CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "EVARISTA GARCETE ROJAS C/ ROSARINA ROJAS LOPEZ S/ USUCAPIÓN".----------

RECIBIDO CORTE SUPREMA DE JUSTICIA 30-10-2024

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO cincuenta y siete

En la Ciudad Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los treinta días, del mes octubre, del año dos mil veinte y cuatro, estando reunidos en Sala de Acuerdos los señores Ministros de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia **ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN, CÉSAR ANTONIO GARAY y EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN**, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: **"EVARISTA GARCETE ROJAS C/ ROSARINA ROJAS LÓPEZ S/ USUCAPIÓN"**, a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por la Abogada Lilia María Samudio Cartaman, representante convencional de la Parte actora, contra el Acuerdo y Sentencia Número 3, con fecha 14 de Febrero del 2.023, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal, Primera Sala, de la Circunscripción Judicial Caaguazú.---

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: la representante convencional de la parte actora no fundó este recurso, según surge del escrito de fs. 186/188; por lo demás, no hay vicios que justifiquen un pronunciamiento oficioso en los términos del art. 113 del Rito Civil. Entonces, corresponde declarar desierto el recurso de nulidad interpuesto.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY, DIJO: Adhiero al juzgamiento del señor Ministro preopinante por esas motivaciones. Es mi voto.-----

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN, DIJO: Adhiero opinión al voto de Ministro preopinante por iguales fundamentos.-----

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: por Sentencia Definitiva N° 274 de fecha 06 de diciembre de 2021, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral, Segundo Turno, de la Circunscripción Judicial Caaguazú, con asiento en ciudad Caaguazú, resolvió: *"1-HACER LUGAR al presente juicio que por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO - USUCAPIÓN, promoviera la Sra. EVARISTA GARCETE ROJAS, en contra de la Sra. ROSARINA ROJAS LOPEZ, conforme a los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución y en consecuencia; 2-DECLARAR OPERADA, la usucapión a favor de la Señora EVARISTA GARCETE ROJAS, adjudicándole el inmueble individualizado como Lote Agrícola N° 1-19 L.S. de la Manzana "Ñ", Finca N° 565, Padrón N° 4.810 fracción del inmueble situado en la Colonia de Repatriación, del Departamento de Caaguazú con una SUPERFICIE de 5 hectáreas (CINCO HECTÁREAS) midiendo AL NORTE: 1000,00 ms. NORTE, mide mil metros con cero centímetros y linda con la Fracción 1 Padrón N° 4.809. AL SUR, mide 1000.00 ms. SUR, mide mil metros con cero centímetros y linda con el Lote N° 20, AL ESTE mide 50 ms. ESTE, mide cincuenta metros con cero centímetros y linda con Lote N° 14, disponiendo su toma de razón en la Dirección General de los Registros Públicos. 3- EXPEDIR, por secretaría el correspondiente Certificado de Adjudicación, una vez firme y ejecutoriada la presente resolución. 4- IMPONER, las costas a la parte perdidosa. 5- NOTIFICAR, por Cédula en formato papel la presente resolución, para el efecto comisionase al Ujier de Secretaría. 6- ANOTAR,*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

30-10-2024

registrar, notificar y remitir copia a la Excma. Corte Suprema de Justicia." (sic, f. 133 y vlta.).----------

Recurrida la mencionada resolución y tramitados los recursos, el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal, Primera Sala, de la Circunscripción Judicial Caaguazú, con asiento en ciudad Coronel Oviedo, por Acuerdo y Sentencia N° 03 de fecha 14 de febrero de 2023, resolvió: "*1.- DESESTIMAR EL RECURSO DE NULIDAD, por improcedente. 2.- REVOCAR, con costas, la sentencia apelada, S.D. N° 274 DEI 06 DE DICIEMBRE DE 2021, dictada por el Juez de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral de la ciudad de Caaguazú, Abog. WILFRIDO OVELAR VERA, y en consecuencia, DESESTIMAR la pretensión de usucapión incoada por EVARISTA GARCETE ROJAS contra ROSARINA ROJAS LÓPEZ, por improcedente. 3.- ANOTAR, registrar, notificar, y remitir copia a la Excma. Corte Suprema de Justicia*" (sic, f. 177 vlta).------

Contra el referido Acuerdo y Sentencia expresó agravios la Abogada Lilia María Samudio Cartaman, representante convencional de la parte actora, en los términos del escrito obrante a fs. 186/188. Dijo que su mandante, hace más de treinta años, ocupa una fracción de la Finca N° 565 situada en la colonia de Repatriación; concretamente, la porción de cinco hectáreas detallada en el plano y en el informe pericial de fs. 39/41, no impugnados por la demandada. Afirmó que, tanto las pruebas fotográficas como los testimonios rendidos en juicio, dan cuenta de las mejoras introducidas por su mandante al inmueble, tales como plantaciones de frutas y verduras, y una casa de madera. Afirmó que el Tribunal inferior no ha valorado correctamente dichas pruebas, ya que, de hacerlo, habría comprobado el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para la procedencia de la usucapión; es decir, la posesión pública, continua, pacífica y con *animus domini*, durante el tiempo exigido por el art. 1909 del Código Civil. Pidió que se revoque, con costas, el Acuerdo y Sentencia impugnado.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Corrido el traslado de rigor, el Abogado Feliciano Rojas, en representación de la parte demandada, bajo patrocinio de Abogada, contestó los agravios en los términos del escrito de fs. 190/191. En su breve presentación, negó que la parte actora haya ocupado el inmueble durante veinte años, ya que la verdadera dueña, Rosarina Rojas López, siempre ha ejercido actos posesorios sobre el bien de su propiedad. Pidió se confirme el fallo recurrido, por no concurrir los requisitos necesarios para acoger la demanda.----------

En el *sub examine*, se somete a decisión la procedencia de una demanda de usucapión inmobiliaria veinteñal.----------

Usucapir un inmueble exige individualizarlo con precisión. La designación precisa de lo que se demanda es, además, una carga procesal especialmente dispuesta por el art. 215 literal "c" del Código Procesal Civil, con virtud para condicionar la defensa del demandado, quien tiene derecho a saber con exactitud qué y por qué se le demanda, para así poder cumplir con la carga impuesta por el art. 235 literal "a" del mismo Código.----------

Revisado el proceso, surge que la parte actora, al demandar, adujo que: "*[…] hace más de 30 años se encuentra viviendo, en forma ininterrumpida, continua, pacífica, de buena fe, y con ánimo de dueña, del inmueble individualizado como Finca N° 565, Lote Agrícola N° 1-19-L.S- de la manzana 'Ñ' de la Colonia de Repatriación, situado en el Distrito de Repatriación, Departamento de Caaguazú, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos, bajo el N° uno al folio uno y sgtes, en fecha 02 de Noviembre del año 1978, a nombre de la Sra. ROSARIN ROJAS LOPEZ, con C.I. N° 2.497.818,* ***la superficie que representa una fracción del inmueble, consta de 5 hectáreas (5 hás), con 50 metros (CINCUENTA METROS) de frente con 1000 m (MIL METROS) de fondo, conforme plano que se presentara oportunamente****, propiedad donde hace más de 30 años que mis comitentes y su familia encuentran viviendo, introduciendo mejoras en el mismo, como*

30 -10- 2024

alambrados, vivienda, chiqueros de animales del corral, plantaciones y otros más, peticionando en su nombre la prescripción adquisitiva de dominio […]" (las negritas son propias) (sic, f. 23). Es decir, la parte actora omitió indicar, en su demanda, cuáles son los linderos, dimensiones y/o precisa ubicación de la porción de tierra que pretende usucapir. Dijo, nada más, que oportunamente adjuntaría el plano correspondiente, con los detalles necesarios para la correcta individualización.-

Dicho plano, junto con el correspondiente informe pericial, fue presentado al expediente, en fecha 23 de junio de 2020, antes de que se produzca la notificación de la demanda (fs. 39/41). Sin embargo, en el escrito de f. 42, la parte actora se limitó a solicitar la agregación de los citados documentos, más nada refirió acerca de una posible modificación o ampliación de la demanda. Ante tal pedido, el Juzgado de Primera Instancia, por providencia de fecha 20 de julio de 2020, resolvió, simplemente: "*Agréguense los instrumentos presentados*" (f. 43).----------

Como se puede ver, la citada presentación no modificó ni amplió, de modo alguno, los términos -y las deficiencias- del escrito inicial. Falta, por tanto, un requisito esencial para la procedencia de toda demanda de usucapión, esto es, la individualización precisa de la cosa a usucapir.----------

Ahora bien, aún si se considerara que el inmueble pretendido fue debidamente individualizado, y que con las instrumentales presentadas se enmendó el error incurrido al demandar, la pretensión sería igualmente improcedente.----------

La usucapión larga requiere también 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.----------

Cabe insistir, especialmente, sobre el requisito de la posesión en calidad de dueño para que proceda la usucapión veinteñal. Y esto, porque de un tiempo a esta parte, existe alguna

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Zárate

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

corriente que, equivocadamente, defiende la aplicación de forma pura y absoluta, 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 se resiente de graves defectos. Es 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.----------

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, 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 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*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

30-10-2024

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 desiderátum 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,*

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

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 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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

REGISTRO 30 - 10 - 2024

usucapión de inmuebles de la que debe exigirse para la de muebles, exigiendo para aquellos la simple posesión no caracterizada y para éstos 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

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. María Rita Manges Dos Santos
Secretaria

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.----------

En el presente caso, el hecho que conspira contra la procedencia de la usucapión larga, de manera absorbente, es que la parte actora reconoció en juicio el dominio del bien en otro y, con ello, el carácter derivado de su posesión.----------

En el escrito de demanda, precisó que: "*[…] el Sr. FELICIANO ROJAS, padre de la demandada la Sra. ROSARINA ROJAS LÓPEZ, actual titular, en el año 1989 vendió en forma verbal, cinco hectáreas (5 has), en 3ra Línea Delgado - Repatriación a Don JOSE GARCETE,*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

30-10-2024

padre de mi mandante la Sra. EVARISTA GARGETE, quienes desde esa fecha ocuparon inmediatamente el terreno. En aquella época la Sra. Evarista Garcete tenía 20 años de edad, después de 4 años contraje matrimonio conforme se demuestra con el Certificado de Matrimonio que se adjunta, y junto con su esposo formaron una familia en el inmueble en cuestión, con mucho esfuerzo y sacrificio salieron adelante. V.S. el padre de mi representada el Sr. JOSÉ GARCETE AQUINO, por ignorancia jamás realizó la titularidad del inmueble reclamado en autos, y falleció en el año 2006, conforme se demuestra con el Certificado de Defunción sin haber realizado ninguna diligencia o documento que ampare a su familia en resguardar ese derecho que ha adquirido hace años sobre la tierra […]" (sic, f. 23).----------

Es decir, la parte actora aclaró que su posesión tiene origen en el preliminar de compraventa celebrado verbalmente por su padre, Feliciano Rojas, en el año 1989. Explicó que, tras el fallecimiento de éste, en el año 2006, ha continuado con la posesión durante el tiempo exigido en el art. 1989 del Código Civil.----------

Empero, dicha posesión derivada, obviamente, no es apta para usucapir, considerando lo dispuesto por los arts. 1911 y 1912 del Código Civil; máxime, ante la ausencia de demostración de actos intervertores del título posesorio.----------

En consecuencia, la demanda de usucapión inmobiliaria deviene improcedente y debe ser rechazada. El Acuerdo y Sentencia recurrido debe ser confirmado.----------

Costas, en esta instancia, a la parte actora y perdidosa, ex arts. 192 y 205 del Código Procesal Civil.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY, DIJO: La usucapión larga, prevista en el Artículo 1.989 del Código Civil, exige la comprobación de la posesión pública, ininterrumpida y sin oposición durante veinte años. Además, será menester demostrar -fehaciente e irrefutablemente- que la posesión fue ejercida en

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos

formas exclusiva y excluyente, a título de dueño. En efecto, según Artículos 1.909, 1.910 y 1.911 del Código Civil, no basta tener poder físico sobre la cosa que se pretende usucapir, en razón que la posesión deberá ser "inherente al propietario" (ex Artículo 1.909), en forma exclusiva, prescindiendo de poseedores mediatos originales. En concordancia, el Artículo 1.921 de esa misma normativa, prevé que el poseedor inmediato puede "intervertir" el título, es decir, cambiar de posesión inmediata o derivada a otra mediata u originaria. Ergo: resulta innegable que para nuestro Sistema quien pretende adquirir el inmueble por usucapión deberá acreditar no solo posesión física (corpus) sino también que es con ánimo de dueño (animus domini). Tal posición jurídica enhiesta, sólida, invariable, etc.- es juzgada por esta Magistratura. Y a modo referencial rememoramos Fallos que proyectan al caso: Acuerdo y Sentencia Números 927, 9 de Diciembre del 2.011; Acuerdo y Sentencia Número 1.298, 14 de Octubre del 2.013; Acuerdo y Sentencia Número 171, 8 de Abril del 2.014; Acuerdo y Sentencia Número 632, 20 de Junio del 2.017, Acuerdo y Sentencia Número 41, 25 de Mayo del 2.020, entre otros).--------

Con el mismo grado de importancia, se requiere demostración de la precisa individualización 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. Las probanzas de esos presupuestos deberán reunir condiciones sustanciales como exactitud, diafanidad y precisión, pues de admitir la usucapión conllevaría pérdida del Derecho a la propiedad privada, normado por nuestra Ley Fundamental en su Artículo 109. La carga probatoria incumbirá a la accionante, por el Principio que rige en materia probatoria, previsto en el Artículo 249 del Código Procesal Civil.----------

Principiando, analizaremos el requisito de la correcta individualización de la res litis, que obedece a la necesidad de

30 -10- 2024

identificar lo más diáfana y exactamente posible la posesión cuya legitimidad se juzga, a fin de establecer la existencia de actos posesorios efectivos en la extensión de terreno reclamada, presupuesto que -obviamente- no se cumplimenta con la sola identificación por numeración de Finca/Matrícula, Padrón y Distrito. En el caso, la accionante se limitó a identificar el inmueble como "Lote N° 1-19-L.S., de la Manzana "Ñ", inscripto como Finca N° 565 situado en Colonia Repatriación, Departamento Caaguazú, superficie de 5 has con 50 metros. Sin embargo, no acompañó en su escrito inicial alguna documentación a fin de acreditar las medidas y linderos, incumpliéndose así el presupuesto de la correcta designación y ubicación de la res litis.----------

Esa sola situación, es idónea y suficiente para desestimar la demanda por usucapión. A ello cabe agregar que tampoco se demostró el carácter de la posesión apta para usucapir, por más de veinte años. Al contrario, en su escrito inicial, la accionante reconoció -espontáneamente- que ingresó al inmueble, en razón que su progenitor celebró contrato verbal con el padre de la accionada, en el año 1.989, afirmando que su padre por ignorancia jamás realizó la titularidad del inmueble reclamado en Autos, falleciendo en el año 2.006. Sostuvo que ingresó al inmueble con su padre, cuando tenía 20 años y luego de cuatro años contrajo matrimonio, quedándose en el inmueble, formando una familia y realizando mejoras. Ahora bien, cabe rememorar que quien ingresó al inmueble como precario, por más años que pasen, no cambia tal carácter, salvo que demuestre -fehaciente e irrefutablemente- que esa posesión fue cambiada a una originaria, exclusiva y excluyente, ex Artículo 1.921 del Código Civil. En el caso, la accionante no logró acreditar tal extremo, pues ni el pago de la Essap (fs. 7), ni los Certificados de Matrimonio, Nacimiento y Defunción, obrantes a fs. 8/16, tienen entidad por sí mismos, para demostrar la posesión exclusiva y excluyente de la

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R. Alberto Martinez Simon
Ministro Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

accionante. Tampoco las muestras fotográficas o lo constatado en ocasión del reconocimiento Judicial, son idóneos para demostrar el origen y antigüedad de las mejoras. Respecto a la prueba testifical, se aprecia que todos los Testigos señalaron que la accionante ingresó en el inmueble en el año 1.985 (fs. 109,110, 111 y 117), situación que no coincide con la versión de su proponente, que en la demanda sostuvo que su posesión databa del año 1.989 (Vide: fs. 23). Por lo demás, si bien esgrimieron que la usucapiente introdujo mejoras en el inmueble, esa situación debió ser constatada por medio de prueba documental (recibos, facturas, planos,presupuestos, etc.) y pericial, extremo que no se dio.----------

En estas condiciones, al no estar cumplidos requisitos para la procedencia de la usucapión, cabe en estricto Derecho no hacer lugar a la demanda y, en consecuencia, confirmar el Fallo impugnado. Rememorando que la prueba de la usucapión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, claridad y precisión, ya que de ser admitida la usucapión se estaría afectando el Derecho de propiedad privada, con raigambre constitucional (Artículo 109 Constitución de la República). Las Costas serán impuestas a la perdidosa, con sujeción a Artículos 192 y 205 del Código Procesal Civil. Así voto.-----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN, DIJO: Adhiero opinión al voto del Ministro preopinante por iguales fundamentos.----------

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.----------

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "EVARISTA GARCETE ROJAS C/ ROSARINA ROJAS LOPEZ S/ USUCAPIÓN".----------

30-10-2024

SENTENCIA NÚMERO: cincuenta y siete

Asunción, 30 de octubre del 2.024.-

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA CIVIL Y COMERCIAL

R E S U E L V E:

DECLARAR DESIERTO el Recurso de Nulidad interpuesto.-------

CONFIRMAR el Acuerdo y Sentencia Número 3, con fecha 14 de Febrero del 2.023, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal, Primera Sala, de la Circunscripción Judicial Caaguazú.----------

COSTAS, en esta Instancia, a la Parte actora y perdidosa.--

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

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

