍNIGO POR USUCAPIÓN… ANÓTESE…"* (fs. 414/22).----------

Por el Fallo aquí impugnado, el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Circunscripción Judicial San Pedro, resolvió: *"I- DESESTIMAR el desierto Recurso de Nulidad interpuesto… II.- REVOCAR la SD N° 124 de fecha 11 de agosto del 2.022, dictada por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral del Primer Turno de San Pedro, a cargo de la Magistrada Norma Mabel Fleitas… III.- IMPONER las costas a la parte perdidosa… IV. ANOTAR…".*----------

Contra ésta Resolución se agraviaron los Abogados Derlis Guzmán Flores Mendoza y Oscar Damián López Domínguez, por la demandada, en los términos del escrito "memorial", que rola a fs. 474/80. Esgrimieron que el Fallo impugnado no se ajustaba a Derecho, porque no se daban en forma conjunta los requisitos para la procedencia de la demanda, dado que la posesión será capaz de hacer adquirir el dominio debía serlo *animus domini* y exclusiva. Aseveraron que se probó en Juicio que Cirilo Duarte Blanco nunca estuvo en posesión del …///…

-II-

…///… inmueble el tiempo requerido por la Ley, afirmando que los Testigos no pudieron precisar con exactitudes desde qué año Cirilo Duarte Blanco tenía la posesión del inmueble. Expresaron que en la absolución de posiciones el actor tampoco aportó hechos convincentes que acrediten su posesión con ánimo de dueño, señalando que según lo constatado en la inspección Judicial (fs. 357/61), surge que la construcción asentada en el inmueble era nueva, por lo que no existía duda que la posesión es reciente. Manifestaron que si bien el Contrato privado de compra venta entre Presentación Olmedo Vda. de Jara y Pedro Ireneo Cubilla Alonzo, del 6 de Mayo de 1.994, tenía supuestas certificaciones de firmas, la vendedora no firmaba, por no saber hacerlo, según consta en Escritura Pública rolada a fs. 40. Dijeron que la posesión de Cirilo Duarte Blanco, era reciente, no es contínua ni ininterrumpida y los actos posesorios son desde el año 2.017. En consecuencia, solicitaron revocar ese Fallo, según el Artículo 109 de la Carta Magna, con Costas a la adversa.----------

Por A.I. Nº 928, con fecha 20 de Noviembre del 2.023, se dio por decaído el Derecho que dejó de incoar Cirilo Duarte Blanco para contestar el traslado que le fue corrido (fs. 484).

La cuestión es determinar si resulta procedente o no la demanda por usucapión larga promovida por Cirilo Duarte Blanco contra María Andresa Mendoza Morínigo, respecto al inmueble individualizado como Finca Nº 813, del Distrito Antequera, hoy Matrícula Nº C01/5930, Distrito San Pedro de Ycuamandyyú, inscripto bajo Nº 1, al Folio 1 y sigtes. del 15 de Diciembre del año 2.016, a nombre de María Andresa Morínigo (fs. 240/44).----------

La usucapión ilustra Compagnucci De Caso: "*…es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres …*///…

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Mongelos Dos Santos
Secretaria

…///… continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley" (Código Civil de la República Argentina explicado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, Tomo VIII, página 963). De ahí, que "*en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real*" (CNApel. Civ., Sala H, 21/02/2007, "S., J. A. c. R. de C., O. G.", LL-2007-C 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2.007).---------

Como el Juicio por usucapión tiene por finalidad restringir o privar al ciudadano de la propiedad privada reconocida por el Artículo 109 —"*De la Propiedad Privada*"— de nuestra Ley Fundamental, para atribuírsela a otro, la cuestión debatida demanda sea interpretada con extremo rigor, en atención a los bienes jurídicos protegidos.----------

En Juicio, Cirilo Duarte Blanco reclamó la usucapión del inmueble, invocando accesión de posesiones. Refirió que Pedro Ireneo Cubilla -quien le había transferido el inmueble por Contrato privado- inició la posesión del inmueble en el año 1.985, realizando innumerables mejoras como cultivo agrícola, alambrado, instalación de energía. Refirió que el anterior poseedor adquirió el inmueble por Contrato privado del 6 de Mayo de 1.994, por tradición realizada por Presentación Olmedo vda. de Jara. Aseveró que, el 5 de Julio del 2.011, Pedro Ireneo Cubilla le cedió el Derecho de posesión, a través de Contrato privado, con certificación de firmas notarial, continuando con la posesión pública, pacífica y estable, introduciendo mejoras tales como: edificación de una vivienda, reparación integral de alambradas, cultivos de hortalizas, pasturas para animales vacunos, ampliación de instalaciones eléctricas, etc.. Refirió que, en Junio del año 2.017, fue convocado por el …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "CIRILO DUARTE BLANCO C/ MARÍA ANDRESA MENDOZA MORÍNIGO S/ USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)".----------

-III-

…///… Ministerio Público, para ser indagado sobre su posesión por denuncia de la demandada, según los instrumentos obrantes en la carpeta Fiscal "MINISTERIO PÚBLICO C/ ANDRES DUARTE S/ INVASIÓN DE INMUEBLE AJENO", afirmando que la titulación, a favor de la demandada, es de dudosa legitimidad (fs. 93/95).--

A su vez, la demandada esgrimió que Cirilo Duarte Blanco, no cumplía el requisito de la posesión por el plazo de 20 años, pues por sus declaraciones su posesión es desde el 5 de Julio del 2.011. Señaló que la res litis se encontraba a nombre de Fidel Jara González y a su muerte, su viuda Presentación Olmedo vda. de Jara fue declarada como única heredera, vendiéndole el inmueble a su Parte, a través de su representante Juan Pastor Díaz Vargas, según Escritura Pública Nº 47, del 23 de Noviembre del 2.016. Dijo que, desde el momento en que adquirió el inmueble se encontraba libre de ocupantes y no poseía construcción alguna. Manifestó que el 16 de Junio del 2.017, le llamó un vecino colindante del lugar y le comunicó que una persona de nombre Andrés Duarte se encontraba bajando carga de ladrillos en su propiedad, hecho que denunció al Ministerio Público, abriéndose la Causa "Nº 479-AÑO 2.017, S/ INVASIÓN DE INMUEBLE AJENO", y en oportunidad de su declaración indagatoria (fs. 72/73 de la carpeta Fiscal), dijo que ingresó en tal inmueble en el año 2.011, luego de que Pedro Ireneo Cubilla le transfiera por compraventa el citado inmueble. Alegó que el accionante hoy soporta una demanda por desalojo y su posesión no es pacífica, ni ininterrumpida y los actos posesorios son apenas desde Julio del 2.017 (fs. 252/9).------

Respecto a la usucapión larga el Artículo 1.[illegible] del Código Civil, prescribe: "*…El que poseyere ininterrumpidamente un inmueble durante veinte años sin oposición y sin distinción entre presentes y ausentes, adquiere el dominio de él sin necesidad de título ni de buena fe, la que en este caso …///…*

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… se presume. Podrá pedir al juez que así lo declare por sentencia, la que servirá de título de propiedad para su inscripción en el registro de inmuebles". De la citada normativa se constata que el progreso de la demanda por usucapión se encuentra subordinado a la comprobación fehaciente de los siguientes requisitos: la demostración de la posesión inquebrantable por 20 años, sin título ni buena fe. Dentro de esos presupuestos se incluye, con igual grado de importancia: a) la individualización exacta del inmueble; b) condición de heredad privada, pues de conformidad al Artículo 1.993 del Código Civil, la res pública no es susceptible de usucapión; c) actos posesorios con ánimo de dueño, de carácter público, pacífico e ininterrumpido, que se traducen como la conducta activa del poseedor.----------

En el sub lite, no existe controversia respecto a la correcta individualización del inmueble como Finca Nº 813 del Distrito Antequera, inscripto a nombre de María Andresa Mendoza Morínigo, hoy Matrícula Nº CO1/5930 del Distrito San Pedro de Ycuamandyyú, ubicado en el Barrio San Blás Inmaculada de la Compañía Correa Rugua del Distrito San Pedro, siendo sus dimensiones y linderos siguientes: AL NORTE: mide 150 m. y linda con el Lote Nº 139; AL SUR: Mide 140 m. y linda con calle pública; AL ESTE: mide 650 m. y linda con el Lote Nº 176; AL OESTE Mide 650 m y linda con el Lote Nº 125, superficie total: (9) nueve hectáreas 7.500 m².. Igualmente, existe conformidad en que el inmueble es de dominio privado y susceptible de apropiación, según consta en títulos de propiedad obrantes a fs. 114/9; 124/6. La cuestión discutida radica en el carácter y tiempo del ejercicio de la posesión del inmueble usucapido.-

Respecto a la acreditación de la posesión *animus domini*, pacífica, pública e ininterrumpida por 20 años sin título ni buena fe, el Artículo 1.909 del Código Civil, reza: "*Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera*". En concordancia, el Artículo 1.933 de esa normativa: "*Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultivo, su mensura y deslinde, la percepción de frutos, las construcciones y reparaciones que en ellas se hagan y, en general, su ocupación de cualquier modo que se efectúe*". De igual manera, …///…

-IV-

…//… 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 preceptúan Artículos 1.910 y 1.911 del Código Civil. En tal sentido, resulta pertinente también rememorar que según el Artículo 1.963 de esa normativa: "*…El dominio es perpetuo, y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, o esté imposibilitado de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con su consentimiento o contra su voluntad, a no ser que haya dejado que un tercero lo adquiera por prescripción*". Entonces, sólo la posesión originaria y mediata, ejercida a título de dueño es hábil para adquirir el inmueble por usucapión. Sin embargo, no significa que el poseedor inmediato y derivado pueda cambiar o transformar el carácter de su posesión a una mediata y originaria, en cuyo caso se exige la acreditación fehaciente e indubitada, ex Artículo 1.921 del Código de Fondo.----------

Cirilo Duarte Blanco pretende unir su posesión a la del poseedor anterior Pedro Ireneo Cubilla Alonzo, quien -a su vez- inició posesión en el año 1.985 y, en el año 1.994, celebró "*Contrato de Compraventa de Terreno*" y "*Cesión de Derechos y acciones*", con la viuda del anterior propietario dominial. Desde esa perspectiva, es menester puntualizar que la accesión de posesiones es la figura jurídica que reconoce la unión o suma de posesiones distintas. Puede a ser a título universal, por causa de muerte o a título singular *entre vivos*. Sin embargo, para que tenga efectos "*… es necesario que exista un vínculo de derecho entre las posesiones que se unen*" (Salvat, citado por Areán, Juicio de Usucapión, Hammurabi, página 109).----------

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

En Juicio, ha quedado acreditado que Pedro Ireneo Cubilla Alonzo fue poseedor del inmueble desde el año 1.985 hasta por lo menos el año 2.009, según surge de las constancias del expediente intitulado: "PEDRO IRENEO CUBILLA ALONZO Y OTRO S/PRESENTACION OLMEDO VDA. DE JARA y OTROS S/INTERDICTO DE RETENER LA POSESIÓN", sentenciándose en ese proceso que los demandados *"se limitaron a cuestionar las mejoras introducidas sin negar que los actores estén ocupando el inmueble…"* (S.D. 93/2.009, fs. 62 vlta.). De igual manera, ha quedado fuera de debate que Pedro Ireneo Cubilla Alonzo, en el año 1.994, adquirió por Contratos privados el inmueble en cuestión, de manos de Presentación Olmedo vda. de Jara. Si bien la usucapida promovió incidente de redargución de falsedad respecto a esos documentos (Vide: fs. 230/3, 255/7), posteriormente, formuló allanamiento al pedido de caducidad del incidente instaurado por el accionante (fs. 283/4), según luce a fs. 295. Entonces quedó demostrado que por Contratos privados de Cesión de Derechos y Acciones, de fechas 6 y 23 de Mayo de 1.994, Presentación Olmedo vda. de Jara, *"cede, vende y transfiere a favor del otro compareciente señor PEDRO YNINEO CUBILLA ALONZO, sus derechos y acciones que tiene y posee el lugar llamado Correa Rugua – Barrio Ynmcaculada, jurisdicción de San Pedro, y con especialidad al inmueble individualizado como Finca Nº 813/distrito de Antequera, siendo de SUPERFICIE NUEVE HECTAREAS con SIETE MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (9 hect. 7500 metros cuadrados"* (Vide: fs. 16/7). Así también consta que, por Contrato privado, celebrado el 5 de Julio del 2.011, Pedro Ireneo Cubilla Alonzo cedió su Derecho a la posesión del inmueble a favor de Cirilo Duarte Blanco, con todo lo existente, clavado, plantado y adherido, individualizado como Finca Nº 813, del Distrito Antequera, con superficie 9 has. 7.500 m². Según el citado Contrato, el inmueble *"… le correspondió al VENDEDOR el lote de terreno así descripto por Cesión de Derechos de fecha 23 de Mayo del 1.994"*.----------

De las pruebas, resulta innegable que el anterior poseedor del inmueble Pedro Ireneo Cubilla Alonzo inició la posesión del inmueble en el año 1.985, reconociendo la propiedad, primero a favor de Fidel Jara González y luego en su viuda Presentación Olmedo vda. de Jara. La posesión …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "CIRILO DUARTE BLANCO C/ MARÍA ANDRESA MENDOZA MORÍNIGO S/ USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)".----------

-V-

…///… derivada o inmediata continuó en ese mismo carácter, pues, obviamente, el Contrato privado de compraventa no transforma o convierte tal posesión en originaria o mediata. En efecto, el Contrato privado sólo vale como obligación personal de hacer Escritura Pública, según reza el Artículo 701, en concordancia con el 700, inciso a), del Código Civil. De manera que, lo único que le fue transmitido al antecesor, mediante la cesión de Derechos y acciones, era la calidad de acreedor de la obligación de escrituración del inmueble, conforme al aforismo "*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*", *(Nadie puede transmitir a otro más ni mejor derecho que el que él mismo tenga).* Al respecto, Compagnucci de Caso, ilustra: "*La cesión de un derecho consiste en transmisión de una determinada facultad jurídica de un sujeto a otro. Es dable considerar que se trata de una especie de dicha transferencia que se da entre vivos y a título particular. Es decir, resulta siempre una forma de trasladar de un sujeto que, se desprende del mismo, hacia otro que lo recibe y adquiere*" (La cesión de derechos en el nuevo Código Civil y Comercial, Recuperado de:http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/50633/Doc completo.pdf-PDFA.pdf%3Fsequence%3D1).----------

Resulta innegable: la posesión -desde sus inicios- fue inmediata y derivada, pues el anterior poseedor Pedro Ireneo Cubilla Alonzo reconoció la propiedad en otras personas. Y en el mismo carácter fue transmitida a Cirilo Duarte Blanco, quien afirmó expresamente en su escrito inicial, tener una posesión derivada de aquel. Vale recordar aquí, que, según la normativa citada precedentemente sólo el que posee a título de propietario, tiene la posesión originaria, requerida para usucapir. A tenor del Artículo 1.921 del Código Civil, se presume que la posesión conserva el mismo carácter con que fue adquirida -por más años que hayan pasado- salvo prueba en contrario …///…

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… o que exista interversión del título, extremo que no aconteció en el caso. Ciertamente, Cirilo Duarte Blanco no demostró -mínimamente- la mutación del carácter de la posesión a la que pretendió acceder. No es ocioso puntualizar aquí que la demanda por usucapión no es subsidiaria ni residual a la de obligación de hacer Escritura Pública.----------

Aún si así no fuera, la posesión -por sí misma- del usucapiente no cumpliría los años exigidos por la normativa, pues el ingresó al inmueble fue, recién, el 5 de Júlio del 2.011, por Contrato privado. Ergo, si juzgamos el tiempo trascurrido desde el inicio de la posesión hasta la presentación de la demanda, el 22 de Febrero del 2.018, no transcurrieron los 20 años exigidos legalmente.----------

Como adicional, señalar que de las fotografías tomadas en ocasión de la inspección Judicial (fs. 339, 357/61), se constata a ojos vista que las construcciones edificadas en el inmueble son de reciente data, máxime que no fue probada su autoría. Tampoco puede pasarse por alto la observación realizada por el A quo, en la constitución Judicial del 1 de Junio del 2.022: "… *Una vez en el inmueble de la res Litis, SS, pasa a realizar una inspección del lugar pudiendo constatar un corral cuyas dimensiones no se pueden precisar pero a simple vista se puede constatar que es relativamente grande y en el momento no se encuentran personas. El mencionado corral se observa que es de reciente data, visiblemente nuevo (…)*" (fs. 385). De igual manera, se aprecia que desde el año 2.017, la posesión del usucapiente no fue pacífica, teniendo que la demandada formuló denuncia Penal por invasión de inmueble (fs. 69/73), así como demanda de desalojo (fs. 273/82).----------

Del cúmulo de probanzas, concluimos que la demanda por usucapión será rechazada, máxime que la admisión de este tipo de Acción siempre es restrictiva, porque de ser admitida se afecta la propiedad privada, con raigambre constitucional.----

Por las sólidas e irrefutables motivaciones explicitadas, corresponde -en estricto Derecho- revocar el Fallo impugnado. Las Costas serán impuestas a la Parte vencida, por el Principio objetivo de la derrota, previsto en Artículos 192 y 205 del Código Civil. Es mi voto.----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "CIRILO DUARTE BLANCO C/ MARÍA ANDRESA MENDOZA MORÍNIGO S/ USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)".----------

11 -11- 2024

-VI-

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón prosiguió diciendo: A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA: Adhiero al voto del Ministro preopinante y me permito acotar cuanto sigue.-

Teniendo en cuenta que en el voto del preopinante se ha hecho una muy clara exposición acerca de las posiciones que han asumido las partes en esta instancia, así como de las resoluciones dictadas tanto en primera como en segunda instancia, me abstengo de reiterarla aquí y me remito a ella.-

Ahora bien, sí es necesario hacer una breve referencia sobre la pretensión del actor y la oposición de la demandada en primera instancia para comprender los términos en que se trabó la controversia.----------

Así pues, tenemos que el Sr. Cirilo Duarte Blanco, por derecho propio y bajo patrocinio del Abg. Arnaldo Daniel Benítez, promovió demanda de usucapión contra la Sra. María Andresa Mendoza Morínigo, titular registral del inmueble individualizado como Matrícula CO1/5930 del Distrito de San Pedro de Ycuamandyju (anteriormente Finca N° 813 del Distrito de Antequera).----------

El actor adujo que empezó a poseer el inmueble el 5 de julio de 2011, fecha en la que el Sr. Pedro Ireneo Cubilla le cedió el derecho de posesión a través de un contrato privado con certificación de firmas. Aquí es importante mencionar que lo que pretende el demandante es unir su posesión a la de su antecesor, quien la habría iniciado en 1985 y formalizado el 6 de mayo de 1994 a partir de la tradición que le hiciera la Sra. Presentación Olmedo vda. de Jara, propietaria del inmueble en ese entonces.----------

Desde ese momento, dijo, ejerció la posesión en forma pública, pacífica y estable, introduciendo innumerables mejoras en el inmueble tales como: edificación de una vivienda, reparación integral de alambradas, cultivo de hortalizas,.///…

SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… pasturas para animales vacunos, ampliación de instalaciones eléctricas, etc.----------

Por su parte, la demandada María Andresa Mendoza Morínigo solicitó el rechazo de la demanda de usucapión promovida por Cirilo Duarte Blanco. En su escrito de contestación, alegó que el demandante nunca estuvo en posesión del inmueble por el plazo señalado en la ley y que él mismo afirmó haber iniciado la posesión recién el 5 de julio de 2011. Además, promovió un incidente de redargución de falsedad contra ciertos documentos presentados por el accionante, aunque el Juzgado de Primera Instancia declaró operada su caducidad, en virtud del A.I. N° 103 del 2 de septiembre de 2020 (fs. 319/320). Por otro lado, negó que la posesión del pretenso usucapiente sea pacífica, ya que actualmente se encuentra en trámite un juicio de desalojo en su contra.----------

En estos términos, entonces, se ha trabado la litis en el presente juicio.----------

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

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

La usucapión es un modo de adquirir el dominio por la posesión de un bien por un determinado plazo establecido en la ley. Algunos autores sostienen que el fundamento de la prescripción adquisitiva —al igual que el de la liberatoria— es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, puesto que las mismas, dando certeza a los derechos, ponen fin a situaciones que, de alguna manera, …///…

-VII-

…///… son consideradas inestables, con lo cual se contribuye a la paz y el orden social.[1] A este fundamento se le agrega también un profundo contenido social, puesto que, frente a la falta de uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir.-

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

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

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

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

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

Como bien lo ha señalado el Ministro preopinante, no existe controversia entre las partes respecto del primer presupuesto de procedencia, ya que ambas han coincidido tanto en la identificación del inmueble como en sus dimensiones.----

Sin embargo, la pretensión de usucapión encuentra un obstáculo de fuste en lo que se refiere al segundo presupuesto: la exigencia de que la posesión del inmueble se ejerza con ánimo de dueño.----------

Al respecto, es inevitable abordar -en brevísimo resumen- el histórico debate entre Savigny e Ihering, respecto del concepto asumido por cada uno de ellos con relación …///…

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

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

…///… a la posesión para así poder determinar, posteriormente, el carácter del poder de hecho ejercido por el accionante sobre el inmueble en cuestión.----------

La teoría subjetiva de Savigny parte de la idea romana de que la posesión se adquiere mediante la conjunción de dos elementos: **a)** el *corpus* o elemento material consistente en el poder físico ejercido sobre la cosa o posibilidad de disponer de ella; y **b)** el *animus domini* elemento espiritual, que es la voluntad de tener la cosa para sí y como dueño. *"En efecto, cualquier detentación para poderse modificar en posesión, debe ejercerse con intención, esto es, que para ser poseedor es preciso no solo que haya retención sino también voluntad de que la haya. Esta voluntad debe ir acompañada de la retención".*[2] Así, este autor considera esta voluntad como la intención de hacer con la cosa aquello que podría legalmente hacer su propietario y, sin reconocer positivamente en otro, el carácter de propietario. De esta forma, para que esa detentación se convierta en posesión, no basta con querer detentar la cosa, sino que es preciso quererlo de una manera determinada (de ahí que su teoría haya sido calificada como subjetiva).----------

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

---

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

…///… relativa, la existencia de una de las causa detentionis, tan conocidas del derecho romano. Para la cuestión de si hay posesión o tenencia, la calificación particular de la voluntad de poseer nada importa. El demandante no necesita sostener la existencia de la voluntad jurídica de poseer, y su adversario no puede sostener la no existencia…Según mi teoría, la posesión es una relación determinada, que existe donde quiera y siempre mientras el adversario no pruebe lo contrario, invocando al efecto un principio de derecho que considere excepcionalmente como simple tenencia la relación dicha".[3] De esta manera, en principio todo *corpus* hace presumir la posesión; sólo la prueba de una *causa detentionis* (es decir, una relación jurídica excluyente de la posesión) destruye dicha presunción. La prueba, entonces, conforme la postura desarrollada por Ihering, compete al que niega la posesión, quien debe probar la existencia de una causa jurídica que la descarte, puesto que, en dicho escenario, solo existirá tenencia, según la nomenclatura anterior. Ello debido a que basta acreditar el *corpus* para que se presuma la posesión. En una palabra: no niega Ihering que muchos poseedores tengan *animus domini*, simplemente niega que esta circunstancia subjetiva pueda tener relevancia directa para decidir,[4] por ejemplo, en un juicio de usucapión como el que se plantea en autos.----------

La distinción realizada entre ambas teorías no pretende ser una mera discusión doctrinal. Al contrario, resulta …///…

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

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

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

…///… indispensable realizarla a efectos de establecer la base y los fundamentos que motivan cada una de ellas, ante la circunstancia que nuestro ordenamiento jurídico adopta la **teoría objetiva de la posesión**, esta es, la desarrollada por Ihering: *"Ha de bastar la mera lectura del presente artículo para comprender que abandonamos la teoría subjetiva de la posesión de Savigny, en que se inspiran los arts. 2351, 2373, 2374, etc., del Código Argentino; … y que optamos por la teoría objetiva de Ihering, caracterizada fundamentalmente por la reducción del concepto jurídico de la posesión a solo el señorío efectivo o de hecho sobre la cosa".*[5].----------

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

El segundo punto resulta ser controversial en los juicios de usucapión dado que a la luz de la *teoría objetiva* la expresión *"inherente al propietario"* refiere a la relación física o exteriorizada del sujeto con las cosas bajo su posesión y, conforme a dicho comportamiento, comúnmente se le otorgaría la titularidad del derecho sobre ellas. Por ende, vuelto a razonar sobre la terminología usada por nuestro Código Civil entiendo que, a pesar de adoptar la **posesión objetiva de Von Ihering**, desde el momento que la ley utiliza la expresión *"inherente al propietario o al titular de otro derecho real que lo confiera"* está haciendo una clara referencia al *animus* que debe observar el sujeto según sea el caso, en el primer supuesto -*inherente al propietario*-, como verdadero dueño de la cosa y, en los demás casos, como titular de otros derechos reales. Por ende, cuando el art. 1989 indica igualmente que la usucapión procede a favor del poseedor, lo está haciendo siempre y …///…

---

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

-IX-

…///… cuando este cumpla con el ánimo de tener la cosa para sí, es decir, con el ánimo *"inherente al propietario"* ya que, de otro modo, el sistema no sería coherente, pues permitiría a cualquier tipo de poseedor -de los varios que regula el C.C., léase *mediato e inmediato* por una parte y *originario y derivado*, por la otra- a ser declarado propietario por la vía de la usucapión, cuando que tal declaración debe limitarse, por el carácter restrictivo y excepcional de esta forma de adquisición del inmueble que debe limitarse sólo al poseedor que haya reunido ciertas condiciones, y no a cualquiera que tenga una vinculación física con la cosa.----------

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

Realizadas estas consideraciones, corresponde abocarnos a los hechos del caso que sustentan la pretensión de usucapión planteada. Como hemos dejado asentado, para determinar su procedencia -o no- es necesario conocer la situación …///…

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… jurídica de fondo a fin de determinar si la detentación física ejercida por el señor Cirilo Duarte Blanco es hábil para usucapir.----------

En primer lugar, es preciso tener presente que, en el caso de autos, el actor Cirilo Duarte Blanco sustenta su pretensión de usucapión en el art. 1991 del C.C.,[6] que prevé la hipótesis de la accesión de posesiones, la cual se configura cuando se unen o reúnen dos posesiones, sumándose así el tiempo de ambas posesiones a efectos del cómputo para la prescripción adquisitiva.----------

En ese sentido, el actor alega ser continuador de la posesión iniciada por el señor Pedro Ireneo Cubilla Alonzo en 1985, con quien suscribió un contrato privado de compraventa el 5 de julio de 2011. En este contrato, entonces, estaría la causa de la posesión del actor Cirilo Duarte Blanco.----------

Así las cosas, teniendo en cuenta que la accesión implica que la posesión se transmite con los mismos caracteres, resulta indispensable analizar de qué manera fue adquirida la posesión por Pedro Ireneo Cubilla Alonzo y luego transmitida al actor Cirilo Duarte Blanco.----------

De tal modo, si se concluye que Pedro Ireneo Cubilla Alonzo ejercía una posesión derivada, debemos presumir que Cirilo Duarte Blanco continuó poseyendo por el mismo título acorde con el art. 1921 del C.C.[7], lo cual motivaría el rechazo irremediable de la pretensión de usucapión.----------

Precisamente, luego de una atenta apreciación de las constancias del juicio, considero que el inicio de la posesión Pedro Ireneo Cubilla Alonzo no pudo consistir en una posesión originaria con *animus domini*, puesto que en autos se revela y reconoce la calidad de posesión derivada -y no originaria- con la que ingresó al inmueble.----------

En efecto, en el escrito de demanda, el propio usucapiente mencionó que Pedro Ireneo Cubilla Alonzo …///…

---

[6] Art.1991 C.C. El sucesor particular de buena fe puede unir su posesión a la de su autor aunque éste sea de mala fe, y beneficiarse del plazo fijado para la usucapión. La causa, la naturaleza y los vicios de la posesión del autor, no serán considerados en el adquirente a los efectos de la prescripción.

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "CIRILO DUARTE BLANCO C/ MARÍA ANDRESA MENDOZA MORÍNIGO S/ USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)".----------

-X-

…///… ingresó al inmueble en 1985 y que, luego, el 6 de mayo de 1994, suscribió un contrato privado de compraventa de inmueble con la propietaria de ese entonces, Presentación Olmedo Vda. de Jara. De hecho, ccpia autenticada del contrato privado en cuestión se halla agregado a f. 6.----------

Igualmente, esta circunstancia fue admitida por el usucapiente en la audiencia de absolución de posiciones llevada a cabo el 10 de febrero de 2021 (acta de f. 356), cuando a tenor de la siguiente posición: *"Diga el absolvente como es verdad que PEDRO IRENEO CUEILLA ALONZO le vendió en fecha 05 de julio de 2011, por contrato privado un inmueble que no era suyo"* respondió: *"Que sí. Aclara y adquirió como comprador de buena fe"*.----------

Asimismo, el propio Pedro Ireneo Cubilla Alonzo declaró como testigo en el juicio según el acta de f. 332, y a la 6a pregunta del interrogatorio *"Diga el testigo, si sabe y le consta, de quién adquirió el poseedor que antecedió al señor Cirilo Duarte Blanco, el inmueble individualizado como Lote N° 125, Finca N° 813, ubicado en el Barrio Inmaculada de la Compañía Correa Ruguá, del Distrito de San Pedro del Ycuamandyju"* respondió: *"...que yo compré del Sr. FIDEL JARA GONZÁLEZ y yo le vendí al Sr. Cirilo"*.----------

Debe resaltarse aquí que existe una inconsistencia entre el dato vertido por el testigo de que Fidel Jara González le "vendió" el inmueble y el dato que resulta del documento obrante a f. 6, según el cual fue la señora Presentación Olmedo vda. de Jara quien suscribió el contrato privado de compraventa como vendedora.----------

De todas maneras, no surge de las constancias de autos que esa supuesta compraventa de inmueble se haya perfeccionado con la formalización de la correspondiente escritura …///…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Gonzalez

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… pública, en cuyo caso, ciertamente, no hubiera tenido razón de ser la promoción de la usucapión ahora en estudio.---

Todo esto echa por tierra la recurrente y contradictoria afirmación del usucapiente de que Pedro Ireneo Cubilla Alonzo adquirió la propiedad del inmueble y que, por ende, ingresó al mismo como propietario y poseedor originario. Se insiste: de haber adquirido efectivamente la propiedad del inmueble, no se justificaría la promoción de un juicio de usucapión.----------

En ese sentido, es indudable que la suscripción de un contrato privado de compraventa no es, típicamente, atributivo de propiedad ni de posesión originaria, sino que a tal negocio acompañan efectos obligatorios. Esto surge de las normas de los art. 700 y 701 del C.C., de las cuales resulta que un contrato de compraventa de inmueble no formalizado por escritura pública -art. 700, inc. "a"- no vale como tal, sino como preliminar de compraventa, del cual deriva la obligación del vendedor de realizar la posterior transferencia vía escritura pública -art. 701: *"Redactado el contrato en instrumento privado, nace la acción 'por escrituración', es decir, la pretensión para que se otorgue esa especie de instrumento público que es la escritura pública. Así, para que el dominio sobre un inmueble se adquiera mediante contrato es necesario que se brinde a esa convención la forma de escritura pública (...) En otros términos, con el otorgamiento del boleto de compraventa que no importa la escritura pública que impone el inc. 1 del art. 1184 no se adquiere por el comprador el dominio"*.[8].----------

Esta posición ya fue asentada por esta Sala Civil y Comercial en fallos precedentes,[9] en los que se sostuvo que no puede admitirse que un título de adquisición sea justo, en los términos del art. 1990, cuando el negocio que es su presupuesto no tiene por fin práctico típico la atribución de propiedad; algún efecto obligatorio podría indicársele, pero no la atribución de dominio requerida en la norma citada.----------

---

[8] Spota, Alberto G. Contratos. Buenos Aires, Depalma, 1980, 1ª ed., tomo III, p. 124

[9] Ver, por ejemplo, el Acuerdo y Sentencia N° 44 del 21 de marzo de 2019.

-XI-

Para dar cuenta de ello basta con una lectura del art. 1990 del C.C. *"Quien hubiere adquirido un inmueble de buena fe y con justo título, obtendrá el dominio del mismo por la posesión continua de diez años."* En efecto, se sigue que la norma en cuestión supone una adquisición derivada de bien inmueble, por lo que supone, correlativamente, un negocio traslaticio de dominio; ergo, si el efecto típico del negocio no es la atribución de dominio, no puede hablarse de adquisición de propiedad de inmueble. La atribución de dominio es efecto típico, v.g., de los contratos de compraventa de inmueble, perfeccionados como tales -art. 737 del C.C..----------

Ahora, bien puede ocurrir que ese efecto típico de atribución de dominio no se produzca -supuesto del art. 1990 del C.C.-, como sucede en las denominadas adquisiciones a *non domino*, en las cuales el negocio es típicamente atributivo de propiedad, pero es realizado por quien no es titular del derecho de dominio que pretende disponer, por lo que, ordinariamente, no produce la transmisión de la propiedad. En este supuesto, el comprador sí podría pretender la adquisición del inmueble por vía de la usucapión. Idénticas conclusiones fueron compartidas por la doctrina: *"un título que considerado en sí, es decir, con abstracción de sí emana del verdadero propietario y de una persona capaz de enajenar, es apto para conferir un derecho de dominio"*.[10].----------

Sin embargo, este no es el caso en cuestión, desde que el negocio jurídico del cual el usucapiente pretende derivar efectos traslaticios de dominio no es, como ya se dijo, atributivo de propiedad, sino que a tal negocio acompañan simples efectos obligatorios.----------

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

[10] Mariani de Vidal, Marina. Derechos reales. T. III. 7ª Edición. Ed. Zavalia. Buenos Aires, 2004. P. 355.

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Entonces, si nunca se perfeccionó la operación de compraventa, Pedro Ireneo Cubilla Alonzo no pudo haber ingresado al inmueble como poseedor originario y con ánimo de dueño. En otras palabras, habiéndose suspendido o incluso frustrado el perfeccionamiento de esa compraventa, no es razonable sostener que el ingreso al inmueble haya sido con ánimo de dueño.------

Como se puede apreciar, todas estas circunstancias denotan que Pedro Ireneo Cubilla Alonzo reconoció desde el principio el derecho de propiedad de la señora Presentación Olmedo vda. de Jara sobre el inmueble al que ingresó, así como la calidad de poseedora originaria de la cosa en cabeza de la propietaria de ese entonces.----------

Insisto, el hecho de procurar la compra a la señora Presentación Olmedo vda. de Jara implica un reconocimiento del derecho de propiedad en ésta y, categóricamente, no basta para adquirir la posesión originaria ni mucho menos el dominio sobre la cosa. Por lógica consecuencia, la posesión que transmitió Pedro Ireneo Cubilla Alonzo a favor del actor Cirilo Duarte Blanco no fue la originaria, que se ejerce a título de propietario, sino la derivada e inmediata, que no anula a la que le da origen, en los términos que señala el art. 1911 del C.C.----------

No puede decirse lo mismo del acto jurídico celebrado el 23 de noviembre de 2016, por el que Presentación Olmedo vda. de Jara, representada en el acto por Juan Pastor Díaz Vargas, transfirió el derecho de propiedad que tenía sobre el inmueble objeto del presente juicio a favor de la hoy demandada María Andresa Mendoza Morínigo. Mediante este acto, debidamente instrumentado según el art. 700 del C.C., sí se transmitió eficazmente tanto el dominio como la posesión originaria. La copia autenticada de la escritura pública que formalizó el acto se halla agregada a fs. 239/244.----------

En estas condiciones, la usucapión no puede tener andamiaje favorable. El accionante debió haber probado, sin resquicio de duda, que pudo destruir o *intervertir* el título por el cual entró a detentar el bien, ya que dicho título se presume que continúa hasta tanto el mismo es revertido por quien lo ataca, en este caso, por el mismo accionante …///…

-XII-

…///… -art. 1921 C.C.-. En consecuencia, la carga de probar la interversión del título recae sobre el usucapiente.----------

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

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

Es por ello que tanto la doctrina como la jurisprudencia han sido siempre muy exigentes en el tema probatorio en las demandas de prescripción adquisitiva de dominio, probablemente porque constituye una alteración a las formas naturales de transmisión de la propiedad de un bien, y de modo tal a asegurar que solo aquel que se haya comportado como auténtico propietario del mismo, durante un tiempo superior al indicado en la Ley, tenga el beneficio, el premio, de hacerse con el derecho de dominio de la cosa.----------

De esta manera, quien no demuestre fehacientemente la posesión por todo el transcurso de la ley y su comportamiento como lo haría el propietario, no reciba dicho premio que -recordemos- constituye al mismo tiempo una sanción al titular registral, a quien, ante la duda, debería protegerse, pues nuestro sistema legal protege la propiedad como un bien jurídico de gran estima, sólo superado por la vida en su acepción …////…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… 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.----------

En ese marco, voto por la revocación del Acuerdo y Sentencia N° 66 del 21 de diciembre de 2022 dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Circunscripción Judicial de San Pedro y, por consiguiente, por el rechazo de la demanda de usucapión planteada por el señor Cirilo Duarte Blanco contra María Andresa Mendoza Morínigo.---

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

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

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón prosiguió diciendo: **A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA:** cabe adherir al sentido del voto del señor Ministro preopinante, por los fundamentos que se exponen seguidamente.----------

El *sub iudice*, trata de una demanda por usucapión veinteñal, en la que el actor alegó accesión de posesiones.---

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

Al respecto, debe señalarse una vez más que, según criterio invariable de esta Magistratura en casos semejantes al presente, tal posesión exige que el usucapiente acredite no solo que está en relación física con la cosa —porque ella no supone necesariamente posesión calificada; v.gr. los supuestos del art. 1911 del Código Civil— sino que es menester, además, que se demuestren actos materiales 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 …///…

-XIII-

…///… 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 …///…

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Eugenio Jiménez R.
Ministro

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

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

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

Antes de ahora, y en casos análogos, este Ministro ha explicado ampliamente el criterio precedente, mediante una precisa delimitación de los alcances de las teorías objetiva y subjetiva acerca de la posesión, y el régimen vigente en 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 estudio, el hecho que conspira contra la procedencia de la usucapión larga, es que el actor reconoció la calidad derivada —y no *animus domini*— de su posesión al haber arrimado con el escrito de promoción de la acción un contrato privado en virtud del cual "adquirió" la propiedad del bien (fs. 9/10). El contrato preliminar de compraventa ya prueba …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "CIRILO DUARTE BLANCO C/ MARÍA ANDRESA MENDOZA MORÍNIGO S/ USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO)".----------

-XIV-

…///… contra el actor, ex art. 302 del Código Procesal Civil, que su posesión es, en el mejor de casos, derivada y, por ende, inútil para usucapir. Es así, pues la sola existencia y presentación de un contrato de tales características ya implica el reconocimiento de la propiedad en otro, lo que excluye completamente la posibilidad de que la posesión invocada para usucapir haya sido ejercida a título de propietario.----------

Estas constataciones son completamente absorbentes y tornan, por sí solas, improcedente la acción de usucapión que, sin dudas, debe ser rechazada.----------

Estas conclusiones permanecen aún si se considerara la accesión de posesiones invocada por el actor. Ello así, puesto que, aunque se probara que el antecesor del actor: Pedro Irineo Cubilla Alonzo, poseía de modo idóneo para usucapir, de todas maneras, no podría postularse lo mismo respecto del actor, por lo antes explicado.----------

Por los motivos expuestos, corresponde revocar el apartado segundo del Acuerdo y Sentencia impugnado.----------

Las costas, a cargo de la parte perdidosa, ex art. 205 del Rito Civil, concordante con el art. 192 del mismo cuerpo legal.----------

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

11-11-2024

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO cincuenta y ocho

Asunción, 11 de noviembre 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.----------

REVOCAR el Acuerdo y Sentencia Número 66, del 21 de Diciembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación Civil, Comercial y Laboral, Circunscripción Judicial San Pedro.------

NO HACER LUGAR a la demanda por usucapión promovida por Cirilo Duarte Blanco contra María Andresa Mendoza Morínigo respecto al inmueble inscripto como Matrícula Nº C01/5930, bajo el Nº 1 y al folio 1 y sgtes., del Distrito San Pedro del Ycuamandyyú, por los fundamentos pergeñados ut supra.---------

IMPONER Costas a la perdidosa.----------

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

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Eugenio Jiménez R.
Ministro

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Abg. María Alba Monges Dos Santos
Secretaria