CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "ATANACIO ROLÓN OJEDA C/ OGA RAPÉ S.A. DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA S/ USUCAPIÓN".----------

RECIBIDO ESPECIALISTA CIVIL 12-03-2024 Roque Alex Flores Asistente

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO nueve

En la Ciudad Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los ocho días, del mes marzo, del año dos mil veinte y cuatro, estando reunidos en Sala de Acuerdos los señores Ministros de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia **EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN, CÉSAR ANTONIO GARAY y ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN,** bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: **"ATANACIO ROLÓN OJEDA C/ OGA RAPÉ S.A. DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA S/ USUCAPIÓN "**, a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por el Abogado Ángel Rodrigo Ferreira, representante convencional de la Parte actora, contra el Acuerdo y Sentencia Número 30, con fecha 22 de Abril del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala, de la Capital.----------

Previo estudio de los antecedentes del caso, la Excelentísima 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: **JIMÉNEZ ROLÓN, GARAY y MARTÍNEZ SIMÓN.** ----------

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: el Abogado Ángel Rodrigo Ferreira, representante convencional del actor, fundó este recurso en los términos del memorial de fs. 420/424. En lo medular, sostuvo que los recursos de apelación y nulidad interpuestos contra la sentencia definitiva de primera instancia fueron concedidos extemporáneamente, lo cual causa la nulidad del fallo impugnado.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Alberto Martinez Simon
Ministro

La Abogada Gabriela Gaona López, representante convencional de la demandada, contestó el traslado en los términos del escrito de fs. 434/444. En lo principal, dijo que precluyó la oportunidad procesal para discutir el agravio del actor, razón por la cual el recurso es improcedente.--------

Recuérdese que el recurso de nulidad procede contra las resoluciones dictadas con violación de las formas prescriptas por las leyes, *ex* art. 404 del Código Procesal Civil. Así pues, la sanción de nulidad está reservada para vicios *in cogitando* -de logicidad- o *in procedendo* -de procedimiento- que impidan dictar válidamente sentencia definitiva a tenor del art. 113 del mismo Código. Por el contrario, los vicios *in iudicando* -de juzgamiento- constituyen materia propia del recurso de apelación. Luego, adviértase que las nulidades quedan subsanadas, entre otros, por la cosa juzgada, según el art. 114 literal "c" del Rito Civil.----------

Desde ya, cabe dar la razón a la demandada. En efecto, la temporaneidad de los recursos interpuestos contra la sentencia definitiva de grado originario ya fue juzgada en doble instancia, tanto por el Juzgado de Primera Instancia al conceder los recursos, como por el Tribunal de Apelación al dictar el fallo recurrido.----------

En consecuencia, bien o mal, hay cosa juzgada sobre la cuestión propuesta por el actor; sin perjuicio de que, de todos modos, esta Excelentísima Corte Suprema de Justicia carece de competencia de grado para juzgar sobre la admisibilidad de recursos interpuestos contra resoluciones de primera instancia, por imperio del art. 403 del Código Procesal Civil.----------

Por lo demás, no se advierten vicios que ameriten privar de validez de oficio al fallo impugnado. Entonces, corresponde desestimar este recurso, por improcedente.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: Cuestión previa: Por la potestad legal otorgada en el Artículo

417 del Código Procesal Civil, cabe revisión oficiosa respecto a la forma de concesión de Recursos. En tal sentido, el Artículo 403 de la misma normativa, reza: *"El recurso de apelación ante la Corte Suprema de Justicia se concederá contra la sentencia definitiva del Tribunal de Apelación que revoque o modifique la de primera instancia. En ese último caso será materia de recurso sólo lo que hubiere sido objeto de modificación y dentro del límite de lo modificado…"*. ----

El Fallo recurrido resolvió: "…1. *TENER POR DESISTIDA del recurso de nulidad a la abogada Elizabeth Mendoza Cuevas, bajo patrocinio de la Abogada Gabriela Gaona López, en representación de la Firma "OGA RAPE S.A DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA (EN QUIEBRA)… 2) RECHAZAR la solicitud realizada por el Abogado Ángel Rodrigo Ferreira, representante convencional del Señor Atanacio Rolón Ojeda, por improcedente*". Sin embargo, esos apartados del decisorio, son inapelables ante esta última Instancia, porque no modifican ni revocan el Fallo originario, presupuesto exigido en el Artículo 403 del Código Ritual. Esa decisión resulta inalterable e inmutable, a estas horas, razón por la cual cabe DECLARAR MAL CONCEDIDOS los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos respecto a los apartados primero y segundo del Fallo impugnado. Es mi voto. ----------

A la primera cuestión el señor Ministro César Antonio Garay dijo: Suscribo el juzgamiento del señor Ministro preopinante por esas motivaciones. Así voto.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: Se adhiere al voto del preopinante por compartir los mismos fundamentos. ----------

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: por Sentencia Definitiva N° 618 de fecha 18 de diciembre de 2018, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Séptimo Turno, de la Capital, resolvió: *"HACER LUGAR a la presente demanda*

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

que por Usucapión promueve el Sr. ATANACIO ROLON OJEDA contra la Firma OGA RAPE S.A., en consecuencia, CONSIDERAR que el señor ATANACIO ROLÓN OJEDA adquiere el dominio por Usucapión de la fracción correspondiente de 408 Has. 8.623 m2, 3.936 cm2 de la Finca N° 26.203 con Padrón N° 3.624 inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos bajo el N° I y al folio I y siguientes de fecha 10 de noviembre de 1990 del Distrito de Luque, individualizado en el trabajo pericial del Ing. Wilfrido Garcete y que se encuentra transcripto en el exordio. HOMOLOGAR el trabajo pericial realizado por el perito Ing. Wilfrido Garcete, obrante a fs. 328/330. IMPONER las costas a la perdidosa. LIBRAR oficios a la Dirección General de los Registros Públicos para la inscripción catastral una vez firme y ejecutoriada la presente resolución. ANOTAR […]" (sic, f. 354).----------

Recurrida la mencionada resolución y tramitados los recursos, el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala, de la Capital, por Acuerdo y Sentencia N° 30 de fecha 22 de abril de 2022, resolvió: *"TENER POR DESISTIDA del recurso de nulidad a la abogada Elizabeth Mendoza Cuevas, bajo patrocinio de la abogada Gabriela Gaona López, y en representación de la firma ÓGA RAPE SA DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA (EN QUIEBRA). 2.- RECHAZAR la solicitud realizada por el Abogado Ángel Rodrigo Ferreira, representante convencional del señor Atanacio Rolón Ojeda, por improcedente. 3.- REVOCAR la sentencia apelada, y en consecuencia, NO HACER LUGAR a la acción por usucapión que promueve el señor ATANACIO ROLÓN OJEDA contra la firma OGA RAPÉ SA DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA (EN QUIEBRA), por los motivos expuestos en el exordio del presente Acuerdo y Sentencia. 4.- IMPONER las costas a la perdidosa. 5.- ANOTAR […]"* (sic, f. 407).-------

Contra el referido Acuerdo y Sentencia expresó agravios el representante convencional del actor, en los términos del memorial de fs. 420/424. Sostuvo que su mandante es ocupante

12-03-2024

por más de treinta años del inmueble en litigio, y que la representante convencional de la demandada, a f. 11 último párrafo, ha reconocido tal aserto, al decir que: *"[…] sin embargo la alambrada existente en el lugar la única ha sido instalada o construida por el Sr. Rolón hace aproximadamente 25 años así como todas las mejoras existentes en el inmueble".* Adujo que lo manifestado por la adversa confirma que su representado se comportaba como único dueño del inmueble, atendiendo a que realizó todas las mejoras. Añadió que, según la teoría objetiva de la posesión de Ihering acogida en la legislación nacional, el *animus domini* queda fuera de toda discusión en la usucapión. Aseguró que con las testificales de fs. 219, 220, 224, 225, 229 y 230, amén de la constitución judicial, se demostró la realización de mejoras. Añadió que el inmueble está puntualmente individualizado con la designación del Lic. Wilfrido Garcete Páez. Luego de citar doctrina y jurisprudencia, solicitó la revocación del fallo impugnado.----------

Corrido el traslado, la representante convencional de la demandada contestó los agravios en los términos del escrito de fs. 434/445. Dijo que el Tribunal de Apelación ha juzgado acertadamente que el informe pericial agregado al juicio de mensura no reemplaza a la individualización en el escrito de promoción de demanda; que el plano referido por el actor se ha realizado en el marco de la mensura judicial promovida por su parte y por el total del inmueble, y no por la porción pretendida en este juicio; que del escrito de demanda no surge con precisión los límites exactos de la porción de terreno que se pretende usucapir. Señaló que, aún si se considerara la tesis del actor sobre la teoría objetiva, de todos modos regiría el art. 1911 del Código Civil; que la posesión apta para usucapir es la originaria; que, sin lugar a dudas, la posesión del actor deriva de la demandada, quien siempre tuvo la posesión originaria; que la prueba de la posesión derivada

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

del actor surge del expediente "investigación fiscal s/ invasión de inmueble ajeno", en cuyo marco éste ha reconocido ser encargado por la síndica de quiebras para cuidar el inmueble, según consta a f. 81. Manifestó que el carácter de poseedor para sí del actor sólo puede computarse desde el año 2013, porque hasta ese entonces cuidaba el inmueble y, dado que esta demanda se promovió en el 2018, entonces sólo habrían transcurrido cinco años y no los veinte exigidos por el art. 1989 del Código Civil. Aclaró que ha reconocido la ocupación del inmueble del actor, y no así su carácter de poseedor en calidad de dueño. Aseveró que, en relación con las mejoras, se reconoció que fueron hechas por el actor, pero por cuenta y con autorización de la demandada, y que así surge de fs. 147/163, 233 y 243. Aseguró que las testimoniales y el reconocimiento judicial no dieron cuenta de la autoría de las mejoras. Indicó que no existen pruebas que demuestren la autoría, de parte del actor, de las mejoras. Afirmó que el pago de servicios públicos no demuestra posesión en calidad de dueño, amén de que resulta razonable que los haya pagado el actor pues en su carácter de cuidador es quien usufructúa los mismos. Solicitó la confirmación *in totum* del fallo recurrido, con costas al recurrente.----------

Se trata de decidir la procedencia de una usucapión veinteñal.----------

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.----------

Aquí incumbe aclarar -desde ya- que resulta necesaria y pertinente la reiteración de ciertos argumentos dogmáticos expuestos en casos análogos al presente, como se verá.------

Pues bien, cabe insistir, especialmente, sobre el requisito de la posesión en calidad de dueño para que proceda la usucapión veinteñal.----------

Y ello, porque 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, de la teoría objetiva de Ihering, recogida por el art. 1909 del Código Civil.-----

Tal postura errónea, reseñada recién, se resiente de graves defectos. En efecto, recuérdese que Ihering ciñó su teoría objetiva, principalmente, a la defensa del derecho, esto es, al contexto específico de las acciones posesorias. Para convencerse de ello, lo primero que se debe tener en cuenta es ya el título de las obras de Ihering, "Teoría de la posesión. Fundamento de la protección posesoria", que se divide en dos partes, la segunda de las cuales, continuación de la primera, se intitula "De la voluntad en la posesión con la crítica del método jurídico reinante". El nombre de la obra no es intrascendente, porque adelanta con precisión su contenido: la protección posesoria. Y es que, en efecto, la preocupación principal de Ihering era la tutela de la posesión y los problemas probatorios que ella conllevaba en la práctica, en ocasión del ejercicio de las acciones posesorias. Esta Magistratura ya explicó profusamente tal aserto, en el Acuerdo y Sentencia N° 41 de fecha 25 de mayo de 2020, al que cabe remitirse por razones de brevedad expositiva.----------

Por otra parte, se debe subrayar, una vez más, que ni siquiera De Gásperi concibió, en su propio sistema, que la mera posesión, no caracterizada, baste para la usucapión treintañal -veinteñal en el vigente-; en efecto, nótese que cuando el anteproyectista reguló el instituto de la usucapión treintañal en el art. 2614 de su Anteproyecto, exigió que el sujeto posea el inmueble "como suyo"; en tanto que, en el art. 2619, previó severos requisitos procesales para quien pretenda

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

usucapir sin título. El comentario a este último artículo es harto ilustrativo: "*Las disposiciones del presente artículo, inspirados en preceptos de la Ley Hipotecaria española y en el Proyecto de la Comisión francesa de catastro, citados por Bibiloni en su nota al art. 3467 de su Anteproyecto, miran, sin duda, a poner coto a las pretensiones de usucapión urdidas al uso de letrados de covachuela, y siempre a espaldas del verdadero propietario, sin otra prueba que la muy deleznable de testigos, con que se consuman verdaderos despojos; y se siembran pleitos de los más ingratos para la víctima de tales maniobras.*" (DE GÁSPERI, Luis. 1964. *Anteproyecto de Código Civil.* Asunción: Editorial El Gráfico. pp. 812/813). Es decir que, incluso en el sistema concebido por De Gásperi, la teoría objetiva pura no regía para la usucapión treintañal, puesto que, de otro modo, no se entendería que el anteproyectista haya incluido el requisito de que quien quiera usucapir un inmueble lo posea "como suyo".----------

En definitiva, lo que se quiere señalar es que la teoría objetiva de la posesión no puede entenderse en términos absolutos en el sistema del Código Civil vigente, que no la recibió en una fórmula pura, y que, por ende, se podría calificar de mixto.----------

Si aún cupieren dudas sobre la impropiedad de entronizar a la teoría objetiva de la posesión, incluso para la usucapión, debe decirse que todavía existen argumentos de peso para disipar esas dudas y rebatir la equivocada tesis.----------

El primer argumento se funda en el sistema, y consiste en que los esfuerzos hermenéuticos deben propender a la "norma total", esto es, no a la que surge de una disposición aislada, sino la que resulta del sistema considerado en su totalidad.-

Así también lo entiende la doctrina: "*c) Como toda interpretación, debe partir del texto legal aplicable y desenvolver sus derivaciones naturales y más significativas. Prescindir del texto legal al interpretar no constituye el*

desideratum de una buena hermenéutica. Y, además, en una interpretación correcta no cabe interpretar normas aisladas, ni menos fragmentos de normas aisladas, sino que debe interpretarse lo que los juristas alemanes llaman la 'norma total', esto es, el conjunto o bloque de normas que interactúan entre sí y entre ellas reglan en comunión determinada materia. C. Apel. Trelew, Sala A, 2/3/10, 'Jiménez c/ Binder', AP online, voto Dr. López Mesa" (LÓPEZ MESA, Marcelo. 2013. *La doctrina de los actos propios. Doctrina y jurisprudencia.* 3ª edición actualizada y ampliada. Montevideo-Buenos Aires: Editorial B de F, Julio César Faira, editor. p. 57).--------

Así pues, considérese que el art. 2031 del Código Civil, referido a la usucapión de cosas muebles, exige claramente que para que la usucapión proceda la posesión debe ser "en calidad de dueño". Esta última parte del artículo citado, demuestra que la adquisición del dominio por usucapión exige, en el sistema del Código Civil, que la posesión sea caracterizada, esto es, en calidad de dueño; y sin que ello implique investigar el *animus* interno.----------

Y que no se diga que la interpretación que considera el art. 2031 del Código Civil para encontrar la norma total en materia de usucapión, se invalida en virtud del argumento *sedes materiae*, que también es un modo de interpretar sistémicamente (*vide:* GUASTINI, Riccardo. 2016. *Distinguiendo. Estudios de teoría y metateoría del Derecho.* Barcelona: Editorial Gedisa. p. 229). No se puede pensar, en buen derecho, que el art. 1989 del Código Civil exige la posesión en los términos de la teoría objetiva pura sólo para la usucapión de inmuebles, excluyendo argumentativamente al art. 2031 del mismo Código de la "norma total".----------

Ello, porque las disposiciones generales del Código Civil sobre la posesión, y en particular el art. 1909 -punta de lanza de la tesis de los defensores de la aplicación de la teoría objetiva pura en materia de usucapión-, no distinguen

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

entre cosas muebles e inmuebles, por lo que no cabe entender, como ciertamente se haría con el argumento *sedes materiae,* que la teoría objetiva pura rige sólo para la usucapión de inmuebles, pero no para la de muebles. Y es que diferenciar, empleando la interpretación *sedes materiae,* la calidad que debe investir la posesión para la usucapión de inmuebles de la que debe exigirse para la de muebles, exigiendo para aquellos la simple posesión no caracterizada y para estos últimos la posesión en calidad de dueño, implicaría, llanamente, sostener que las disposiciones generales del Código Civil sobre la posesión no se aplican a las cosas muebles, y que no existe un sistema unificado de usucapión de cosas, lo cual sería absurdo.----------

Por último, cabe apuntar los peligros de una interpretación adversa a la expuesta. Así, pretender que la mera relación física con la cosa basta para abrir las puertas a la usucapión: a) obviaría la clasificación entre posesión inmediata y derivada de la que habla el art. 1911 del Código Civil, o entre poseedor y servidor de la posesión de otro del art. 1910 mismo Código; b) pondría en duda si lo que se está adquiriendo es el dominio u otro derecho real, habida cuenta que el derecho de propiedad no es el único susceptible de ser adquirido por usucapión; c) ocasionaría una contrariedad aún mayor, ya que derogaría de plano la posibilidad de incoar pretensiones de desalojo contra meros ocupantes precarios o intrusos en los términos del Código Procesal Civil, pues a éstos les bastaría alegar la relación física con la cosa para erigirse en poseedores y repeler, sin más, el desalojo, sin siquiera una acreditación primaria de tal condición, que hoy se exige unánimemente en la jurisprudencia y es pacífico en la doctrina.----------

En esta tesitura: no basta, pues, la mera relación física con la cosa para que proceda la usucapión; y ello es así porque

la relación física con la cosa es ambigua y nada revela, por sí sola, sobre el verdadero carácter de esa relación.-------

Recuérdese, por ejemplo, el caso del servidor de la posesión contemplado en el art. 1910 del Código Civil, quien, pese a tener un poder físico sobre la cosa, no es poseedor; o el caso de los ocupantes precarios del art. 621 del Código Procesal Civil, o de los intrusos del art. 2502 literal "c" del Código Civil, quienes tienen el poder físico sobre la cosa, pero no pueden usucapir.----------

Lo propio sucede con cierto tipo de poseedores, quienes, aunque tienen la posesión sobre la cosa, tampoco pueden adquirir el dominio por usucapión si no intervierten el título, *ex* art. 1921 del Código Civil. Es el caso de los poseedores inmediatos del art. 1911 del mismo Código -como los usufructuarios, usuarios, locatarios, etc.- que, precisamente por reconocer el carácter derivado de su título sobre la cosa, no pueden adquirir el dominio por usucapión solamente sobre la base de ese título posesorio derivado (*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; y, Acuerdo y Sentencia N° 61 del 18 de junio del 2020).----------

En consecuencia, no basta la mera creencia de ser dueño de la cosa -*opinio domini*- ni la ejecución de actos sin entidad suficiente para demostrar esa posesión caracterizada. Quien pretenda adquirir el dominio vía usucapión, debe demostrar que se comportó en relación con la cosa como el auténtico dueño lo haría, mediante la ejecución de actos propios de quien ejerce el derecho de dominio. Por esto mismo, no alcanzan a demostrar la posesión a título de dueño aquellos actos que puede cumplir cualquier poseedor inmediato de la cosa, en los términos del art. 1911 del Código Civil; o aquellos casos en que la causa de la posesión fue una autorización o tolerancia

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

del dueño de la cosa, precisamente porque ello importa reconocer el dominio en ctro.----------

Delineados los alcances de la teoría objetiva en el Código Civil y su relación con el art. 1989 del mismo Código, habrá que analizar la prccedencia de la usucapión.----------

En el caso, existe un obstáculo insuperable a la procedencia de la usucapión, y es que el actor reconoció expresamente, en ocasión de prestar declaración testimonial en el contexto de una investigación penal, el carácter derivado de su posesión, en estos términos: *"si tengo conocimiento del hecho y paso a manifestar lo siguiente: fui encargado por la síndica Abg. Carolina Monges, de entidad en quiebras Ogá Rapé S.A., para cuidar el inmueble ubicado en la compañía Tarumandy de la Ciudad de Luque. Hace más de veinte años, tenemos una casa construida dentro de la propiedad donde hoy día es invadida, nosotros vivimos en el lugar hace más de 25 años, mi padre el Sr. Nicolás Rolón también tenía su casa dentro de la misma propiedad, vivió en el lugar aproximadamente 50 años. El inmueble que nosotros cuidamos mide aproximadamente 440 hectáreas, y en el lugar también cuidamos los alambrados, inclusive tengo mis animales"* (sic, f. 34 y vlta.).----------

Si bien en la mencionada declaración ante el Ministerio Público, el actor no especificó los datos del inmueble referido, sí proporcionó otros que permiten entender que se trata del inmueble objeto de usucapión: es así que, tanto en la declaración en sede fiscal como en el escrito inicial de esta demanda, el actor manifestó que el inmueble pretendido tiene 440 hectáreas y que lo ocupa hace 25 o 27 años (fs. 34 y 113). Más determinante aun parece el tercer párrafo de f. 114, correspondiente al escrito inicial, donde el actor invocó expresamente la declaración testifical ante el Ministerio Público.----------

RECIBIDO ESTADO CIVIL 12-03-2024

Sin perjuicio de todo ello, cabe recordar que el pago de servicios públicos (fs. 63/112) no es demostrativo de la posesión en calidad de dueño en relación con el inmueble, pues éstos pueden sufragarse por cualquier poseedor derivado de bien sin que por ello mute el carácter de la posesión.------

Los testimonios de fs. 219, 220, 224, 225, 229, 230 son en extremo lacónicos y faltos de circunstanciación, con lo que el peso probatorio que tienen es prácticamente nulo.--------

En fin, recuérdese que el reconocimiento judicial (f. 247) solamente puede dar cuenta de lo que el Juez percibió sensorialmente de manera inmediata en ese momento. Cualquier otra valoración y observación, que se aparten ostensiblemente de lo que pueda ser percibido de manera directa, no hacen prueba. En efecto, las apreciaciones judiciales referidas a la autoría o a la antigüedad de las edificaciones y mejoras, como es obvio, son irrelevantes para demostrarlas por medio de un reconocimiento judicial; ellas deben ser acreditadas por los medios de prueba idónea establecidos en la Ley procesal.-

En este sentido, si bien la demandada confesó -provocadamente- que el actor introdujo ciertas mejoras, aclaró, sin solución de continuidad, que "*[…] ellas fueron realizadas por orden y cuenta de la firma Oga Rapé S.A. (a través de la Sindicatura interviniente), así mismo se deja constancia que la firma Oga Rapé S.A. a través del Síndico interviniente le ha permitido al Sr. Atanacio Rolón tener animales para el sustento de su familia*" (sic, f. 243).-----

En conclusión, resulta forzoso concluir que no se demostró la concurrencia de los requisitos de procedencia de la usucapión larga. El fallo que así lo decidió se ajusta a derecho y debe ser confirmado.----------

El actor cargará con las costas de esta instancia, dado su carácter de perdidoso, *ex* art. 205 del Código Procesal Civil.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: El *thema decidendum* está en dilucidar si es atendible o no la demanda por usucapión larga promovida por Atanacio Rolón Ojeda contra "OGA RAPE S.A DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA (EN QUIEBRA)". ----------

El progreso de la demanda de usucapión está subordinado a la comprobación -fehaciente e indubitable- de los requisitos exigidos por el Artículo 1.989 del Código Civil. Es decir, demostración de la posesión inquebrantable por 20 años, sin necesidad de justo título ni buena fe. Entre esos presupuestos se incluye, con igual grado de importancia: a) individualización exacta de la fracción del inmueble que se pretende usucapir; b) condición de heredad privada, teniendo la prohibición del Artículo 1.993 del Código Civil; c) actos posesorios con ánimo de dueño, de carácter público, pacífico e ininterrumpido, que se traduce como la conducta activa del poseedor. En efecto, además de la detentación física deberá acreditarse que es ejercida a título de dueño, en forma exclusiva y excluyente, según regla el Artículo 1.909 del Código Civil. De manera que, quienes la ejerzan bajo la dependencia de alguien y para ella o como usufructuario, acreedor prendario, locatario, depositario y otro título análogo, es decir, reconociendo la propiedad en otra persona, tienen la posesión inmediata o derivada, pero no la originaria y mediata para usucapir, conforme preceptúan Artículos 1.910 y 1. 911 del Código Civil. ----------

La prueba de la usucapión debe reunir condiciones sustanciales como exactitud, diafanidad y precisión, pues de ser admitida la usucapión se estaría afectando el Derecho a propiedad privada, con raigambre en el Artículo 109, de la Ley Fundamental. La carga incumbirá a la accionante, siguiendo el Principio que rige en materia probatoria, previsto en el Artículo 249 del Código Procesal Civil. ----------

En primer lugar, expedirnos en relación al presupuesto de la correcta individualización de la res litis, que deberá cumplirse al momento de promover la demanda, según preceptúa el Artículo 215, inciso c), del Código Procesal Civil. La precisa designación del objeto de usucapión (área, dimensiones, linderos y ubicación) es decisiva para el progreso de la Acción en la que se reclama adquisición de porción de terreno de superficie mayor. Esa exigencia responde a la necesidad de identificar la posesión cuya legitimidad es juzgada y posibilita al demandado articular las defensas y proponer como realizar las pruebas necesarias para controvertir la pretensión del accionante. ----------

El usucapiente se limitó a señalar que ocupaba una fracción del inmueble individualizado como Finca Nº 26.203, con Padrón Nº 3.264, del Distrito Luque, con superficie 440 Has. 6.777 m2, 1582 cm2, pero no identificó dimensiones y linderos, sin que pueda establecerse con exactitud la ubicación de la posesión usucapida. Si bien refirió que, en el transcurso del Juicio desarrollaría especificaciones del inmueble (Vide: fs. 113/22), la prueba pericial rendida posteriormente, no puede suplir la deficiencia inicial, pues el informe está referido a cuestiones extrañas a la traba de la litis. Tampoco puede soslayarse que el Perito, no precisó instrumentos, técnicas, ni Principios científicos que sustentarían su informe (fs. 328/30), extremo que resta fuerza probatoria al Dictamen, ex Artículo 360 del Código Procesal Civil. Entonces al no estar correctamente identificada la porción litigiosa, la demanda por usucapión resulta improcedente. ----------

Pero, además, el usucapiente, al demandar, reconoció la propiedad en el demandado, alegando: "*…la parte demandada ha adquirido el citado inmueble objeto de la litis, en el mismo año que mi mandante ha tomado posesión del inmueble…*" (fs. 114). De igual manera, reconoció que tenía conocimiento

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

que la propietaria fue declarada en quiebra, siendo entregada la administración de sus bienes a la Sindicatura General de Quiebras. Esa declaración concuerda con la sostenida por la demandada y la testifical rendida por Atanacio Rolón Ojeda, en la Causa Penal intitulada: "INVESTIGACION FISCAL S/ INVASION DE INMUEBLE", ocasión en la que reconoció expresamente que "*fue encargado por la síndica Abg. Carolina Monges de la entidad en quiebras Oga Rape S.A., para cuidar el inmueble ubicado en la compañía Tarumandy de la Ciudad de Luque*" (fs. 34), situación confirmada por esta última, en oportunidad de su declaración testifical, contestando a la pregunta tercera: "*…Diga el testigo, si sabe y le consta que el señor Atanacio Rolón Ojeda había solicitado a todos los Síndicos intervinientes en la quiebra de la firma "OGA RAPE S.A DE AHORRO y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA", quedar como encargado y cuidador de la Finca N° 26.203, con Padrón N° 3.264 (…)*", que: "*…Si, tengo conocimiento de que el Sr. Atanacio Rolón de manera verbal solicitó a los Síndicos anteriores, así como también me solicitó quedarse en carácter de cuidador en el inmueble, y como se trataba de una propiedad de la Sindicatura que se encontraba lejos de la ciudad de Asunción, expuesta a tala de árboles e invasiones, le permití continuar trabajando como encargado y cuidador del inmueble como ya lo venía haciendo*". Y a la pregunta quinta: "*… Diga la testigo, si sabe y le consta si en el año 2.013, se realizó una denuncia ante la Fiscalía Penal de la ciudad de Luque, sobre invasión de inmueble ajeno de la Finca N° 26.203, con Padrón N° 3.264(…) y en caso afirmativo refiera como tomó conocimiento de dicha invasión*"; dijo: "*…Sí, tengo conocimiento de la denuncia, porque la realicé yo misma en mi carácter de administradora de la entidad en quiebra Oga Rapé. Tuve conocimiento de la invasión porque el mismo Atanacio Rolón me había llamado a comunicar de dicha situación, reconociendo con dicha circunstancia el carácter de*

propietario de la firma Oga Rapé. Siempre nos manejamos de esa forma, que ante cualquier situación rara que se presenta en el inmueble, él tenía la obligación de comunicarle a Oga Rapé para que se tomen las medidas correspondientes" (fs. 233). -

Resulta innegable, pues, que la posesión ejercida por el usucapiente es inmediata y derivada y, por ende, no apta para la usucapión, según Artículos 1.910 y 1.911 del Código Civil. En efecto, por más años que transcurran, tenedores jamás llegarán a adquirir la propiedad, pues han reconocido ese Derecho en otra persona. ----------

Por las motivaciones pergeñadas, es de estricto Derecho, rechazar la demanda por usucapión y, en consecuencia, confirmar el Fallo impugnado, con Costas a la perdidosa, con sujeción a Artículos 192 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto. ----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: Se adhiere al sentido del voto del preopinante, no obstante, se permite agregar las siguientes consideraciones.

En el caso de autos, se trata de determinar la procedencia -o no- de una demanda de usucapión, basada en la prescripción adquisitiva de dominio veinteñal prevista en el art. 1989 del C.C. ----------

Así pues, la referida norma establece cuanto sigue: *"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-

PODER JUDICIAL CORTE SUPREMA SECRETARIA

Cesar Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

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, 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 al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir.

Dicho esto, cabe hacer alusión a un obstáculo insuperable en el presente caso que impide la reunión de los requisitos para la procedencia de la demanda de usucapión. Como es sabido, la ley exige como uno de los requisitos esenciales, la existencia de una **posesión con ánimo de dueño ininterrumpida** por lo menos de 20 años. ----------

No se plantean mayores inconvenientes para determinar la naturaleza de la ocupación cuando el que detenta el bien es el titular del derecho de dominio -esto es, su propietario- pues, en este caso, el poder del que está investido este le otorga, de por sí, el derecho de propiedad correspondiente (art. 1954 del C.C.). La discusión se abre, empero, cuando quien se encuentra en contacto directo con el bien es persona distinta a su titular propietario.----------

Como es lógico, planteada así la cuestión, es inevitable abordar -en brevísimo resumen- el histórico debate entre Savigny e Ihering, respecto del concepto asumido por cada uno de ellos con relación a la posesión para así poder determinar, posteriormente, el carácter del poder de hecho ejercido por la 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

---

[1] MARIANI DE VIDAL, Marina. 2004. *Derechos Reales*. 7a Edición. Buenos Aires. Editorial Zavalía, p. 324

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".* (VON SAVIGNY, Friedrich K. 1845. *Tratado de la posesión según los Principios del Derecho Romano*. Madrid. Imprenta de la Sociedad Literaria y Topográfica. p. 56). 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 relativa, la existencia de una de las causas detentionis, tan conocidas del derecho romano. Para la*

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

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" (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). 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 descarte la aludida posesión, 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,[2] 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 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

---

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

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*"[3]. ----------

En efecto, el art. 1909 del C.C. 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

---

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

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

usucapión procede a favor del poseedor, lo está haciendo siempre y 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 C.C. 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 al estudio de las constancias de autos para determinar si la detentación física ejercida por la actora es hábil para usucapir. ----------

Así pues, de la declaración testifical rendida por el actor Atanacio Rolón Ojeda en la causa penal N° 7604/2013 "INVESTIGACIÓN FISCAL S/ INVASIÓN DE INMUEBLE AJENO" el 26 de noviembre de 2013, agregada por el propio usucapiente, se logra advertir que el mismo, ante la pregunta *"Si tiene conocimiento de la comisión de un supuesto hecho punible de INVASIÓN DE INMUEBLE AJENO, ocurrido en la Compañía Tarumandy de la Ciudad de Luque, del cual resultó víctima la entidad en quiebra Oga Rapé, y en cual se sindica como supuesto autor a PERSONAS INNOMINADAS, en caso afirmativo relate todo cuanto sepa, haya visto u oído al respecto"*, dijo: *"Sí tengo conocimiento del hecho y paso a manifestar lo siguiente:* ***fui encargado por la Síndica Abg. Carolina Monges, de la entidad en quiebras Oga Rapé S.A., para cuidar el inmueble*** *ubicado en la compañía Tarumandy de la Ciudad de Luque. Hace más de 20 años, tenemos una casa construida dentro de la propiedad donde hoy día es invadida, nosotros vivimos en el lugar hace más de 25 años, mi padre el Sr. Nicolás Rolón también tenía su casa dentro de la misma propiedad, vivió en el lugar aproximadamente 50 años.* ***El inmueble que nosotros cuidamos*** *mide aproximadamente 440 hectáreas, y en el lugar también cuidamos los árboles, alambrados, inclusive tengo mis animales. Hace aproximadamente un mes ingresaron personas desconocidas al inmueble, montaron una carpa y es habitado por personas contratadas por el señor JULIO ORTIZ Y LUCIANO FRETES, ingresaron al lugar talando árboles y palmas, asimismo cortaron los alambrados que le pertenecen al inmueble, e hicieron un paso colocándoles un candado como para que los mismos ingresen al inmueble, eso lo hicieron en la parte de atrás del inmueble,* ***todo esto yo le había comunicado a la Abg. Carolina Monges…"*** (f. 34 y vlta.) (las negritas son propias). En ese sentido, de la propia declaración del actor se advierte que el mismo: 1) reconoce que fue encargado por la Síndica de Oga Rapé (en quiebra) para cuidar el inmueble,

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

ergo, admite su carácter de encargado y cuidador del mismo; y, 2) reconoce haber dado aviso y comunicado la invasión del inmueble objeto de la presente litis a la Abg. Carolina Monges, Síndica interviniente de Óga Rape (en quiebra). ----------

Sucintamente, por un lado, afirma encontrarse en posesión del inmueble por encargo de otra persona y para cuidado de aquel y, por otro lado, la actitud de comunicar la situación de invasión del inmueble a la Síndica de Óga Rape (en quiebra), demuestra su actuar conforme a sus funciones de cuidador y encargado del inmueble. Dicha situación, también fue reconocida por las testificales rendidas en autos obrantes a fs. 203 y 205. Así también, la Síndica interviniente en el juicio Óga Rape en quiebra, Elsa María Carolina Monges en su absolución de posiciones dijo que tiene conocimiento de la denuncia de invasión de inmueble porque la realizó ella misma en su carácter de administradora de la entidad en quiebra Óga Rape, y expresó además cuanto sigue: *"…tuve conocimiento de la invasión porque el mismo Atanacio Rolón me había llamado a comunicar dicha situación, reconociendo con dicha circunstancia el carácter de propietario de la firma Óga Rape. Siempre nos manejamos de esa forma, que ante cualquier situación rara que se presenta en el inmueble, él tenía la obligación de comunicarle a Óga Rape para que se tomen las medidas correspondientes…"* (f. 233). ----------

Aquí cabe traer a colación la siguiente jurisprudencia: *"…quien entró a ocupar un inmueble como encargado del dueño, no intervierte su título de tenedor para convertirse en poseedor, si los actos posesorios por él realizados no demuestran que ha querido excluir de la posesión al que le dio la tenencia"* (Cámara Federal de Bahía Blanca, 17 de diciembre de 1941, la ley t. 26, p. 240).----------

De conformidad con el art. 1921 del C.C., los que fungen de instrumento de la posesión de otro, conforme con el art. 1911 del C.C. -caso de la parte actora- conservan ese mismo

carácter hasta que no haya intervertido dicha calidad, con hechos eficaces, concluyentes e inequívocos. En efecto, dicha norma en su texto literal expresa: "*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 interversión 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 el poseedor inmediato de la cosa de otro*". ----------

En el presente caso la parte accionante, no mantuvo que su posesión haya sido derivada y que luego haya intervertido su título de mero instrumento posesorio de otro, de lo que se desprende, por lógica consecuencia, que tampoco ha pretendido demostrar -ni ha demostrado- tal supuesto fáctico. ---------

Igualmente, por otro lado, cabe destacar que el usucapiente recurrente alega que su parte, al tiempo de promover la presente demanda, se comportaba como único dueño del inmueble, atendiendo a que realizó todas las mejoras que se encuentran en el lugar como son las alambradas, potreros, luz eléctrica, agua potable, y que las mismas se encuentran en el acta de inspección judicial realizada dentro del período probatorio (f. 422). ----------

Aquí, corresponde advertir que la simple afirmación del demandante de haber hecho las mejoras no tiene validez alguna si no va acompañada por elementos probatorios suficientes, completos y ciertos que permitan al juzgador conocer la veracidad de las aseveraciones realizadas. ----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

En ese tenor, las fotografías tomadas y agregadas a fs. 253/290, en ocasión del reconocimiento judicial del 13 de julio de 2018, realizada en el inmueble en cuestión, permiten apreciar la existencia de "*…una casa de material con agua corriente y luz eléctrica, un corral para gallinas, un brete con corral para conteo y vacunación de animales, un corral para ovejas, hay tajamares, plantación de mango, la casa tiene un galpón con techo de zinc de aproximadamente diez por seis, los corrales tienen aproximadamente 25 por 15, tiene un pozo artesiano, la casa tiene un cerco de madera ybyrapyta, hay gallinas, patos, gansos, vacas, ovejas, caballos, dos chanchos..*" (f. 247). No obstante, amén de permitir constatar su existencia en el inmueble, no permite conocer quién las ha realizado. ----------

Así pues, aunque podría considerarse que el demandante demostró que existen en el inmueble las obras que invoca, no ha demostrado en lo más mínimo quién las ha construido, de modo que puede tratarse de obras ya existentes al momento del comienzo de la ocupación, realizadas por los propietarios de los inmuebles o anteriores ocupantes. Para demostrar que se han realizado mejoras en el inmueble, debidas al trabajo en tanto poseedor y ocupante de dichas tierras, el demandante debía haber adjuntado pruebas que permitieran comprobarlo, como ser, por ejemplo, facturas o recibos de dinero que denoten la adquisición de materiales para la construcción, como maderas, cemento, alambres, etc., o bien los comprobantes de pago a los profesionales que realizaron los trabajos de construcción, de cavado de los pozos, de instalación de postes, entre otros, o los testimonios -rendidos en juicio- de estas personas. Al no haberse siquiera aproximado a una demostración eficaz del origen de las mejoras realizadas, es imposible llegar a afirmar que las mismas han sido efectuadas por el Sr. Atanacio Rolón Ojeda. ----------

No obstante, si bien es cierto que la demandada reconoció que se realizaron mejoras, sin individualizarlas, refirió que las mismas "*fueron realizadas por orden y cuenta de la firma Óga Rape S.A. (a través de la Sindicatura interviniente), así mismo se deja constancia que la firma Óga Rape S.A. a través del Síndico interviniente le ha permitido al Sr. Atanacio Rolón tener animales para el sustento de su familia…*" (f. 243). Ello es conteste también con la absolución de posiciones de la Sra. Elsa María Carolina Monges Oggero, Síndica interviniente en el juicio Óga Rape en quiebra, quien refirió que "*…todas las mejoras que se introducían en el inmueble fueron autorizadas por la Sindicatura…*" (f. 233). ----------

Todo ello permite concluir a las claras, que no se acreditó la concurrencia de los requisitos exigidos para la procedencia de la demanda de usucapión. ----------

En ese sentido, corresponde confirmar la resolución recurrida, y, en consecuencia, rechazar la demanda de usucapión promovida por el Sr. Atanacio Rolón Ojeda. -------

En cuanto a las costas, las mismas deben ser impuestas a la parte perdidosa, de conformidad con lo establecido en los arts. 192 y 205 del C.P.C. ----------

Así voto. ----------

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

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Secretaria

SENTENCIA NÚMERO nueve

Asunción, 8 de marzo 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:

DESESTIMAR el Recurso de Nulidad, por improcedente.-----

CONFIRMAR el Acuerdo y Sentencia Número 30, con fecha 22 de Abril del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala, de la Capital.----------

COSTAS de esta Instancia, al actor perdidoso.----------

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

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Ante mí:

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario