CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BRUNO DANIEL GARCÍA PARRA C/ AMADO DAVID FERNÁNDEZ S/ REIVINDICACIÓN".---------

RECIBIDO 27-05-2024

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO veinticuatro

En Ciudad La Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los veinte días, del mes mayo , del año dos mil veinte y cuatro, estando reunidos en Sala de Acuerdos de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia los señores Ministros Eugenio Jiménez Rolón, Alberto Martínez Simón y César Antonio Garay, bajo la presidencia del segundo de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "BRUNO DANIEL GARCÍA PARRA C/ AMADO DAVID FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ S/ REIVINDICACIÓN", a fin de resolver Recursos de Nulidad y Apelación interpuestos por los Abogados Francisco Riveros y Francisco González Portillo, contra el Acuerdo y Sentencia Número 47, dictado el 3 de Agosto del 2.022, por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala de la Circunscripción Judicial Alto Paraná.----------

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 votación, dio el siguiente resultado: Garay, Martínez Simón y Jiménez Rolón.----------

A la primera cuestión el señor Ministro César Antonio Garay dijo: El recurrente esgrimió que el Fallo impugnado era nulo, por conculcar el Principio de Congruencia, ex Artículo 15, inciso d), del Código Procesal Civil. En tal sentido, aseveró que el Tribunal hizo referencia a la inexistencia jurídica del título de dominio. Sin embargo, esa cuestión no formó parte de la pretensión del reivindicado, según expuso.----------

Es harto sabido que el Recurso de Nulidad es el remedio para reparar errores o vicios *in procedendo*, según reza el Artículo 404 del Código Procesal Civil o aquellos que …///…

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Moreno Dos Santos
Secretaria

…///… afecten su estructura lógica (*vicio in cogitando*). La sanción de nulidad es siempre ultima ratio, esto es, procede en caso que no exista otro resorte procesal que pueda subsanar el vicio estructural o formal, ex Artículo 407 del Código Procesal Civil, por cuya razón, su análisis e interpretación son estrictos y rigurosos. En efecto, las falencias o errores detectados deben ser importantes y graves del grado tal que afecten las defensas de las Partes y generen perjuicio irreparable a las mismas. El examen incluye el respeto al debido proceso e igualdad de los litigantes, así como el cumplimiento del deber de fundamentación de la Sentencia, derechos y deberes reconocidos por nuestra Ley fundamental.----------

Sin embargo, del análisis del Fallo impugnado no se advierte conculcación del Principio de Congruencia, pues el Tribunal juzgó ciñéndose a las pretensiones deducidas en Juicio, calificadas según la Ley y conforme a la sana crítica. En efecto, el Tribunal hizo lugar a la demanda reconvencional por usucapión fundado en la teoría objetiva de los Derechos Reales, sin que se haya expedido respecto a la nulidad del título de dominio. Rememorar las enseñanzas de Azpelicueta y Tessone: "…*el principio de congruencia no se refiere a la dialéctica de los juzgadores de grado, desarrollada al enfrentar hechos que se estiman probados en derecho, decidiendo acerca de la subsunción de aquellos a este, la correcta acepción jurídica de congruencia se vincula únicamente, a la forma en que los jueces resuelven las cuestiones que les han sido sometidas con arreglo a la traba de la litis, sin omisiones ni demasías decisorias*" (La Alzada: Poderes y deberes, página 161).----------

En esas condiciones y al no advertirse vicios que autoricen sanción de nulidad oficiosa, en los términos del Artículo 113 del Código Procesal Civil, cabe desestimar el Recurso de Nulidad. Es mi voto.----------

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón dijo: **En cuanto al recurso de nulidad:** Me adhiero al voto del Ministro preopinante, en el sentido de declarar desierto este recurso. Fundamentado el mismo, se puede resumir el agravio principal del recurrente, en el tratamiento de cuestiones no propuestas por las partes, que hacen a la nulidad de la resolución dictada por el Tribunal de Apelación. Sobre …///…

-II-

...///... ello, manifiesta que no fue materia de discusión la validez registral de su título de propiedad, no mediando oposición ante dicha declaración e incluso un reconocimiento al haber mencionado el reconviniente que ha iniciado un juicio de estafa contra el anterior propietario por haber otorgado la escritura pública a favor de Bruno Garcia y Víctor Rotela.----------

Luego, continúa ahondando sobre dichos argumentos sobre la nulidad del acuerdo y sentencia, sobre el uso de jurisprudencia y doctrina extranjera, no aplicable al caso concreto. En lo esencial, vemos que los agravios vertidos en el recurso, hacen a cuestiones a ser tratadas en el recurso de apelación, en atención a que el tribunal resolvió mediante las pruebas de autos y cuestiones que si han sido objeto de debate, como el carácter de la posesión del demandado reconviniente.--

En atención a lo expuesto hasta aquí, y notando que no se advierten otros vicios que justifiquen anular de oficio la resolución, corresponde declarar desierto el recurso, tal como lo ha hecho el Ministro que me precede en orden de votación.-

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón dijo: **A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA:** cabe adherir al sentido del voto del Ministro preopinante.----------

El recurrente arguyó la nulidad del fallo recurrido por el vicio de incongruencia y porque el Tribunal de Apelación citó en su fallo doctrina y jurisprudencia extranjera.----------

El recurso de nulidad procede contra las resoluciones dictadas con violación de las solemnidades prescriptas por la ley, *ex* art. 404 del Rito Civil.----------

El principio de congruencia, recepcionado en el art. 15 literal "b" del Rito Civil, exige que exista identidad entre los sujetos, el objeto y la *causa petendi* de la pretensión; y la resolución judicial por la que el órgano jurisdiccional dirima el litigio. En otras palabras, implica que los fallos deben ser dictados de conformidad con la forma en que ha quedado trabada la *litis*: el juzgador no puede resolver *ultra* .../...

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

…///… *petitum*, es decir, más allá de lo pedido por las partes; ni *extra petitum*, o sea, fuera de los términos del circuito litigioso; ni tampoco *citra petitum*, ergo, omitiendo alguna de las pretensiones planteadas.----------

Examinada la resolución recurrida, se colige que el Tribunal no se apartó de las cuestiones propuestas por las partes. El demandado se agravia, evidentemente, de una posible interpretación y/o aplicación errónea del Derecho; no obstante, tal agravio es propio del recurso de apelación, no de nulidad.-

Finalmente, tal como indicó el Ministro que antecedió en orden de votación, las alegaciones referentes al uso de doctrina y jurisprudencia extranjera que no serían aplicables al caso, hacen referencia a un yerro *in iudicando*, cuyo análisis debe acometerse en sede de apelación.----------

En atención a lo referido, y no advirtiéndose vicios que ameriten un pronunciamiento oficioso en los términos del art. 113 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de nulidad interpuesto, por su improcedencia.---------

A la segunda cuestión el señor Ministro César Antonio Garay prosiguió diciendo: Por S.D. Nº 122, 22 de Abril del 2.021, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Cuarto Turno de la Circunscripción Alto Paraná, resolvió: *"…I) RECHAZAR, con costas la demanda reconvencional de usucapión deducida por el señor AMADO DAVID FERNANDEZ RODRIGUEZ, contra los señores BRUNO DANIEL GARCIA PARRA Y FELIPE ROTELA GOMEZ, por los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución… II) HACER LUGAR, con costas a la demanda de reivindicación de inmueble promovida por los señores BRUNO DANIEL GARCIA PARRA y FELIPE ROTELA GOMEZ, en contra del señor AMADO DAVID FERNANDEZ RODRIGUEZ y/o cualquier otro ocupante, conforme a los argumentos esgrimidos en el considerando de la presente resolución… III) ORDERNAR a la parte demandada y/o cualquier otro ocupante a que entregue en forma voluntaria el inmueble individualizado como: Lote Nº 4, de la Manzana 02, Fracción "Edgar", con Cta. Cte. Ctral. Nº 26-5297-03, inscripto ante la D.G.R.P, como Matrícula Nº k04/48540, del Distrito de Ciudad del Este, en un lapso de tiempo de diez (10) días de quedar firme y ejecutoriada la presente resolución, bajo apercibimiento de que si así no lo hicieren, se ordenará …///…*

…///… el lanzamiento por medio de la fuerza pública… IV) ANOTAR…" **(Visualizada en el portal de Gestión Jurisdiccional de la Corte Suprema de Justicia).**----------

Contra esa Resolución se agraviaron los Abogados Francisco Riveros y Francisco González Portillo, en representación de los accionantes, en los términos del escrito "memorial" de fs. 151/61. Esgrimieron que el Tribunal no apreció correctamente los hechos, ni expuso respaldos legales para sentenciar. Aseveraron que, el Fallo que sirvió de soporte jurisprudencial para dirimir la controversia fue pronunciado en nulidad de Escritura Pública. Refirieron que la colisión entre publicidad posesoria y publicidad registral inmobiliaria no fue instaurada en la Instancia de origen, ni fue materia de Recurso, afirmando que el demandado tampoco negó legitimación activa para reivindicar, ni cuestionó la validez jurídica del título de dominio. Afirmaron que la Escritura Pública acreditaba su calidad de titular del dominio, aun si fuese posterior a la posesión. Aseveraron que la Teoría objetiva carecía de virtualidad jurídica. En consecuencia, solicitaron revocación del Fallo impugnado, con Costas.----------

El Abogado Líder Rubén González Rivas, en presentación del demandado, contestó agravios, según luce a fs. 169/74. Sostuvo que el recurrente incurrió en fundamentación promiscua de Recursos, que constituía causal de deserción. Dijo que el Tribunal reconoció su Derecho a acceder al dominio y esa fue la razón del rechazo de la reivindicatoria y no la normativa del Artículo 2.426 del Código Civil. Expuso que en la Sentencia se resolvieron dos acciones: una principal y una reconvencional que fueron correctamente valoradas por el Tribunal. Solicitó confirmación de la Resolución recurrida, con Costas al apelante.----------

La discusión está en dirimir si es procedente o no la demanda reconvencional por usucapión larga, instaurada por Amado David Fernández Rodríguez contra Bruno Daniel García Parra …///…

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… y Felipe Rotela Gómez respecto al inmueble inscripto en la Dirección General de Registros Públicos, con Matrícula Nº KO4/48540, del Distrito Ciudad del Este. Y, en caso de ser rechazada, examinar la viabilidad de la reconvencional por reivindicación.----------

Principiando, cabe examinar si el escrito "expresión de agravios", cumple presupuestos del Artículo 419 del Código Procesal Civil, que exige al recurrente análisis razonado de la Resolución impugnada, exponiendo los motivos que tiene para considerarla injusta o viciada la Sentencia. En concordancia, con el Artículo 437 de esa normativa, que regla sintetizar los fundamentos del Recurso. No cumpliéndose, se declarará Desierto. Ahora bien, esta Magistratura sostiene -invariable e inalterablemente- la posición jurídica que el Recurso debe ser atendido, por más mínima que sea la crítica, en salvaguarda de Principios basales de defensa en Juicio y doble Instancia.----

Pues bien, del escrito "expresión de agravios", se aprecia que el recurrente cumplió con los requisitos mínimos previstos en Artículos 419 y 437 del Código Procesal Civil, pues realizó crítica del Fallo impugnado, denunciando errores que -a su criterio- contenía tal Resolución. Por tal motivo, corresponde examinar -sin más preámbulos- los agravios formulados por los recurrentes.----------

Para la procedencia de la demanda por usucapión larga -sin necesidad de título ni buena fe- es preciso acreditar la posesión pública, ininterrumpida y sin oposición durante veinte años. Además, demostrar -fehaciente e irrefutablemente- que fue ejercida en forma exclusiva y excluyente, es decir, a título de dueño.----------

En efecto, de Artículos 1.909, 1.910 y 1.911 del Código Civil, se aprecia que no basta tener el poder físico sobre la cosa que se pretende usucapir, en razón que la posesión deberá ser, además, "inherente al propietario" (ex Artículo 1.909), en forma exclusiva, prescindiendo de poseedores mediatos originales. Específicamente, el Artículo 1.910, excluye como poseedor a quien ejerciere en casa o establecimiento industrial de otra persona y para ella, poder físico sobre aquella o estuviere sometido en virtud de relaciones de dependencia, a cumplir instrucciones de la misma respecto de la cosa. A …///…

-IV-

.///… su vez, el Artículo 1.911, hace expresa distinción entre poseedor mediato e inmediato, preceptuando: "*… el primero es poseedor inmediato; el segundo, mediato. Quien posee a título de propietario, tiene la posesión originaria…*".----------

De igual manera, el Artículo 1.921, prevé tal diferencia, al legislar que el poseedor inmediato pueda "intervertir" el título (de una posesión inmediata a una mediata), preceptuando: "*El que ha empezado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario*". Sin embargo, "*…no habrá interversión del título por la sola comunicación al poseedor mediato, si ella no va acompañada de hechos que priven a este de su posesión o que no puedan ser ejecutados por el poseedor inmediato de la cosa de otro*". En ese último párrafo, la normativa vuelve a mencionar la exigencia de acreditar la posesión exclusiva y excluyente (a título de dueño), del poseedor que pretende modificar o transformar el carácter inmediato de su posesión. Ésta Magistratura ha juzgado -enhiesta, sólida, invariablemente- esa posición jurídica, a modo referencial rememoramos Fallos que proyectan al caso (Vr.gr.: Acuerdo y Sentencia Número 927, del 9 de Diciembre del 2.011; Acuerdo y Sentencia Número 1.298, del 14 de Octubre del 2.013; Acuerdo y Sentencia Número 171, del 8 de Abril del 2.014; Acuerdo y Sentencia Número 632, del 20 de Junio del 2.017, Acuerdo y Sentencia Número 41, del 25 de Mayo del 2.020, entre otros).----------

Amén de la posesión física a título de dueño, es preciso demostrar la identificación precisa de la fracción a usucapir (ex Artículo 215, inciso c), del Código Procesal Civil) y que sea susceptible de apropiación privada, teniendo la prohibición del Artículo 1.993 del Código Civil.----------

La prueba de tales requisitos deberá reunir condiciones sustanciales como exactitud, claridad y precisión, pues de admitir la usucapión conllevaría pérdida del Derecho a la propiedad privada, normado por nuestra Ley Fundamental en …///…

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… su Artículo 109. La carga probatoria incumbirá a la accionante, siguiendo el Principio general que rige en materia probatoria, previsto en el Artículo 249 del Código Procesal Civil.----------

Como bien enseñan Kiper C., y Otero: *"…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 onmes y en ello está interesado el orden público"* ("Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2 a Ed., página 281). En la misma línea jurídica, la más sólida Jurisprudencia señaló: *"En materia de juicios sobre prescripción adquisitiva de dominio ha de procederse con criterio restrictivo, atento a las razones de orden público interesadas" (Cám. 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 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..." (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 presupuesto de la correcta individualización del inmueble, del escrito de reconvención, se aprecia que tal requisito se encuentra cumplido, pues el inmueble fue identificado como: *"…Manzana 02, Lote N°4, Fracción denominada EDGAR, Cta. Cte. Ctral. N° 26-5297-03 ubicado en la Zona 03, granja, Km 7, Ciudad Nueva … las características del lote mencionado son las siguientes: al NORTE mide 12 m (doce metros), y linda con calle 1, AL SUR mide 12 m. (doce metros) y linda con el loteamiento de Inmobiliaria Aurora S.A., al ESTE mide 30 m. (TREINTA METROS), y linda con el lote N° 3, al OESTE mide 30 m. (TREINTA METROS), y linda con calle N° 2, cuenta con una superficie de TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (360 mts2)…"* (fs. 57/8). Descripción que coincide con la transcripta en Escritura Pública de dominio de fs. 11/14 y Contratos Privados glosados a fs. 45/50. A su vez, con la presentación del …///…

27-05-2024

-V-

…///… título de propiedad, inscripto en la Dirección General de Registros Públicos, quedó suficientemente acreditado que el inmueble es susceptible de apreciación privada y, por ende, de ser adquirido por usucapión.----------

Concerniente al carácter de la posesión apta para usucapir, se aprecia que el usucapiente -en todo momento- alegó ser verdadero propietario y poseedor del inmueble. En efecto, en la contestación de la demanda de reivindicación, esgrimió: "*… mi mandante quien es dueño y poseedor de la heredad por compra hecha de buena fe de los anteriores propietarios…*"; "*otra prueba de que mi mandante jamás fue ocupante precario es que mi representado ha iniciado demanda ordinaria de obligación de hacer escritura pública contra el anterior vendedor, como así mismo contra el dueño de la inmobiliaria… que se halla tramitándose ante el Juzgado del cuarto turno…*"; "*mi mandante es el único dueño y poseedor del lote arriba individualizado, por lo tanto, mi parte niega una vez más el apelativo de ocupante precario…*" (fs. 55/56). Esa situación, hace que la demanda por usucapión sea rechazada -prima facie-, pues la discusión concerniente a Derechos de propiedad escapa al ámbito del Juicio de usucapión, en los términos del Artículo 1.989 y sigtes. del Código Civil. Basta para confirmar tal extremo, la situación que la reconviniente haya promovido Juicio de Obligación de hacer Escritura Pública contra el anterior vendedor de la Heredad y el dueño de la inmobiliaria. Entonces, desde el ingreso al inmueble, en el año 2.018, la ocupación fue precaria, reconociendo la propiedad en otras personas (el vendedor y el dueño de la inmobiliaria).----------

En la reconvencional por usucapión, su pretensión fue unir su posesión -ejercida desde que compró el inmueble, año 2.018- con la de anteriores compradores del inmueble -que se remonta al año 1.997- afirmando que transcurrió más de 22 años, siendo poseedor con ánimo de dueño. Fundó su Derecho en el Artículo 1.991 del Código Civil, que norma: "*El poseedor …*"/…

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… particular de buena fe puede unir su posesión a la de su autor aunque éste sea de mala fe, y beneficiarse con el 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 posesión". Sin embargo, la accesión de posesiones invocada es jurídicamente inviable, pues los antecesores, sucesivos compradores del Fundo, al firmar sus respectivos Contratos de compra venta, reconocieron la propiedad del inmueble en otra persona (el vendedor propietario), situación que los convirtió en tenedores precarios del Fundo, es decir, sin contar con título para ocupar el inmueble y, en consecuencia, con la obligación de restituir la Heredad a su legítimo propietario.----------

Rememorar que, en virtud del Artículo 1.921 del Código Civil, se presume que la posesión conserva el mismo carácter con que fue adquirida, salvo prueba en contrario. Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa y las cualidades o los vicios de su posesión. Ahora bien, la misma normativa prevé la posibilidad de intervertir el título, esto es, transformar o cambiar la posesión inmediata o derivada (tenencia precaria) en mediata u originaria (a título de dueño). Pero, resulta que, en el caso, el reconviniente no alegó -ni mucho menos probó- la transformación o conversión de la ocupación precaria de los antiguos compradores del inmueble a una posesión a título de dueños, apta para adquirir el inmueble por usucapión, en los términos del Artículo 1.989 del Código Civil. Al no estar acreditada la posesión a título de dueño, cabe rechazar la demanda por usucapión, resultando inoficioso e inocuo estudiar los demás presupuestos de procedencia.--------

En esas condiciones, corresponde no hacer lugar a la demanda por usucapión. Las Costas serán impuestas a la perdidosa, según Artículos 192, 203, inciso b), y 205 del Código Procesal Civil.----------

Rechazada la demanda de usucapión corresponde estudiar el reclamo por reivindicación, constatándose que se encuentran cumplidos los presupuestos previstos en Artículos 2.407 y 2.408 del Código Civil.----------

En efecto, los accionantes han demostrado fehacientemente ser propietarios del inmueble en cuestión, …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BRUNO DANIEL GARCÍA PARRA C/ AMADO DAVID FERNÁNDEZ S/ REIVINDICACIÓN".---------

-VI-

…/… según título de propiedad inscripto ante la Dirección General de Registros Públicos bajo el Nº 1, al folio 1 y siguiente, Distrito Ciudad del Este, del 5 de Diciembre del 2.018, con medidas, dimensiones y linderos: *"Lote Nº 04, de la Manzana 002, con Cta. Cte. Catastral. Nº 26-5297-03, parte de la Finca Nº 4.091 de Ciudad del Este, ubicado en lugar denominado Fracción "Edgar", del Distrito Ciudad del Este, con los datos técnicos con rumbo magnético siguientes: al Norte mide 12 m (doce metros), y linda con calle 1, AL SUR mide 12 m. (doce metros) y linda con el loteamiento de Inmobiliaria Aurora S.A, al ESTE mide 30 m. (TREINTA METROS), y linda con el lote N° 3, al OESTE mide 30 m. (TREINTA METROS), y linda con calle N° 2, cuanta con una superficie de 360 mt2 (TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS)"*.----------

Por lo demás, con el rechazo de la demanda reconvencional por usucapión, quedó corroborado que el demandado tiene obligación de restituir la res litis, en su carácter de ocupante precario y sin derecho a la posesión. En otras palabras, su posesión es de puro hecho y ejercida sin título alguno, contrariamente a la posesión de los accionantes, que se reputa legítima por ser adquirida mediante instrumento público idóneo para otorgar la propiedad del inmueble (ex Artículo 700, inciso a), del Código Civil), cuya validez jurídica no fue impugnada en este Juicio.----------

Por las motivaciones pergeñadas, cabe en estricto Derecho hacer lugar a la demanda por reivindicación, ordenando que el demandado restituya el inmueble a favor de los accionantes en el plazo de diez días de quedar firme ésta Resolución, bajo apercibimiento que en caso de no hacerlo se exigirá el lanzamiento por la Fuerza Pública. En consecuencia, revocar el Fallo impugnado. Las Costas, serán impuestas a la perdidosa según la Teoría objetiva de la derrota consagrada en el Artículo 192 del Código Procesal Civil, en concordancia con el Artículo 205 de la misma normativa. Es mi voto.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón prosiguió diciendo: **En cuanto al recurso de apelación:** Adhiero al voto del Señor Ministro preopinante, por el mismo razonamiento jurídico ensayado por el mismo, y, me permito agregar cuanto sigue: ----------

Por razones de orden, corresponde realizar previamente el estudio de la procedencia de la demanda reconvencional de usucapión, que a pesar de ser una acción interpuesta reconvencionalmente, debemos estudiar esta previamente por su naturaleza, ya que de prosperar esta última, la propiedad quedaría en cabeza del usucapiente y, por tanto, la acción de reivindicación quedaría desprovista de su requisito fundamental.----------

Ahora, y como se adelantó, la demanda de usucapión deberá ser desestimada, pues el razonamiento esbozado para fundamentar la misma, es justamente, el motivo de su rechazo.-

La circunstancia reconocida y sobre la que el usucapiente funda su acción, es en la posesión del inmueble objeto de la litis, que según sus argumentos, deriva del contrato de compraventa entre el anterior dueño, el señor Victor Carlos Silva y, el señor Daniel Antonio Romero, mediante el pago en cuotas e instrumentado mediante la "boleta" de compra venta.--

Todo ello, implica reconocer que la calidad de los anteriores poseedores, de los que pretende anexar el tiempo de la posesión, y de la suya propia, es **posesión derivada** y por ende inepta para usucapir pues, en efecto, quien sólo celebra un contrato de compraventa y recibe por su virtud la posesión inmediata sólo lo hace en carácter de **poseedor derivado**, según la lectura armónica de los artículos 700, 701, 1911 y 1968 del Código Civil.----------

Al respecto, debemos reconocer también que la naturaleza de la **posesión** es determinante al momento de establecer si están o no reunidos los requisitos para que una acción de usucapión sea procedente, ya que, luego de hacer una revisión pormenorizada de la normativa del Código Civil, surge inequívocamente que quien pretenda adquirir un bien por la vía extraordinaria de la usucapión debe comportarse con relación a la cosa, como lo haría el dueño, es decir, debe poseer con verdadero *ánimo de dueño*.----------

-VII-

Leído en detalle el Código Civil, surge de la normativa del mismo que el citado cuerpo normativo prevé **distintos tipos de posesión** y, de la diferencia detectada entre los tipos de posesión es que surge el requerimiento del *ánimo de dueño* para la consideración de la procedencia de la usucapión.----------

Sobre el punto, cabe realizar una interpretación de la normativa del Código, analizándolas unas en relación con las otras, en lo que se conoce como *interpretación sistemática*. Estudiaremos, entonces los arts. 1910, 1911 y 1921 del C.C.---

Empecemos por considerar el **art. 1910 del C.C.**,[1] norma que no considera como posesión el poder físico sobre alguna casa o industria que pertenezca a otra persona y en cuyo nombre se ocupe, sea por estar vinculado con la misma por relaciones de dependencias o para cumplir instrucciones u órdenes de ella. Con el análisis de esta norma queda en claro que no será considerado *poseedor* a quien sólo tenga el mero poder físico sobre una cosa, cuando sea realizado para otra persona, con lo que se evidencia que no es suficiente sólo el poder físico ejercido sobre una cosa para usucapirla.----------

Por otra parte, el **art. 1911 del C.C.**,[2] establece que existe una clara diferencia entre la llamada **posesión inmediata** y la llamada **posesión mediata**.----------

Establece que los llamados **poseedores inmediatos** tienen lo que se conoce como **posesión derivada**, es decir, proveniente de otra posesión, la **mediata**, que no es dejada sin efecto por aquella.----------

César Antonio Garay

[1] **Art.1910 C.C.** No será considerado poseedor el que ejerce en una casa o establecimiento industrial de otra persona y para ella, el poder físico sobre aquélla, o estuviere sometido en virtud de relaciones de dependencia a cumplir instrucciones de la misma respecto de la cosa.

[2] **Art.1911 C.C.** El que poseyere como usufructuario, acreedor prendario, locatario, depositario o por otro título análogo en cuya virtud tenga derecho u obligación a poseer temporalmente una cosa, es poseedor de ésta, y también lo es la persona de quien proviene su derecho u obligación. El primero es poseedor inmediato; el segundo mediato. Quien posee a título de propietario, tiene la posesión originaria. Los otros tienen una posesión derivada que no anula a la que le da origen.

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

De este art. 1911 se extrae, en consecuencia, que la posesión será **mediata o inmediata** y que ambas podrán existir al mismo tiempo, sin excluirse ni anularse, ya que una será la que ejerza el que detenta físicamente la cosa -*usufructuario, acreedor prendario, locatario, depositario o por otro título análogo*, a decir del C.C.- conocida como **posesión inmediata**, y otra será la **mediata** que corresponderá a quien entregó la cosa al detentador para que la tenga. Ambas **posesiones -inmediata y mediata-** coexistirán en cabezas distintas, no anulándose recíprocamente.----------

A toda esta interpretación sistemática debemos sumar lo dispuesto en el art. 1921 del C.C.,[3] que dispone la inalterabilidad de las condiciones de la posesión de la cosa detentada, lo que evidencia que la posesión de quien pretenda usucapir sea ejercida *a título de dueño*, que excluya cualquier otra posesión mediata de alguna otra persona.----------

En conclusión, para que la posesión tenga el efecto de hacer adquirir la propiedad de la cosa al poseedor, aquella debe ser realizada sin oposición de otra posesión, es decir, debe ser exclusiva, y a título de dueño, siendo insuficiente, en consecuencia, el sólo poder físico ejercido sobre la cosa detentada.----------

En ese sentido, lo afirmado por el actor en la demanda importa un reconocimiento inequívoco que el contrato de adquisición estuvo plenamente vigente y que hubo intento de hacer cumplir la obligación de escriturar, pactada a su favor. Esto excluye la posibilidad de posesión originaria, con *animus domini*, no demostrándose tampoco que se haya producido la **interversión** del título durante el tiempo en que el actor ocupó el inmueble, en virtud al contrato aludido.----------

Planteada la usucapión larga se hace innecesario otro análisis, pues es claro que el contrato aludido demuestra por sí mismo que la posesión del demandado es **derivada** y, por …///…

---

[3] **Art.1921 C.C.** Salvo prueba en contrario, se presume que la posesión conserva el mismo carácter con que fue adquirida. Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa y las cualidades o los vicios de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario. No habrá intervención del título por la sola comunicación al poseedor mediato, si ella no va acompañada de hechos que priven a éste de su posesión o que no puedan ser ejecutados por él poseedor inmediato de la cosa de otro.

-VIII-

.///… tanto, no apta para producir la adquisición del dominio por la vía de la posesión larga usucapir.----------

Por lo dicho, deducida la llamada usucapión larga o veinteñal, del mismo escrito de demanda surge el obstáculo para su admisión. Sobre el punto, tal como dijéramos, el mismo demandado reconviniente asentó que poseía el inmueble en virtud de un contrato de compraventa y que incluso inició acciones para obtener la escritura pública traslativa de dominio.----------

Ahora, agotado el estudio de la procedencia de la usucapión, queda únicamente pendiente el estudio de los agravios respecto al rechazo de la demanda que por reivindicación inició la parte actora.----------

Vemos entonces, que como bien lo menciona la recurrente, incluso reconocido por el apelado, la parte actora es la propietaria del inmueble objeto de discusión en autos, y además, la escritura pública por la cuál le ha sido transferida la propiedad, no ha sido atacada por ninguna vía, no existiendo motivación legal alguna que amerite la ocupación de la parte demandada del inmueble pretendido, quedan acreditados los supuestos necesarios para la procedencia de la acción.--------

Por ello, desestimados los argumentos que hacen a la usucapión pretendida, y al contrario, estando cumplidos los requisitos para la procedencia de la reivindicación, sin que hubiere defensa alguna contra dicha pretensión, corresponde hacer lugar a la demanda de reivindicación promovida por Bruno Daniel Garcia Parra en contra de Amado David Fernández Rodríguez, y, rechazar la demanda reconvencional por usucapión.-

Al efecto, corresponde establecer el plazo de 10 días como lo señala el Ministro preopinante, para la restitución del inmueble a favor del accionante, luego de quedar firme la presente resolución. Las costas deberán ser impuestas en su totalidad al demandado reconviniente, por ser perdidosa en ambas acciones, tanto en la principal como la reconvencional. Es mi voto.----------

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón prosiguió diciendo: **A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA:** cabe adherir al sentido de la decisión de los Ministros que antecedieron en orden de votación, por los fundamentos que se expondrán a continuación.----------

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, recuérdese que, como este Ministro viene señalando en casos similares, 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.----------

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 …///…

-IX-

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

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

Por tanto, si los actos del usucapiente no escapan del ámbito propio de facultades que le corresponden a .../...

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

…///… 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 en 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: "*[…] mi mandante quien es dueño y poseedor de la propiedad por compra hecha de buena de los anteriores propietarios que relatare más adelante […] Otra prueba de que mi mandante jamás fue ocupante precario como lo llama los actores es que mi representado ha iniciado una demanda ordinaria de obligación de hacer escritura pública contra el anterior vendedor, como así mismo contra el dueño de la inmobiliaria […] Que mi representado ha adquirido la propiedad individualizada como Manzana 02, Lote N° 4, Fracción denominada EDGAR, Cta. Cte. Ctral. N° 26-5297-03, ubicada en la Zona 03, granja, Km. 7 Ciudad Nueva, esta compra lo hizo del señor VIRGILIO RIOS ROMERO, en fecha 28 de Julio de 2.018, contrato con firma certificada ante el Notario Público Enrique Mayeregger, a su vez VIRGILIO RIOS ROMERO adquirió la propiedad de DANIEL ANTONIO ROMERO, en fecha 03 de Julio de 2.011, con firma certificada ante el Notario Público Juan Antonio Romero Dávalos […] Siguiendo con la relación de hechos DANIEL ANTONIO ROMERO, adquirió la propiedad en cuestión en fecha 10 de febrero de 1.997 del señor VICTOR CARLOS SILVA, dueño de la inmobiliaria […] el primer dueño DANIEL ANTONIO ROMERO, adquirió la propiedad que se pretende usucapir en el año 1.997, de la …///…*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BRUNO DANIEL GARCÍA PARRA C/ AMADO DAVID FERNÁNDEZ S/ REIVINDICACIÓN".---------

-X-

///... *Inmobiliaria FRACCION EDGAR, es decir, hace 22 años atrás, y el ultimo comprador de buena fe es mi mandante, quien actualmente es poseedor y que con ánimo de dueño tiene la propiedad desde la compra realizada del señor VIRGILIO RIOS ROMERO*" (sic, fs. 54/60).----------

De los términos de la reconvención surge un obstáculo de fuste para la procedencia de la acción de usucapión. En efecto, el reconviniente dijo que adquirió el inmueble por contrato privado con certificación de firma de Virgilio Ríos Romero, en fecha 28 de julio de 2018, y que inclusive promovió acción de obligación de hacer escritura pública contra el mismo y contra el dueño de la inmobiliaria.----------

Planteada la usucapión veinteñal en esos términos se hace innecesario cualquier otro análisis, pues es claro que, amén de que el contrato privado ya demuestra por sí mismo que la posesión del reconviniente es en el mejor de los casos derivada, y por ende inepta para usucapir, los dichos plasmados en la reconvención importan un reconocimiento inequívoco de que el contrato privado está plenamente vigente y de que incluso hubo intento de cumplimiento de su parte, lo que excluye claramente cualquier posibilidad de posesión en calidad de dueño o, en su caso, interversión del título.----------

En conclusión, la demanda de usucapión inmobiliaria deviene improcedente y debe ser rechazada.----------

Finalmente, corresponde estudiar la demanda de reivindicación promovida por Bruno Daniel García Parra y Felipe Rotela Gómez.----------

Como es sabido, la reivindicación requiere que el actor sea el propietario de la cosa; y que el demandado sea un poseedor injusto de ella.----------

La titularidad de dominio en cabeza de los actores fue probada con la escritura pública N° 195 de fecha 14 de noviembre de 2018 (fs. 11/13), por lo que este requisito se encuentra satisfecho.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

27 MAY. 2021

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

La posesión del inmueble fue expresamente reconocida por el demandado y reconviniente con la promoción de la demanda reconvencional, que fue desestimada. Éste no ha invocado ni probado algún título, oponible al reivindicante, que justifique su posesión y, consecuentemente, repela su obligación de restituir el bien.----------

Por tanto, estando reunidos los requisitos, no resta sino admitir la reivindicación.----------

En conclusión, corresponde revocar el Acuerdo y Sentencia N° 47 de fecha 03 de agosto de 2022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, de la Circunscripción Judicial Alto Paraná.----------

Las costas, en las tres instancias, se imponen al demandado y reconviniente perdidoso, conforme con lo dispuesto en los arts. 192, 203 y 205 de Código Procesal Civil.---------

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

Alberto Martínez Simón
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 veinticuatro.

La Asunción, 20 de mayo del 2.024.-

Y VISTOS: Los méritos del Acuerdo que anteceden, la Excelentísima;

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA CIVIL Y COMERCIAL
R E S U E L V E:

DESESTIMAR el Recurso de Nulidad interpuesto.--------

REVOCAR el Acuerdo y Sentencia Número 47, dictado el 3 de Agosto del 2.022, por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, de la Circunscripción Judicial Alto Paraná.----------

...///...

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "BRUNO DANIEL GARCÍA PARRA C/ AMADO DAVID FERNÁNDEZ S/ REIVINDICACIÓN".---------

-XI-

.../// 27-05-2024

NO HACER LUGAR a la demanda reconvencional por usucapión promovida por Amado David Fernández Rodríguez, contra Bruno Daniel García Parra y Felipe Rotela Gómez, por los fundamentos expuestos en el exordio de la Resolución.---------

HACER LUGAR a la demanda por reivindicación de inmueble promovida por Bruno Daniel García parra y Felipe Rotela Gómez contra Amado David Fernández Rodríguez, conforme a los argumentos esgrimidos en el considerando de ésta Resolución y, en consecuencia, ordenar a la demandada a restituir el inmueble individualizado como Lote N° 4, de la Manzana 02, Fracción "Edgar", Cta. Cte. Ctral. N° 26-5297-03, inscripto ante la Dirección General de los Registros Públicos, como Matrícula N° K04/48540, del Distrito Ciudad del Este, en un lapso de tiempo de diez (10) días de quedar firme éste Fallo, bajo apercibimiento que si así no lo hicieren, se ordenará el lanzamiento por medio de la Fuerza Pública.----------

IMPONER COSTAS, en las tres Instancias, al demandado y reconviniente perdidoso.----------

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

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez Rolón
Ministro

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Ante mi: Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Sobreescrito: 3 de Agosto del 2022; vale.-

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria