CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

05 FEB 2024
Cynthia Schick

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO uno.

En Ciudad La Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los cinco dias, del mes febrero , del año dos mil veinte y cuatro tres, estando reunidos en Sala de Acuerdos de la Excelentisima Corte Suprema de Justicia los señores Ministros César Antonio Garay, Alberto Martínez Simón y Eugenio Jiménez Rolón, bajo la presidencia del tercero de ellos, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) Y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN", a fin de juzgar los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni, por Derecho propio y bajo patrocinio de Abogado, contra los apartados tercero y cuarto del Acuerdo y Sentencia Número 121, del 13 de Septiembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Primera Sala.----------

Abog. Julio C. Patón Martínez
Secretario

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

CUESTIONES:

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

César Antonio Garay

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

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

PODER JUDICIAL
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SECRETARIA

A la primera cuestión el señor Ministro César Antonio Garay dijo: el recurrente fundó el Recurso de Nulidad, en los términos del escrito de fs. 392/02. Esgrimió que el Fallo contenía fundamentación aparente, en contravención al Artículo 256 de la Constitución Nacional y Artículos 15, inciso b); 158, inciso a), 159, inciso d) y e) y 160 del Código Procesal ...///..

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… Civil. Además, sostuvo que la Sentencia no tiene la decisión expresa, positiva y precisa respecto al área de superposición de títulos, extremo indeterminado e indeterminable, en conculcación del Artículo 159, inciso e), del Código Procesal Civil. Refirió que el Tribunal revalorizó las pruebas diligenciadas en Primera Instancia y se limitó a refutarlas sin dar explicaciones.----------

El Recurso de Nulidad es el remedio procedimental para reparar errores o vicios *in procedendo*, según reza el Artículo 404 del Código Procesal Civil. Aquellos que afecten su estructura lógica (*vicio in cogitando*); la defensa en Juicio, entre otros. Sin embargo, el pronunciamiento de nulidad es siempre ultima ratio, esto es, procede en caso que no exista otro remedio procesal, que pueda subsanar el vicio estructural o formal, según regla el Artículo 407 del Código Procesal Civil, por cuya razón, su análisis e interpretación deberán ser estrictos y rigurosos. En efecto, las falencias o errores detectados deben ser importantes y graves del grado tal que afecten la defensa de las Partes y generen perjuicio irreparable. El examen incluye el respeto al debido proceso, el cumplimiento de la Garantía de igualdad de los litigantes y el deber de fundamentación de la Sentencia.----------

El recurrente sostiene que el Fallo impugnado contiene fundamentación aparente. Sin embargo, de su revisión no se advierte tal vicio. Efectivamente, se constata que el Tribunal exteriorizó -por escrito- los argumentos que sustentaron su decisión, en cuanto a los hechos, las pruebas y las razones jurídicas que determinaron la solución del conflicto, cuyo acierto jurídico no es materia del Recurso de Nulidad, ya que hace al Derecho sustancial o de Fondo (error in iudicando), materia del Recurso de Apelación.----------

Concerniente a la indeterminación del Fallo, cabe citar el Artículo 159, inciso e), del Código Procesal Civil, que establece: "*La sentencia definitiva de primera instancia, destinada a poner fin al litigio, deberá contener, además… expresa, positiva y precisa, de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio, calificadas según correspondiere por la ley, declarando el derecho de los litigantes, y, en consecuencia, condenando o absolviendo …///…*

RECIBIDO
05 FEB 2024
Cynthia Schick

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-II-

…///… de la demanda o reconvención, en su caso, en todo o en parte". En concordancia, el Artículo 160, reza: "*Las sentencias definitivas de segunda y tercera instancia deberán contener, en lo pertinente, las enunciaciones y requisitos establecidos en el artículo anterior, y se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 423 y 435, según el caso*". Sin embargo, revisada la Resolución no se constata indeterminación, impresión o inexactitud, pues en el apartado tercero de la parte dispositiva, se ha decidido: "*REVOCAR el apartado Primero de la SD N° 511 de fecha 20 de octubre del 2021, en el sentido de hacer lugar a la presente demanda de nulidad promovida por el Sr. Higinio Daguerre García contra el título de propiedad N° 206.340 otorgado por el INDERT, e individualizado como Chaco'i situado en el Distrito de Villa Hayes, y asimismo hacer lugar a la demanda de reivindicación de inmueble promovida por el Sr. Higinio Daguerre García sobre la porción de propiedad que se demostró superpuesta en el inmueble de Villa Hayes, propiedad del Sr. Higinio Daguerre García conforme las pericias realizadas en autos…*". No se advierte, entonces, que se haya conculcado el Principio de Congruencia, pues la decisión fue dictada en términos categóricos y claros, declarando el Derecho de los litigantes, conforme a los fundamentos de la Resolución.------

Finalmente, la revalorización de pruebas por el Tribunal, no hace a la materia del Recurso de Nulidad, pues no está referido a error in procedendo. Sí a error in iudicando, pues concierne a la Justicia del Fallo, cuyo remedio procesal es el Recurso de Apelación, ex Artículo 395 del Código Procesal Civil. A mayor abundamiento, recordar que la valoración de las pruebas es potestad jurisdiccional del Juzgador, sin que esté obligado a tener todas y cada una de las probanzas del caso, sino las que considere esencial y pertinente para formar …///…

Abo. Julio C. Pavón Martinez
Secretario

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

…///… su convicción, conforme a reglas de Sana Crítica, según normativa del Artículo 269 del Código Procesal Civil.---------

En tales condiciones, desestimar el Recurso de Nulidad por razón jurídica que tampoco se advierten vicios que autoricen pronunciamiento de oficio, en los términos del Artículo 113 del Código Procesal Civil. Máxime que la sanción de nulidad es siempre ultima ratio, ex Artículo 407 de la misma normativa. Así voto.----------

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

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón dijo: **A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA:** los agravios del recurrente en esta sede hacen referencia a la falta de fundamentación del fallo dictado por el Tribunal de Apelación; a la valoración que el citado órgano realizó de las pruebas producidas en autos; y a la falta de decisión expresa, positiva y precisa acerca del área de la superposición de los títulos.-

En cuanto a lo primero, cabe recordar que uno de los presupuestos fundamentales para la validez de toda resolución judicial es que se encuentre motivada. La motivación de la sentencia consiste, pues, en el deber funcional del órgano jurisdiccional de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución. Es la obligación impuesta al juzgador de tomar en cuenta, en la construcción de la sentencia, los elementos que conforman el expediente y que deben servir de base para el análisis y posterior valoración del conflicto. Su observancia se traduce en una garantía verdadera y eficaz para los litigantes, pues es uno de los medios de evitar la arbitrariedad.----------

La fundamentación, a su vez, supone que la sentencia debe ser dictada conforme con la letra de la Constitución y las leyes. Ello precisamente se sigue de la norma del art. 256 de la Ley Fundamental, norma que encuentra su reiteración en el art. 15 del Código Procesal Civil. Ahora bien, la labor de fundar no consiste únicamente en enumerar un catálogo de preceptos jurídicos de determinado texto legal que se estimen aplicables al caso, sino que requiere que el juzgador exponga de modo lógico las razones que conducen a la aplicación de …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

05 FEB 2024

-III-

…///… dichos preceptos, vinculándolos a los datos fácticos tenidos como probados o admitidos. De este modo, el deber de fundar implica tanto una operación fáctico-normativa como una operación lógica.----------

Del examen del fallo recurrido se advierte que el mismo no adolece del vicio referido, pues la decisión adoptada por el Tribunal inferior se encuentra motivada y fundada en la normativa vigente; cosa distinta es su acierto jurídico, el cual no es susceptible de revisión por esta vía sino por la vía de la apelación, ya que hace al juzgamiento del derecho sustancial.----------

En cuanto a la valoración de las pruebas, el recurrente dijo que las conclusiones fundadas de la jueza de primera instancia fueron sustituidas por aseveraciones sin fundamento probatorio alguno del Tribunal de Apelación. Así pues, si bien el recurrente advierte un vicio en la valoración de las pruebas y la vulneración del principio de inmediatez, su agravio al respecto radica en que el Tribunal inferior no fundamentó la revocación del fallo de primera instancia. Sin embargo, como ya fuera mencionado en el párrafo procedente, el mentado vicio no se configura en el caso de autos. Y, si el agravio del recurrente sobre el particular realmente se encuentra en la forma de valoración de las pruebas, ello, de cualquier manera, no sería atendible en esta sede, sino en la siguiente, por ser materia propia de la apelación.----------

Abog. Julio C. Reyón Martínez
Secretario

Finalmente, en cuanto a la falta de determinación del área de la supuesta superposición de los títulos, sabido es que el órgano jurisdiccional está obligado a dictar sentencia definitiva que contenga la decisión expresa, positiva y precisa de todas las pretensiones deducidas en el juicio; y que tal decisión debe verse reflejada en la parte resolutiva del fallo, el cual debe contener el derecho de los litigantes y …///…

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… establecer la condena, o bien, la absolución, en todo o en parte, ex art. 159 literal "e" del Código Procesal Civil.--

En este caso, el Tribunal de Apelación resolvió en el apartado tercero del fallo recurrido lo siguiente: "*REVOCAR el aparado Primero de la S.D. N° 511 de fecha 20 de octubre de 2021, en el sentido de hacer lugar a la presente demanda de nulidad promovida por el Sr. Higinio Daguerre García contra el título de propiedad N° 206.340 otorgado por el INDERT, e individualizado como Chaco'i, situado en el Distrito de Villa Hayes, y asimismo hacer lugar a la demanda de reivindicación de inmueble promovida por el Sr. Higinio Daguerre García sobre la porción de propiedad que se demostró superpuesta en el inmueble individualizado como FINCA N°: 1.036 y PADRÓN N°: 2.017, del Distrito de Villa Hayes, propiedad del Sr. Higinio Daguerre García conforme las pericias realizadas en autos*" (sic, f. 378). Por su parte, del Considerando del fallo surge que el Tribunal inferior expresó: "*[…] Las pruebas periciales realizadas tanto por el perito designado por el Juzgado, como por el especialista de INDERT con su escrito de contestación de demanda, fueron realizados por expertos especializados en la materia y fueron fundadas en principios científicos y técnicos inobjetables […] ha quedado debidamente demostrado que el inmueble cuyo Título de propiedad otorgado a favor del Sr. Alberto Javier Pacian Andrada Shenoni se halla superpuesto en gran proporción con el del Sr. Higinio Daguerre García, correspondiendo por ende hacer lugar a la demanda de nulidad promovida por este último. Igualmente, corresponde hacer lugar a la demanda de reivindicación promovida por el Sr. Higinio Daguerre García contra el Sr. Alberto Javier Pacian Andrada Shenoni, atendiendo a que se ha hecho lugar a la demanda de nulidad de título de propiedad del inmueble del Sr. Alberto Javier Pacian Andrada Shenoni, resultando válido el título de propiedad del Sr. Higinio Daguerre García, debiendo desocupar la porción de terreno que fuera demostrado como propiedad de este último […]*" (sic, fs. 377/377 vlta.).----------

De manera que, conforme con la pericia realizada en autos y el informe agregado por el Indert, el Tribunal de Apelación determinó la existencia de superposición de los títulos del actor y el codemandado Alberto Javier Pacian …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-IV-

…///… Andrada Schenoni, y, en consecuencia, decidió la procedencia de las acciones incoadas.----------

Ahora bien, sin entrar a analizar la bondad jurídica del examen probatorio realizado por el Tribunal inferior, no surge de autos que exista coincidencia entre la pericia llevada a cabo (fs. 229/240) y el informe agregado por el Indert al contestar el traslado de la demanda (fs. 100/109). Por tanto, no resulta clara la porción de terreno que coincide en ambos títulos de propiedad y que debe desocupar el demandado.-------

Existe, pues, una omisión que produce la nulidad parcial del fallo recurrido. Empero, debe recordarse que el art. 407 del Código Procesal Civil impone a los órganos de Alzada el deber de no declarar la nulidad de una decisión si la cuestión de fondo puede decidirse a favor de la parte a quien la sanción aprovecharía; lo que evidencia su carácter de *ultima ratio*.---

En consecuencia, como en este caso, según se verá, puede aplicarse lo dispuesto por el mencionado art. 407, corresponde desestimar el recurso de nulidad interpuesto.-----

A la segunda cuestión el señor Ministro César Antonio Garay prosiguió diciendo: Por S.D. Nº 511, del 20 de Octubre del 2.021, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de Cuarto Turno, resolvió: "*NO HACER LUGAR, con costas, a la demanda de nulidad así como a la de reivindicación, promovida por el señor Higinio Daguerre García contra el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT) y el Sr. Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni, de conformidad a los argumentos expuestos en los considerandos precedentes… NO HACER LUGAR, a la excepción de falta de acción como medio general de defensa opuesta, así como el incidente de redargución de falsedad deducido por el demandado Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni, conforme y con el alcance expuesto en los considerandos precedentes… ANOTAR*"(fs. 329/35).----------

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

El Acuerdo y Sentencia Número 121, del 13 de Septiembre del 2.022, resolvió: "*DECLARAR desierto el recurso de nulidad… DECLARAR MAL CONCEDIDO el recurso de apelación interpuesto contra el apartado Segundo de la SD N° 511 de fecha 20 de octubre de 2021, dictado por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Cuarto Turno… REVOCAR el apartado Primero de la SD N° 511 de fecha 20 de octubre del 2021, en el sentido de hacer lugar a la presente demanda de nulidad promovida por el Sr. Higinio Daguerre Garcia contra el titulo de propiedad N° 206.340 otorgado por el INDERT, e individualizado como Chaco'i situado en el Distrito de Villa Hayes, y asimismo hacer lugar a la demanda de reivindicación de inmueble promovida por el Sr. Higinio Daguerre García sobre la porción de propiedad que se demostró superpuesta en el inmueble de Villa Hayes, propiedad del Sr. Higinio Daguerre García conforme las pericias realizadas en autos… IMPONER las costas a la parte perdidosa… ANOTAR*" (fs. 374/8).----------

Contra esa Resolución se agravió Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni, en los términos del escrito "memorial" (fs. 392/402). Esgrimió que, el Fallo era injusto, porque anuló un título válido, sobre la base de una supuesta superposición parcial, que no fue precisada en la demanda ni probada en Juicio. Igualmente, porque hizo lugar a la Acción de reivindicación, sin determinar cuál es la superficie de terreno supuestamente ocupada por él. Esgrimió que tal cuestión no fue determinada por el actor, ni por el Perito tercero, por lo que resultaba una incógnita como iba a ejecutarse tal Resolución. Expuso que el Tribunal, para refutar los argumentos de la Sentencia de Primera Instancia, se refirió únicamente a que, en el pasado, eran otras las medidas técnicas utilizadas para ubicar geográficamente al inmueble. Aseveró que, el Tribunal justificó la supuesta superposición de inmuebles, en base al informe topográfico acompañado por el I.N.D.E.R.T., que carece de autenticidad, por no haber sido reconocido en Juicio, según exigencia del Articulo 307 del Código Procesal Civil. Adujo que el informe pericial, además de no precisar la superficie afectada por la superposición, adolecía de fundamentos técnicos comprensibles, así como de precisión, siendo todo meramente hipotético y conjetural; además fundado en documental que …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-V-

…///… no fue agregada al proceso. Dijo que ese Tribunal no señaló cuales fueron las conclusiones contundentes de la pericia topográfica que le llevaron al convencimiento de la supuesta superposición que a su juicio *"halla superpuesto en gran porción"*, es decir, el Tribunal tampoco sabe cuál es la porción superpuesta. Refirió que, el escrito de demanda no refirió cuales superficies de los inmuebles estarían superpuestas, lo que tampoco se obtiene del titulo de la actora ni de la prueba pericial. Sin embargo, el Tribunal de Apelaciones pasó por alto dicha exigencia, resolviendo de manera vaga. En consecuencia, solicitó la revocación del Fallo.----------

Higinio Daguerre García, por sus Derechos y bajo patrocinio de Abogado, contestó traslado, en los términos del escrito a fs. 404/12. Solicitó que el Recurso sea declarado Desierto, a tenor del Artículo 419 del Código Procesal Civil. En caso contrario, sostuvo que debía ser rechazado, afirmando que el Tribunal estableció -expresamente- la reivindicación sobre la porción de inmueble, que se demostró superpuesta. Dijo que, se demandó por nulidad de Acto Jurídico y la ineficacia del Acto Jurídico atacado era erga omnes. Esgrimió que fueron acompañados en la demanda, título de propiedad, antecedentes administrativos del titulo del demandado, plano demostrativo de la superposición, con ubicación satelital, que fue corroborado y ratificado con la prueba pericial ordenada por el Juzgado. Aseveró que la Institución que otorgó el título se allanó a la demanda, presentando planos e informes, que evidenciaban la superposición de inmuebles. En consecuencia, solicitó confirmación del Fallo recurrido.----------

A su vez, el Abogado Osmar Escobar Núñez, en representación del I.N.D.E.R.T., contestó traslado, según consta a fs. 416/19, ratificándose en todos los términos del escrito de contestación de la demanda, así como a los agravios …///…

Abog. Julio C. Payón Martínez
Secretario

Antonio Fretes

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

…///… ante Alzada.----------

La discusión está en dilucidar si es procedente o no la demanda por nulidad de Acto Jurídico y cancelación de inscripción, por supuesta transferencia de inmueble ajeno. Asimismo, atender el reclamo por reivindicación de dicho inmueble.----------

El Artículo 743 del Código Civil, permite la venta de inmueble ajeno, siendo válida entre las Partes como obligación del vendedor al procurar la adquisición del dominio del verdadero propietario. En caso de incumplimiento, el comprador tiene la posibilidad de solicitar la resolución del Contrato e indemnización, según reza el Artículo 744 del Código Civil. Ahora bien, en caso que el vendedor haya transferido el dominio del bien inmueble, sin la ratificación del verdadero propietario, es nulo el titulo translaticio de propiedad, así como la inscripción en el registro correspondiente, porque *nemo plus iuris ad alium transferre postest, quam ipse habet*. Nadie puede transmitir a otro -sobre el objeto- Derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre el objeto Derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquirió. Se aprecia, pues, que el verdadero fundamento de la nulidad del Acto Jurídico está en la imposibilidad del objeto de transferencia, ex Artículo 357, inciso a), del Código Civil, ya que el vendedor no es propietario de la cosa vendida. Pergeñado de otro modo, el comprador se convierte en propietario de la cosa ajena -solamente- desde el momento en que se convierte en propietario el vendedor. Por lo demás, la buena o mala fe del comprador del bien ajeno, es a los efectos de conseguir la indemnización, pero no tiene efecto respecto a la eficacia del negocio jurídico, según reza Artículo 744 del Código Civil. En tal sentido: "*Cuando hablamos de buena fe o mala fe del comprador, no está en juego la eficacia del contrato, sino que cuando buscamos la verdadera intención del comprador, es a los efectos de conseguir la indemnización correspondiente. La ineficacia no depende de ello…*" (Moreno Rodríguez, Código Civil de la República del Paraguay comentado, Tomo V, página 900). Ésta Magistratura invariablemente juzgó esa posición jurídica (vr. g.: Acuerdo y Sentencia Número 634, 12 de Mayo del 2.016, entre otros).----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-VI-

Ahora bien, para acreditar si el INDERT ha vendido fracción de Finca ajena, es preciso y necesario establecer si está referido al mismo bien raíz, cuya propiedad invoca el accionante.----------

En Juicio, Higinio Daguerre García, en su calidad de propietario de la Finca Nº 1.036, del Distrito Villa Hayes, demandó al I.N.D.E.R.T. y Alberto Javier Pacin Andrada Schenoni, por nulidad de Acto Jurídico y reivindicación de ese inmueble. Esgrimió que el I.N.D.E.R.T. de manera irregular, indebida y sin Derecho alguno otorgó título de propiedad a favor de Alberto Javier Pacin Andrada Schenoni, respecto a una fracción del inmueble que no era fiscal y que pertenecía a su propiedad. Sostuvo que, el supuesto título otorgado por dicha Institución, fue elaborado en base a informes que serían falsos, afirmando que el terreno no era del dominio público, pues siempre estuvo en poderes y posesiones de terceros, que contaban con títulos de propiedades inscriptos en la Dirección de Registros Públicos. Sostuvo que el inmueble cuyo título fue tramitado ante el INDERT en sus vértices 3) y 4), con coordenadas UTM, en los puntos N:7.209.154 y E: 434.741, así como el punto 4: N. 7.208.810 y E:435.503, no se ajustaban al terreno de la propiedad, quedando la fracción con Matrícula Nº 666RP01, con solape o superposición sobre la Finca Nº 1.036, con Padrón Nº 2.701 y otras Fincas adyacentes, demostrados en el Plano Nº 3, de este informe. Esgrimió que el informe emitido por el I.N.D.E.R.T. incurrió en imprecisiones técnicas antes de actualizar los linderos como corresponde en una nueva delimitación, lo han desactualizado poniendo por ejemplo la mala ubicación geo referenciada de los vértices 3) y 4), afectándose a inmueble que pertenece al dominio privado. En consecuencia, solicitó la nulidad del Acto Jurídico, así como la cancelación de la inscripción en la Dirección General de Registros Públicos, que según constancia fue realizada …// …

Abog. C. Peron Martinez
Secretario

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… sobre la Matricula Nº 666 RP01, bajo el Nº 1, Folio 1 y sigtes., el 7 de Marzo del 2.006. De igual manera, solicitó reivindicación de la porción que se encontraba superpuesta con su inmueble, esgrimiendo que era legítimo propietario del bien raíz y que perdió la posesión, por el codemandado quien no tenía Derechos de propiedad y posesión sobre la res litis (fs. 68/73).-

El I.N.D.E.R.T. contestó demanda, esgrimiendo que ante el reclamo de nulidad del Acto Jurídico, por supuesta superposición de inmuebles y a fin de evitar mayores daños a terceros y con el objeto del buen ejercicio de la defensa, se comisionó a Funcionarios de la Institución a la res litis, para la realización de trabajos técnicos, a los efectos de verificar o no la superposición reclamada, concluyéndose que existía superposición parcial. Por dicha razón, se allanó parcialmente a la demanda (fs. 110/3).----------

Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni rechazó los términos de la demanda, esgrimiendo que el título presentado por el actor no se aplicaba -física ni jurídicamente- al terreno ocupado por él, individualizado como Matrícula 666RP01, del Distrito Villa Hayes. Sostuvo que el accionante no precisó la superficie de inmueble superpuesta, afirmando que el título de propiedad presentado por aquel, carecía de ubicación física, no tenía geo referencia, esgrimiendo que ningún Perito podrá ubicar los datos consignados en el título del actor, pues sólo establecía las medidas de los linderos, sin declarar los rumbos ni coordenadas. Refirió que el inmueble obtenido por el I.N.D.E.R.T. fue precisa y científicamente determinado por Mensura privada administrativa, aprobada por el Departamento de Agrimensura y Geodesia del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, realizada sin oposición de los vecinos. Respecto a la Acción de Reivindicación, sostuvo que era legítimo propietario y poseedor del inmueble individualizado como Matrícula Nº 666RP01 del Distrito Villa Hayes, por compra realizada al I.N.D.E.R.T.. Esgrimió que dio cumplimiento a todas las formalidades exigidas por Ley, para adquirir la fracción fiscal y pagado precio. Adujo que ocupaba la fracción de terreno fiscal desde el año 1.993, sin interrupción alguna y realizó desde el momento de la adquisición diversas mejoras en su …///…

…///… propiedad, afirmando que era adquirente de buena fe y a titulo oneroso (fs. 127/133).----------

Planteada así la situación jurídica, se aprecia, en primer lugar, que el accionante ha individualizado -en forma precisa y concreta- la superficie del inmueble transferido por el INDERT, que se superpone parcialmente con el terreno de su propiedad. En tal sentido, señaló que el título expedido por el INDERT "*en sus vértices 3 y 4, con coordenadas UTM, en los puntos 3:N:7.209.154 y E: 434.741, así como el punto 4: N. 7.208.810 y E:435.503, no se ajustaban al terreno de la propiedad, quedando la fracción con Matrícula Nº 666RP01 con un solape o superposición sobre la Finca Nº 1.036, con padrón Nº 2.701 y otras fincas adyacentes*". De igual manera, presentó plano realizado por el Ingeniero Ángel Darío Villalba Ayala (fs. 15). Tenemos, pues, que el objeto de la demanda fue suficientemente individualizado por el accionante, cumpliendo el Artículo 215, inciso c), del Código Procesal Civil.--------

Ahora bien, para dilucidar la superposición parcial de inmuebles, necesariamente debemos acudir a la prueba pericial, pues la cuestión requiere conocimientos técnicos y científicos, que escapan a la especialidad del Juzgador. En tal sentido, se constata que el accionante fue el único que propuso Perito, al Ingeniero Ángel Darío Villalba Ayala, que fue designado por el Juzgado, Perito único, aprobándose puntos de la pericia propuestos tanto por la actora y el codemandado (fs. 189).----------

A fs. 230/5, se encuentra agregado Informe técnico emitido por dicho profesional, quien realizó estudio de la Finca Nº 1.036, Padrón Nº 2.701, del Distrito Villa Hayes: "*compuesta por las dimensiones y linderos siguientes: Su frente al este: 217 m. Linda con Sucesión de Francisco Campos; su contrafrente: 217 m. linda con la sucesión de Francisca Campos; su fondo …///…*

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Cesar Antonio Garay

PODER JUDICIAL • SECRETARIA • CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

…///… en ambos costados mide 866 metros, lindando al norte con la fracción de terreno transferida al señor Antonio Genes y al sud también con derechos de la sucesión Campos, superficie poligonal 18 has. 7.822 m2.. Se procedió a la ubicación y medición del inmueble y se encontró casi total coincidencia con lo expresado en el titulo, los rumbos que se indican en el Plano son actualizados y por lo tanto indicados en el Plano Nº 1, que forma parte de este informe… Su asignación del Servicio Nacional de Catastro le corresponde al Padrón Nº 2.701…". Posteriormente, se refirió a los detalles técnicos de la Matrícula Nº 666RP01, expresando: "*… Se procedió a la ubicación y replanteo del inmueble, los rumbos que se indican en el Plano son los utilizados por el INDERT y demostrados en el Plano Nº 2, que forma parte de ese informe…"*. Luego, procedió a determinar la superposición de los inmuebles señalando: "*…Se procedió a la ubicación de los inmuebles de las Fincas mencionadas y tenido en cuenta los datos del terreno, que esta fracción se halla parcialmente superpuesta sobre la Finca Nº 1.036 Padrón Nº 2.701, propiedad del señor Higinio Daguerre. En tal sentido, cabe puntualizar, que el inmueble con Matricula Nº 666RP01 según titulo fue tramitado ante el INDERT en sus vértices 3 y 4, coordenadas geográficas que son las siguientes: Mojón Nº 3: N: 7.209.154, E: 434.741, Mojón Nº4: N: 7.208.810 E: 435.503. No se ajustaban al terreno de la propiedad, quedando la fracción con Matrícula Nº 666RP01 con un solape o superposición sobre la Finca Nº 1.036, con padrón Nº 2.701 y otras fincas adyacentes. Demostrados en el Plano Nº 3, que forma parte de este informe"*. Respecto a los puntos propuestos por la codemandada, el profesional volvió a puntualizar: "*… los puntos georeferenciados 3 y 4 de los mojones que menciona el título, no se ajustan al terreno de la propiedad, quedando la Fracción con Matrícula Nº 666RP01 con un solape o superposición sobre la Finca N° 1.036, con padrón 2.701…"*. Anexo a dicho informe, se encuentran agregados planos que demostrarían la superposición parcial del titulo expedido por el INDERT sobre la Finca del accionante.--

A fs. 260, el demandado presentó cuestionario ampliatorio, referido, principalmente, a que el titulo del accionante carecía de puntos geo referenciados indicados en el Informe pericial, razón por la cual no era posible …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

RECIBIDO 05 FEB 2024

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-VIII-

…///… establecer la ubicación exacta del inmueble. De la revisión de la Escritura Pública N° 1, del 15 de Septiembre de 1.988, autorizada por María Teresa Schlichting de Jacquet (fs. 20/1), se constata que la transferencia a favor del accionante fue respecto al inmueble situado en el Distrito Villa Hayes, Chaco Boreal, lugar denominado Chaco-i, individualizado con superficie, medidas y linderos, referidas en el informe pericial. Resulta innegable, pues, que el título de dominio del accionante no está individualizado con puntos geo referenciales, pero esa situación no significa que no pueda hacerse actualización de datos, por el profesional técnico habilitado para ello, en base a referencias obtenidas del Servicio Nacional de Catastro, según Padrón y Distrito de tal inmueble. Por lo demás, nuestro ordenamiento legal no exige presentación de plano geo referenciado como requisito para la transferencia del inmueble. Sí que el objeto de la venta de inmuebles sea determinado (ex Artículo 746 del Código Civil) y siguiendo las establecidas en el Artículo 747 de la misma normativa, que no contempla la especificación de rumbos, coordenadas o puntos geo referenciados. Tampoco para la inscripción registral es obligatorio tal requisito, pues el Artículo 278, inciso a), del Código de Organización Judicial, exige -bajo pena de nulidad- que la inscripción contenga: "*naturaleza, situación, medida superficial y linderos de los inmuebles objeto de inscripción*".-

Abog. Julio C. Payon Martínez
Secretario

Tenemos, pues, que la prueba pericial con entidad probatoria suficiente para acreditar la superposición parcial del inmueble. En efecto, en el informe se identifica la ubicación de cada uno de los inmuebles para luego cotejarlos entre sí. El estudio fue realizado según la verificación in situ del bien raíz y datos en zonas afectadas, así como el análisis de las Fincas colindantes, Mensuras anteriores, recolección de datos, títulos, planos de la Colonia José Falcón, antecedentes …///…

Cesar Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

…///… del I.N.D.E.R.T., imágenes satelitales, datos catastrales, históricos, etc.. Es que, al Perito le asiste entera libertad de realizar investigación científica, utilizando métodos, estudios de títulos, etc., a fin de llegar a Dictamen preciso y veraz, extremo que ocurrió en el caso.----------

A ello cabe agregar la posición procesal asumida por el I.N.D.E.R.T., al contestar demanda, estadio en el que reconoció expresamente que el inmueble trasferido por la Institución estaba superpuesto parcialmente con el inmueble del accionante, situación corroborada por la verificación in situ, realizada por Funcionarios de la Institución, según expuso. Al tal fin, acompañó copia del expediente administrativo N° 1.5594/16, en el cual el a la sazón Presidente de la Institución, comisionó a Funcionarios Topógrafos, para realizar tareas de relevamientos in situ de los inmuebles, a fin de hallar el conflicto de superposición. Según el informe expedido por dichos profesionales, la verificación se hizo en presencia del accionante y el Ing. Ángel Dario Villalba Ayala, así como de Teodosio Vázquez, que estaba en el inmueble y permitió realizar tal inspección, tomándose como antecedentes los datos técnicos de la Mensura administrativa de la fracción solicitada al INDERT por Andrada Schenoni y la Mensura administrativa realizada por el Ing. Ángel Villalba Ayala expresándose: "*Datos obtenidos del terreno, como ser las coordenadas UTM obtenida de los mojones que fueron señalados por el señor Mario Daguerre y el Ing. Ángel Villalba. Teniendo en cuenta estos datos concluimos que: esta fracción se halla parcialmente superpuesta el 65 % que equivale a 12 has. 2.500 m2 aproximadamente sobre la propiedad del Señor Higinio Daguerre García individualizado como Finca N° 1.036 y Padrón N° 2.701…*" (fs. 107). De igual manera, fueron acompañadas fotos satelitales obtenidas en tal diligencia (fs. 108/9). Si bien el informe emitido por los técnicos del INDERT no constituye prueba pericial, pues las diligencias fueron practicadas extrajudicialmente, las actuaciones rendidas en el expediente administrativo tienen valor documental importante, ya que fueron presentadas por quien transfirió el inmueble ajeno. Por lo demás, el codemandado no ha redargüido de falsedad tales …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

05 FEB 2024

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-IX-

…///… documentos, por lo que hacen plena fe en Juicio, según Artículos 383 y 385 del Código Civil.----------

Ha quedado fehacientemente demostrado que el I.N.D.E.R.T. transfirió una fracción de inmueble ajena, como si fuese fiscal, a pesar que pertenecía al dominio del accionante, quien adquirió el inmueble en el año 1.988 y con antecedentes dominiales que se remontan al año 1.948, según títulos de propiedades obrantes a fs. 6/9; 19/21. Consecuentemente, cabe declarar la nulidad del Acto Jurídico, respecto a la fracción de inmueble parcialmente superpuesta con la del propietario, esto es, en relación a los puntos georreferenciados 3) y 4) de los mojones que menciona el título expedido por esa Institución, que demuestran que la Fracción inscripta como Matrícula Nº 666RP01, del Distrito Villa Hayes, se encuentra superpuesta sobre la Finca Nº 1.036, con Padrón 2.701, en proporción de 65 ha, que equivale a 12 has. 2.500 ms².----------

Abog. Julio C. Payón Martínez
Secretario

En consecuencia, cabe a plenitud en Ley anular la inscripción de la Matrícula Nº 666RP01, bajo el Nº uno y al Folio uno, del 7 de Marzo del 2.006, en lo que hace relación a la superficie superpuesta.----------

Respecto a la demanda por reivindicación, cabe rememorar que la Acción reivindicatoria, regulada en los Artículos 2.407 y 2.408 del Código Civil, es aquélla en que el actor alega ser propietario de una cosa que el demandado posee o detenta sin Derecho para ello y, consecuentemente, pide que se le condene a la devolución de dicho objeto. Como bien ilustra Borda: "… *podría definírsela como la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee. Adviértase que decimos "el que tiene derecho a poseer" una cosa, no el que la posee. La posesión está amparada por las acciones posesorias y los interdictos; estos remedios no se otorgan para proteger el derecho a poseer* …///…

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… sino la posesión en sí misma. En cambio, la acción reivindicatoria se vincula con el título, con el derecho a poseer, con independencia de la posesión misma" (Tratado de Derechos Reales, Tomo II, página 471). "*Esta acción le asiste al titular del dominio que ha perdido la posesión o que tiene el derecho de poseer de reclamarla de quien efectivamente la posee y que no puede oponer un título mejor que el del actor*" (cfr. Salas, A. - Trigo Represas, Félix A. -López Mesa, Marcelo J., "Código Civil Anotado", Ed. Depalma, Bs. As., año 2.000, Tomo IV -B, página 97).----------

En Juicio, fue suficientemente demostrado que el accionante es propietario del inmueble con superficie de 18 has. 7.822 m², inscripto en la Finca Nº 1.036, inscripto bajo el Nº 5 y al Folio 7 y sigtes. del año 1.988, del Distrito Villa Hayes, según título de propiedad obrante a fs. 20/1. De igual manera, se aprecia que se individualizó la fracción de inmueble objeto de reivindicación, superficie de 12 has. 2.500 m², que es la superficie parcialmente superpuesta, de acuerdo al informe pericial y mediciones realizadas por el IN.D.E.R.T.. Por lo demás, al haberse anulado el Acto Jurídico, quedó acreditado que el I.N.D.E.R.T. transfirió una fracción de inmueble ajeno, por lo que surge irrefutable que la posesión ejercida por el comprador Alberto Andrada Schenoni, era sin Derecho e indebida, en la parte afectada por la superposición, por cuya razón tiene la obligación de restituir esa superficie al reivindicante.---

Por las motivaciones explicitadas, cabe en estricto Derecho, confirmar el Fallo impugnado. En su mérito, hacer lugar a la demanda por nulidad de Acto Jurídico y cancelación de inscripción de la Matrícula Nº 666RP01, bajo el Nº uno y al Folio uno, del 7 de Marzo del año 2.006, respecto a la fracción de inmueble parcialmente superpuesta con la Finca Nº 1.036, bajo el Nº 5 y al Folio 7 y sigtes., del año 1.988, del Distrito Villa Hayes, Chaco Boreal. Y hacer lugar a la demanda por reivindicación de la fracción de inmueble superpuesta, poseída por Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni. Las Costas serán impuestas en el orden causado al haber razón jurídica probable para litigar, defendiendo patrimonios inmobiliarios sin constatarse Fe Pública en las Partes vencidas, con sujeción a los Artículos 193 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto.-

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-X-

A su turno el señor Ministro Alberto Martinez Simón prosiguió diciendo: A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA: Coincido con el voto del Ministro preopinante y me permito acotar cuanto sigue: ----------

En el caso de autos, el demandante Higinio Daguerre Garcia promovió demanda de nulidad de acto juridico contra el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT) y contra el Sr. Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni.-------

El acto jurídico que se impugna de nulidad consiste en la compraventa del inmueble individualizado como Matrícula N° 666RP01 del Distrito de Villa Hayes, perfeccionada entre los demandados -INDERT y Sr. Andrada Schenoni- e instrumentada en el Título de Propiedad N° 206.340, cuya copia autenticada obra a fs. 16/18.----------

La causa de nulidad, a decir del demandante, es la supuesta superposición de parte del inmueble objeto de la compraventa con parte del inmueble de su propiedad, individualizado como Finca N° 1036 del Distrito de Villa Hayes. Cabe destacar que el demandante también pretende la nulidad del instrumento que contiene el acto, es decir, del Título de Propiedad N° 206.340 otorgado por el INDERT y la cancelación de la inscripción registral respectiva en la Dirección General de los Registros Públicos.----------

Asimismo, el actor planteó una pretensión de reivindicación de inmueble, aunque solo contra Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni y con relación a la parte presuntamente superpuesta.----------

Así las cosas, por S.D. N° 511 del 20 de octubre de 2021, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la Capital, 4o Turno, resolvió: "...*NO HACER LUGAR, con costas, a la demanda de nulidad así como a la de reivindicación promovida por el señor Higinio Daguerre García contra el* ...//...

Abog. Julio C. Payón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenia Jiménez R.
Ministra

…///… Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT) y el Sr. Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni, de conformidad a los argumentos expuestos en los considerandos precedentes…" (fs. 329/335).----------

Recurrida esta sentencia por la parte actora, y luego de los trámites de rigor, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Capital, 1ra. Sala, dictó el Acuerdo y Sentencia N° 121 del 13 de septiembre de 2022 resolviendo: "*...DECLARAR desierto el recurso de nulidad. DECLARAR MAL CONCEDIDO el recurso de apelación interpuesto contra el apartado Segundo de la S.D. N° 511 de fecha 20 de octubre de 2021, dictado por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Cuarto Turno. REVOCAR el apartado primero de la S.D. N° 511 de fecha 20 de octubre de 2021, en el sentido de hacer lugar a la presente demanda de nulidad promovida por el Sr. Higinio Daguerre García contra el título de propiedad N° 206.340 otorgado por el INDERT, e individualizado como Chaco'i, situado en el Distrito de Villa Hayes, y asimismo hacer lugar a la demanda de reivindicación de inmueble promovida por el Sr. Higinio Daguerre García sobre la porción de propiedad que se demostró superpuesta en el inmueble individualizado como FINCA N°: 1.036 y PADRÓN N°: 2.071, del Distrito de Villa Hayes, propiedad del Sr. Higinio Daguerre García conforme las pericias realizadas en autos. IMPONER las costas a la parte perdidosa…"* (fs. 374/378).----------

Como se ve, el Tribunal de Apelación, luego de revocar lo resuelto por el Juzgado de Primera Instancia, hizo lugar a las dos pretensiones deducidas por el actor.----------

Por otro lado, conviene apuntar que el demandado Andrada Schenoni opuso una excepción de falta de acción como medio general de defensa y dedujo un incidente de redargución de falsedad, planteamientos que fueron rechazados ya en primera instancia, sin que esas decisiones fueran impugnadas por alguna de las partes. Por consiguiente, esas dos determinaciones tienen autoridad de cosa juzgada, por lo que ya no serán discutidas en esta instancia.----------

Pues bien, en los términos del escrito obrante a fs. 392/402, el demandado y recurrente, Sr. Andrada Schenoni, fundó el recurso de apelación interpuesto y argumentó que la …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

05 FEB 2024

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-XI-

…///… sentencia apelada es injusta en razón de que anuló un título válido, sobre la base de una supuesta superposición parcial, que no fue precisada en la demanda, ni tampoco probada en juicio. Mencionó que el título presentado por la parte actora carece de ubicuidad, a diferencia de su título que sí cuenta con georreferenciamiento y es técnicamente apto para vincularlo con el inmueble físicamente determinado. Alegó que el fallo recurrido es injusto porque hizo lugar a la acción de reivindicación pretendida por la actora sin que se determine cuál es la superficie del terreno del actor supuestamente ocupada por su persona, ya que en la demanda alegó que tal ocupación se da sobre una parte del inmueble. Señaló que el accionante no determinó la porción de la supuesta superposición. Indicó que la pericia realizada en autos carece de valor probatorio por los defectos en su elaboración y deficiencia en sus conclusiones, que son vagas e imprecisas. Dijo que ni el actor ni el perito designado han determinado cuál es la porción superpuesta y su alcance. Asimismo, el apelante critica la apreciación que el Tribunal hizo del informe topográfico presentado por el INDERT al contestar la demanda, aduciendo que carece de autenticidad por no haber sido reconocido en juicio conforme con el art. 307 del C.P.C. Termina su escrito concluyendo que, al no haberse concretado y probado precisamente la supuesta superposición de los inmuebles sobre la base de los títulos presentados por las partes, corresponde el rechazo de la demanda de nulidad. Así también, no se pudo determinar la porción ocupada, lo cual provocaría el rechazo de la demanda de reivindicación.----------

Corrido el pertinente traslado por providencia del 25 de noviembre de 2022 (f. 403), se presentó la actora a contestar la fundamentación de recursos presentada por el apelante. En el escrito de fs. 404/412, el actor manifestó que la …///…

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

…///… existencia de la superposición fue suficientemente probada en autos con las pruebas documentales presentadas al promover la demanda. Asimismo, mencionó que la superposición se encuentra también probada por el allanamiento formulado por el INDERT, sumado a los planos demostrativos de la superposición y el informe presentados. Estos documentos, dijo, no fueron redargüidos de falsos y hacen plena prueba en juicio. Indicó que la superposición fue confirmada por la prueba pericial practicada en el juicio, la cual no fue impugnada por la parte demandada. Alegó que el codemandado Andrada Schenoni tenía pleno conocimiento de estar adquiriendo un inmueble del dominio privado, conforme consta en los antecedentes administrativos de su título; que el inmueble le pertenece por compra hecha a la señora Sabina Genes de Maldonado y su esposo Quintín Maldonado, por lo que el acto de titulación es nulo porque es ilícito e imposible para el INDERT transferir una propiedad privada como si fuera fiscal. Señaló que se han violado disposiciones de la ley 2531/04 y que el codemandado Andrada Schenoni no acreditó en el procedimiento administrativo ser beneficiario de la reforma agraria. Culmina el escrito haciendo énfasis en que el INDERT presentó un informe técnico en autos con plano georreferenciado, por el que se concluye la superposición en un 65% del inmueble, que equivale a 12ha 2500m2, informe que constituye instrumento público a su parecer.----------

Por último, también el INDERT, por medio del Abg. Osmar Escobar Núñez, contestó el traslado en los términos del escrito de fs. 416/419, aunque se limitó a relatar brevemente el procedimiento administrativo por el que se otorgó el Título de Propiedad N° 206.340 al hoy codemandado Andrada Schenoni y citar la normativa legal que rige la adjudicación de lotes fiscales, solicitando se dicte resolución conforme a derecho.-

Sintetizada la posición que cada una de las partes asumió ante esta Sala Civil y Comercial, corresponde ahora que nos aboquemos a analizar si proceden o no las pretensiones deducidas por el señor Higinio Daguerre contra el INDERT y el señor Andrada Schenoni.----------

Por una cuestión de método, se procederá primeramente a estudiar la pretensión de nulidad de acto jurídico planteada por el actor contra ambos demandados, para luego abordar …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

05 FEB 2024

-XII-

…///… la de reivindicación que el actor promovió solo contra el codemandado Andrada Schenoni.----------

Así pues, el acto jurídico impugnado de nulidad consiste en la compraventa celebrada el 14 de noviembre de 2005 entre el INDERT y el señor Andrada Schenoni con relación al inmueble individualizado como Matrícula N° 666RP01 del Distrito de Villa Hayes, y que se halla instrumentada en el Título de Propiedad N° 206.340 otorgado por el INDERT e inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos el 7 de marzo de 2006, bajo el N° 1 al folio 1 y siguientes.----------

Siendo así, la adjudicación del inmueble y el otorgamiento del título de propiedad respectivo fueron resueltas por el INDERT en el marco de un procedimiento administrativo iniciado por el señor Andrada Schenoni ante el antiguo Instituto de Bienestar Rural (IBR), y cuyas actuaciones pueden verse en el Expediente Administrativo N° 4490/2004 agregado por la actora como prueba documental (fs. 23/67).----------

La parte actora sostiene que el acto jurídico en cuestión es nulo porque el INDERT vendió al señor Andrada Schenoni gran parte de su inmueble, provocando así una superposición parcial de títulos. Cabe destacar que el derecho de propiedad del actor sobre el inmueble individualizado como Finca N° 1036 del Distrito de Villa Hayes se halla acreditado con la Escritura Pública N° 1 del 15 de setiembre de 1988 pasada ante la escribana pública María Teresa Schlichting de Jacquet e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos el 10 de octubre de 1988, bajo el N° 5 al folio 7 y siguientes. La escritura pública instrumentó la venta hecha por el señor Nicolás Daguerre García a favor de Higinio Daguerre García (fs. 20/21).----------

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

De manera que el título de propiedad de la Matrícula N° 666RP01 del Distrito de Villa Hayes, perteneciente al …///…

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… codemandado Andrada Schenoni, estaría superpuesto al título de propiedad de la Finca N° 1036 del Distrito de Villa Hayes, perteneciente al actor Higinio Daguerre.----------

Ahora bien, el demandado Andrada Schenoni negó de forma categórica tal hecho a lo largo del proceso. Ya en el escrito de demanda lo hizo,[1] y la misma posición se reflejó en el periodo de pruebas sobre el diligenciamiento de la prueba pericial practicada en autos, así como en sus alegatos finales y en las instancias posteriores.----------

Por su parte, el INDERT se allanó parcialmente a la pretensión de nulidad de acto jurídico y título de propiedad, y coincidió con el actor en que existe una superposición parcial de títulos en un porcentaje de 65%. Es más, como prueba documental adjuntó un informe elaborado por los funcionarios Gustavo Caballero y Hugo Báez, comisionados por el INDERT para realizar un trabajo técnico de relevamiento *in situ* para determinar la existencia de la superposición.----------

Empero, desde ya debo decir que esos trabajos técnicos reflejados en las pruebas documentales aportadas por el INDERT (fs. 100/109) no alcanzan a constituir una pericia idónea y suficiente para formar convicción acerca de la existencia de la superposición.----------

Es que, en rigor, no se trata de una prueba pericial a tenor del art. 343 y siguientes del C.P.C., sino más bien de la presentación de una diligencia realizada a instancias del propio Presidente del INDERT (documental de fs. 100/101), ausente de formalidad procesal o del necesario control probatorio de las partes, lo que repercute en la eficacia probatoria de los resultados del trabajo técnico-científico.--

El informe en cuestión es de naturaleza eminentemente administrativa, amén de que los datos técnicos consignados allí fueron obtenidos fuera del proceso y, por ello, son ineficientes para demostrar el hecho controvertido. Esto último, por lo que dispone el art. 373 del C.P.C.[2].----------

---

[1] *"...No es cierto que el inmueble Matrícula 666RPOI que he adquirido del INDERT se superpone con la finca N° 1036 del Distrito de Villa Hayes…No es cierto que mi inmueble esté superpuesto con algún otro inmueble…"* Escrito de contestación de demanda, f. 127.

[2] Art. 373 CPC. Sustitución de otro medio probatorio. No será admisible el pedido de informe que manifiestamente tienda a sustituir otro medio de prueba que específicamente corresponda por la ley o la naturaleza de los hechos controvertidos.

06 FEB 2024

-XIII-

Consecuentemente, el informe respectivo y las conclusiones consignadas en él no pueden constituir una fuente de información fiable para el juzgador. En todo caso, si se hubieran producido otras pruebas que acrediten el extremo en discusión, ese informe podría servir de refuerzo de convicción.-

Estas mismas consideraciones las hago con relación al plano georreferenciado elaborado por el ingeniero Ángel Dario Villalba Ayala y presentado por el actor como prueba documental (fs. 14/15), en sustento de su afirmación de que existe una superposición.----------

Por consiguiente, los trabajos técnicos aludidos no tienen eficacia probatoria. De todas maneras, sí debe tenerse presente el allanamiento formulado y la admisión hecha por el INDERT de que efectivamente existe una superposición parcial de títulos en un porcentaje de 65% que, como veremos a continuación, se ve complementada con los trabajos técnicos realizados y presentados posteriormente por el ingeniero Ángel Dario Villalba Ayala (fs. 229/240) como prueba pericial topográfica, ofrecida por la parte actora y admitida por el Juzgado de Primera Instancia mediante el A.I. N° 1002 del 3 de octubre de 2017 (f. 189).----------

Al respecto, cabe recordar que ya es posición sentada de esta Sala Civil y Comercial que la prueba pericial topográfica es indispensable en toda acción declarativa o petitoria fundada en la superposición de títulos para definir si hay superposición y su alcance, cuestiones técnicas que no pueden quedar a la mera interpretación judicial, so pena de caer en arbitrariedad.[3].---

En virtud de la mencionada resolución, el citado profesional fue designado como perito único y se aprobaron los puntos de pericia propuestos por el actor Daguerre García ...///...

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

[3] Ac. y Sent. N° 85 del 12 de agosto de 2020 dictado por la Sala Civil y Comercial de la Corte Suprema de Justicia.

…///… y el codemandado Andrada Schenoni, tal y como se transcriben a continuación: ----------

Higinio Daguerre Garcia: **1)** Determinar la ubicación de la Finca N° 1036, con Padrón N° 2071, del Distrito de Villa Hayes; **2)** Determinar la ubicación del inmueble inscripto en la Matrícula N° 666RP01 del Distrito de Villa Hayes; **3)** Determinar si los inmuebles individualizados como Finca N° 1036, con Padrón N° 2071, del Distrito de Villa Hayes y el inscripto en la Matrícula N° 666RP01 del Distrito de Villa Hayes se encuentran superpuestas entre si.----------

Alberto Andrada Schenoni: **1)** Que el perito determine si del cuerpo de la Escritura Pública N° 1 de fecha 15 de septiembre de 1988 de compra venta de inmueble que otorgó el Sr. Nicolás Daguerre Garcia a favor del Sr. Higinio Daguerre Garcia surge un punto de ubicación en el espacio de Chaco'i del Distrito de Villa Hayes, de donde pueda arrancar la medición a fin de poder ubicar especialmente dicho título; **2)** Diga el perito si solo con ese titulo de propiedad podrá determinar con exactitud el punto desde donde empezar la medición para ubicar exactamente en la superficie terrestre dicho titulo de propiedad; **3)** Diga el perito si ese título podria ser aplicado a cualquier punto de la geografia del Distrito de Villa Hayes; **4)** Diga el perito si el titulo impugnado contiene o no algún punto georeferenciado que permita ubicar exactamente el inmueble al que se refiere.----------

En su informe técnico, el perito designado concluyó que: "...*V. INFORME FINAL Y CONCLUSIÓN. Luego del estudio de los Titulos, las investigaciones de los antecedentes, las verificaciones en el campo, la aplicación de las herramientas tecnológicas e informáticas actuales se puede concluir este trabajo. Los estudios de los títulos y las verificaciones realizadas en el campo corresponden a las Fincas N°: 1036 y Padrón N°: 2071 y la Finca con Matrícula N°: 666PR01. Por errores Técnicos Administrativos la Finca con Matricula N° 666PR01, propiedad del Sr. Alberto Javier Pacián Schenoni, origen del Titulo INDERT, Inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos sección Inmuebles del Distrito de Villa Hayes Matrícula N°: 666RP01, bajo el N°: uno y Folio uno y sgts. 07/03/06 ESTÁ SUPERPUESTA SOBRE LA FINCA N°: 1.036 y …///…*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

05 FEB 2024

-XIV-

…///… PADRÓN N°: 2.071, propiedad del Sr. Higinio Daguerre. La presente escritura se halla debidamente inscripta en el Registro General de la Propiedad en la Sección 4° Registro del Chaco, como Finca N°: 1.036, bajo el N°: 2 y al folio 3 y S, el 20 de Mayo de 1.979…".----------

Como se puede ver, el trabajo técnico realizado por el perito único designado en autos, y propuesto por la parte actora, arrojó como resultado la conclusión de que sí existe superposición entre los títulos de propiedad pertenecientes al actor Daguerre García y Andrada Schenoni.----------

Revisado el dictamen pericial, vemos que el perito ha dado cuenta acerca de las operaciones técnicas que llevó a cabo, de la metodología aplicada, así como de las conclusiones a las que arribó en cuanto a cada uno de los puntos que fueron propuestos por las partes y aprobados en juicio.----------

En lo que atañe a la idoneidad sustancial de la prueba, el perito ha dado respuesta a las cuestiones fundamentales que eran precisas determinar para develar la ubicación del inmueble al que hacen referencia los títulos en disputa. El topógrafo que realizó los trabajos técnicos y elaboró el dictamen pericial está matriculado como tal, y, como ya se dijera, ha dado razones técnicas de sus conclusiones. Asimismo, en autos tampoco existe otra pericia que contradiga la producida por la actora ni otras pruebas de peso que puedan restarle valor probatorio.---------

Abog. Julio C. Reyón Martínez
Secretario

De igual manera, con los planos elaborados y exhibidos por el perito en su dictamen, y las respectivas explicaciones dadas al respecto, ha quedado suficientemente demostrada la porción superpuesta (fs. 238/240), de modo que tenemos entonces una superposición parcial de títulos, esto es, que los títulos presentados por ambas partes se refieren, en parte, al mismo espacio físico.----------

PODER JUDICIAL • SECRETARIA • CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Así las cosas, no puede ser otra la deducción sino la que nos lleva a concluir que, efectivamente, el espacio físico/geográfico al que hace referencia el título de propiedad de la Matrícula N° 666RP01 pertenece en realidad, al menos parcialmente, a la Finca N° 1036 y que, por consiguiente, el INDERT vendió al señor Andrada Schenoni parte del inmueble que pertenece al actor Higinio Daguerre.----------

En principio, se podría decir que el acto jurídico no está viciado de nulidad, puesto que, ciertamente, nuestro ordenamiento no sanciona la nulidad de la venta de cosas ajenas, quedando sujeta el perfeccionamiento de ella a la ratificación del propietario, conforme lo disponen los arts. 743 y sgtes. del C.C.----------

Sin embargo, dado que se ha promovido este juicio en contra de los contratantes, es categórico que el propietario del inmueble en cuestión, es decir, el actor Higinio Daguerre, no ratificó ni ratifica la venta hecha por el INDERT a favor de Andrada Schenoni.----------

Precisamente, no debe perderse de vista lo dispuesto en el art. 2411 del C.C.: "*…No son reivindicables las cosas futuras, ni las cosas accesorias, aunque lleguen a separarse de las principales, a no ser que éstas sean reivindicadas. Tampoco pueden serlo las cosas inmuebles de quien las haya adquirido de buena fe y de título oneroso.* ***Sin embargo, el propietario desposeído tendrá acción para impugnar el acto viciado si no tuvo intervención en él, ni consintió su realización***".--------

Como se puede apreciar, el artículo transcripto en el párrafo anterior confiere al propietario real de un inmueble la acción para impugnar un acto jurídico del que no formó parte y que, por ende, no le es oponible.----------

De hecho, es importante hacer referencia a la leyenda que contiene el propio título de propiedad otorgado por el INDERT en su parte final: "*...En virtud de la atribución que le otorga el Art. 14, Párrafo 2° inc. k) de la Ley N° 2.419 de fecha 15 de julio del 2004, CEDE Y TRANSFIERE EN PROPIEDAD, con las limitaciones establecidas en el Estatuto Agrario,* ***sin perjuicio de tercero****, a favor de ALBERTO JAVIER PACIAN ANDRADA SCHENONI…*" (las negritas son propias).----------

05 FEB 2024

-XV-

En ese sentido, coincido con el argumento del Ministro preopinante de que nadie puede a transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que goza y que, en estas circunstancias, el acto jurídico celebrado entre el INDERT y el señor Andrada Schenoni adolece de un vicio de nulidad en su objeto, dada la imposibilidad del INDERT y, por consiguiente, la ilicitud, de transferir un derecho de propiedad que no era suyo, afectando seriamente el derecho de un tercero que, en el caso, se trata del actor Higinio Daguerre.----------

Por supuesto, en estas condiciones resulta forzoso referir también que el inmueble en cuestión no es de los que enumera el art. 19 de la ley 1863/2001 como susceptibles de ser destinados a la colonización y la reforma agraria, ni forma parte del patrimonio del INDERT según el art. 27 de la ley 2419/2004, por lo que no podía el INDERT proceder a su venta.-

En consecuencia, teniendo en cuenta lo que disponen los arts. 299, inc. c)[4], y 357, inc. b)[5] del C.C. es procedente la demanda de nulidad de acto jurídico planteada por Higinio Daguerre contra el INDERT y Alberto Andrada Schenoni, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 364 del C.C.[6] .----------

Asimismo, determinada la nulidad del acto jurídico y del título otorgado por el INDERT a favor de Andrada Schenoni; y dado el efecto restitutorio que prevé el art. 361 del C.C.[7], también resulta procedente la demanda de reivindicación instaurada por el actor contra el codemandado Andrada …///…

Abog. Julio C. Pavón Martinez
Secretario

César Antonio Garay

[4] Art. 299, inc. c), del C.C. No podrá ser objeto de los actos jurídicos: …c) los hechos imposibles, ilícitos, contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o que perjudiquen los derechos de terceros. La inobservancia de estas reglas causa la nulidad del acto…"

[5] Art. 357, inc. b), del C.C. Es nulo el acto jurídico: …b) si el acto o su objeto fueren ilícitos o imposibles…"

[6] Art. 364 del C.C. Los actos nulos, y los anulables que fueron anulados, aunque no produzcan los efectos de los actos jurídicos, pueden producir los efectos de los actos ilícitos, o de los hechos en general, cuyas consecuencias deben ser reparadas.

[7] Art. 361 del C.C. La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado."

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Jiménez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… Schenoni, quien está en posesión del inmueble en cuestión en virtud de un título nulo.----------

Al respecto, el art. 2408 del C.C. dispone: "*La acción de reivindicación se da contra el poseedor que está obligado a restituir la cosa, o que adquirió del reivindicante o de su autor, aunque fuese de buena fe, por un título nulo o anulable…*".----------

En efecto, es el actor Higinio Daguerre, propietario de la la Finca N° 1036 del Distrito de Villa Hayes, quien no solo acreditó su derecho de propiedad sino que también demostró que los antecedentes de su derecho se remontan por lo menos al año 1948, según las documentales presentadas en el juicio.----

Así, por ejemplo, además de la Escritura Pública N° 1 del 15 de setiembre de 1988 pasada ante la escribana pública Maria Teresa Schlichting de Jacquet e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos el 10 de octubre de 1988, bajo el N° 5 al folio 7 y siguientes, que instrumenta la venta hecha por el señor Nicolás Daguerre Garcia a favor de Higinio Daguerre Garcia (fs. 20/21), tenemos también el título que instrumenta el derecho que correspondió a Nicolás Daguerre Garcia, la Escritura Pública N° 247 del 8 de marzo de 1979 pasada ante el escribano público Luis Antonio Paredes Jara e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos el 20 de mayo de 1979 bajo el N° 1 al folio 3 y siguientes. Dicha escritura instrumenta la venta de la Finca N° 1036 del Distrito de Villa Hayes, hecha por la señora Sabina Genes de Maldonado, en representación de su esposo Quintín Maldonado, a favor de Nicolás Daguerre Garcia (fs. 6/9), titular que precede inmediatamente al actor. En el título se indica que Quintín Maldonado adquirió el inmueble del señor José Eugenio Morinigo **el 27 de octubre de 1948**.----------

También se debe tener presente el dato que puede extraerse de la documental de f. 32, que integra el legajo correspondiente al expediente administrativo N° 4490 del año 2004 tramitado ante el Instituto de Bienestar Rural (institución antecesora del actual INDERT), en el que se puede leer el siguiente reporte: "...*En averiguaciones me ha manifestado que el lugar ha sido ocupada por la señora Sabina Genes de Maldonado y su marido Quintín Maldonado, en épocas de la revolución …///…*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

05 FEB 2024

-XVI-

…///… de 1947 y que por motivos presumiblemente políticos emigró a la Argentina en donde vivió por muchos años y no regresando al lugar. Ya anciana la señora Sabina Genes, dicen que vendió sus derechos de ocupación al señor Nicolás Daguerre en aquél entonces a cargo de la cerámica María del Carmen, hoy desaparecida, pero que se presume no ha regularizado la posesión de su tierra, es más dicen que nunca tomó posesión de la misma…".----------

Por el contrario, el título otorgado por el INDERT a favor del codemandado Andrada Schenoni (Matricula N° 666RP01), además de ser nulo, carece de antecedentes registrales. Es decir, a diferencia de la Finca N° 1036, propiedad del actor Higinio Daguerre que sí tiene antecedentes y una secuencia previa de títulos, la Matricula N° 666RP01 tiene un solo título -el de Andrada Schenoni-, lo cual refuerza el mejor derecho que tiene el actor sobre el inmueble.----------

Además, el inmueble objeto de la pretensión se halla correctamente individualizado, y en particular, la porción que posee el demandado reivindicado se puede determinar con los planos elaborados y exhibidos por el perito en su dictamen (fs. 238/240), y los respectivos trabajos técnicos periciales realizados y allí explicados. Como bien indica el Ministro preopinante, esa porción superpuesta y poseida por el demandado equivale a 12h. 2500m2, en una proporción de 65% del inmueble.-

Por último, insisto en que el mejor derecho del actor está dado por el resultado de la pretensión de nulidad de acto jurídico, en la que se concluyó que el INDERT vendió al demandado reivindicado, Sr. Andrada Schenoni, parte de un inmueble que no era fiscal, sino que pertenece al actor Higinio Daguerre. Por consiguiente, surge así la obligación de restitución en cabeza del demandado Andrada Schenoni que, en estas condiciones, …///…

Abog. Julio C. Pavón Martinez
Secretario

Raúl Torres Kirmser
Ministro

Gladys Bareiro de Módica
Ministra

Antonio Fretes
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez Rolón
Ministro

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

…///… posee un inmueble sin tener derecho a ello y en detrimento del derecho del actor.----------

Como lógica consecuencia de la acogida favorable de las pretensiones planteadas por Higinio Daguerre, corresponde igualmente la cancelación de la inscripción registral de la Matrícula N° 666RP01 del Distrito de Villa Hayes en la Dirección General de los Registros Públicos el 7 de marzo de 2006, bajo el N° 1 al folio 1 y siguientes, a nombre del señor Andrada Schenoni y hacer prevalecer la inscripción de la Finca N° 1036 del Distrito de Villa Hayes, inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos el 10 de octubre de 1988, bajo el N° 5 al folio 7 y siguientes, a nombre de la parte actora.-------

En virtud a todo lo expuesto, corresponde confirmar el Acuerdo y Sentencia N° 121 del 13 de septiembre de 2022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial de la Capital, 1ra. Sala.----------

En cuanto a las costas, corresponde imponerlas en el orden causado, en adhesión al voto del señor Ministro preopinante.----------

ES MI VOTO.----------

A su turno el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón prosiguió diciendo: **A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA**: el *sub iudice* trata de una demanda de nulidad de acto jurídico y reivindicación.----------

El actor adujo que en fecha 15 de septiembre de 1988 compró un inmueble de 18 hectáreas, individualizado como Finca N° 1036 del distrito de Villa Hayes, lugar de nominado Chaco'i, de Nicolás Daguerre y Virginia Mendoza. Expresó que en el año 2016 tuvo conocimiento de que su posesión se vio interrumpida en parte del inmueble por Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni, quien había alegado ser propietario del inmueble por compra al Indert. Refirió que el inmueble del codemandado se superpone sobre gran parte de su inmueble, por lo que corresponde que, una vez declarada la nulidad del título, se reivindique la finca a su favor (fs. 68/74).----------

Al tiempo de contestar la demanda, el representante convencional del Indert manifestó que se allanaba …///…

05 FEB 2024

-XVII-

…///… parcialmente a la demanda dada la existencia de superposición parcial constatada por sus funcionarios técnicos (fs. 110/113).----------

El codemandado Alberto Javier Pacian Andrada Schenoni, entre otras cosas, desconoció el título de propiedad presentado por el actor e indicó que el mismo no corresponde con la superficie de tierra de su inmueble. Alegó que el actor no ha precisado la superficie de terreno superpuesta, y resaltó la ausencia de mensura. Asimismo, opuso excepción de falta de acción como medio general de defensa por haber presentado el actor un título de propiedad que, según sus dichos, no tiene aplicación real por carecer de ubicación física y jurídica oponible a terceros.----------

El Juzgado de Primera Instancia rechazó la excepción opuesta, al igual que las acciones promovidas; mientras que el Tribunal de Apelación declaró mal concedido el recurso respecto de la excepción y resolvió la procedencia de la nulidad de acto jurídico y la reivindicación.----------

Abog. Julio C. Pavón Martinez
Secretario

De lo expuesto surge que, en primer término, el debate gira en torno de si el inmueble propiedad del demandado se superpone con aquél cuya titularidad corresponde al actor. Así pues, corresponde verificar si en autos se han producido pruebas que permitan esclarecer esta cuestión.----------

Aquí debe apuntarse que la localización física del inmueble requiere de conocimientos técnicos, por lo que la intervención de peritos es necesaria. El art. 343 del Código Procesal Civil reza: "*Será admisible la prueba pericial cuando la apreciación de los hechos controvertidos requiera conocimientos especiales en alguna ciencia, arte, industria o actividad técnica.*" Por tanto, la prueba pericial es el medio ideal para alcanzar la certeza sobre la ubicación y …///…

Cesar Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… delimitación de porciones de inmuebles en un terreno especifico, así como su identidad con los titulos dominiales.-

Por Auto Interlocutorio N° 1002 de fecha 03 de octubre de 2017, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Cuarto Turno, de la Capital, resolvió: "*ADMITIR la prueba pericial topográfica ofrecida por la parte actora, y en consecuencia, DESIGNAR como perito único al ofrecido por la actora, Ingeniero Angel Dario Villalba Ayala con matrícula de la CSJ N° 3033, según lo expuesto en los considerandos precedentes. APROBAR los puntos de pericia propuestos por la parte actora, y el codemandado señor Alberto Javier Pacian Andrada S. transcriptos en el considerando de esta resolución […]*" (sic, f. 189 vlta.).----------

Los puntos de pericia propuestos por el actor fueron los siguientes: "*1. Determinar la ubicación de la Finca Nro. 1036 con Padrón Nro. 071 del Distrito de Villa Hayes; 2. Determinar la ubicación del inmueble inscripto en la Matrícula Nro. 666RP01 en fecha 07 de marzo de 2006, del Distrito de Villa Hayes; 3. Determinar si los inmuebles individualizados como Finca Nro. 1036 con Padrón Nro. 1071 del Distrito de Villa Hayes y el inscripto en la Matrícula Nro. 666RP01 en fecha 7 de marzo de 2006, del Distrito de Villa Hayes, se encuentran superpuestos entre sí*" (sic, f. 189). Los puntos de pericia propuestos por el demandado fueron estos: "*1. Que el perito determine si del cuerpo de la* ***Escritura Pública N° 1 de fecha 15 de setiembre de 1988 de compra venta de inmueble que otorgó el Sr. Nicolás Daguerre García, a favor del Sr. Higinio Daguerre García, pasada ante la Escribana y Notaria Pública María Teresa D. Schlichting de Jacquet*** *surge un punto de ubicación en el espacio de Chacoi (sic) del Distrito de Villa Hayes de donde pueda arrancar la medición a fin de poder ubicar espacialmente dicho título; 2. Diga al Juzgado si solo con ese título de propiedad podrá determinar con exactitud el punto desde donde empezar la medición para ubicar exactamente en la superficie terrestre dicho título de propiedad; 3. Diga si ese título podría ser aplicado a cualquier punto de la geografía del Distrito de Villa Hayes; 4. Diga si el título impugnado contiene o no algún punto geo-referenciado que permita ubicar exactamente el inmueble al que se refiere […]*" (sic, f. 189) (las negritas son propias).-

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-XVIII-

En su informe correspondiente, el Perito Ángel Darío Villalba Ayala mencionó cuanto sigue: "1. *Determinar la ubicación de la Finca Nro.: 1.036 con Padrón N°: 2.071 del Distrito de Villa Hayes. Ubicación: Departamento de Pdte. Hayes, Distrito de Villa Hayes, Lugar: Chaco'i.* ***Por escritura Pública pasada ante escribano Publico J. Manuel Benitez de cuyo testimonio se tomo razón en el Registro General de la Propiedad, cuarta Sección en el Registro del Chaco como Finca N°: 1.036, bajo el N°: 1 al Folio 1 y sgts. el 22 de noviembre de 1.948. La presente escritura se halla debidamente inscripta en el Registro General de la Propiedad en la Sección 4° Registro del Chaco, como Finca N°: 1.036, bajo el N°: 2 y al folio 3 y S, el 20 de Mayo de 1.979.*** *Finca N°: 1.036 Padrón N°: 2.071: Compuestas por las dimensiones y linderos siguientes. Su frente al este: 217 m Linda con Sucesión Sr. Francisco Campos. Su contra frente: 217 m Linda con Sucesión Sr. Francisco Campos. Su fondo en ambos costados mide* ***ochocientos sesenta y seis metros, Lindando al norte con la Fracción de terreno no transferida al señor Antonio Genes*** *y al Sud también con derechos de la Sucesión Sr. Campos […] HISTORIA DE TITULOS FINCA N°: 1.036:* ***Por escritura Pública pasada ante escribano Publico J. Manuel Benitez de cuyo testimonio se tomo razón en el Registro General de la Propiedad, cuarta Sección en el Registro del Chaco como Finca N°: 1.036, bajo el N°: 1 al Folio 1 y sgts. el 22 de noviembre de 1.948. La presente escritura se halla debidamente inscripta en el Registro General de la Propiedad en la Sección 4° Registro del Chaco, como Finca N°: 1.036, bajo el N°: 2 y al folio 3 y S, el 20 de Mayo de 1.979*** *[…] INFORME FINAL Y CONCLUSION. Luego del estudio de los Titulos, las investigaciones de los antecedentes, las verificaciones en el campo, la aplicación de las herramientas tecnológicas e informáticas actuales se puede concluir este trabajo. Los estudios de los titulos y las* …///…

Abog. Julio C. Reyes Martinez
Secretario

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Cesar Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

…///… verificaciones realizadas en el campo corresponden a las Fincas N°: 1036 Y Padrón N°: 2.071 Y Finca con Matrícula N°: 666PR01. Por errores Técnicos Administrativos la Finca con Matrícula N°: 666PR01, propiedad del Sr. Alberto Javier Pacián Schenoni, origen del Título INDERT, Inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos sección Inmuebles del Distrito de Villa Hayes Matrícula N°: 666RP01, bajo el N°: uno y Folio uno y sgts. 07/03/06. ***ESTA SUPERPUESTA SOBRE LA FINCA N°: 1.036 y PADRON N°: 2.071, propiedad del Sr. Higinio Daguerre. La presente escritura se halla debidamente inscripta en el Registro General de la Propiedad en la Sección 4° Registral del Chaco, como Finca N°: 1.036, bajo el N°: 2 y al folio 3 y S, el 20 de Mayo de 1.979"*** (sic, fs. 229/240) (las negritas son propias).-

Al promover la demanda el actor presentó, entre otras documentales, copia autenticada de la escritura pública N° 247 de fecha 08 de marzo de 1979, autorizada por el Escribano Público Luis Antonio Paredes Jara, en virtud de la cual Quintín Maldonado vendió a Nicolás Daguerre García un inmueble de su propiedad situado en el Distrito de Villa Hayes, lugar denominado Chaco'i, compuesto de las dimensiones y linderos siguientes: "*Su frente al Este mide doscientos diez y siete metros, por igual dimensión en su contrafrente al Oeste, lindando en ambos vientos con derechos de la sucesión de Francisco Campos; su fondo en ambos costados* ***mide ochocientos sesenta y seis metros,*** *lindando al norte con la fracción de terreno transferida en esta fecha al* ***Señor Antonio Genes,*** *y al Sud también con derechos de la sucesión del señor Campos […] NOTA =* ***la presente escritura se halla debidamente inscripta en el Registro Gral. de la Propiedad en la Sección 4°, Registro del Chaco, como finca N° 1036, bajo el N° 2 y al folio 3 y s., el 20 de mayo de 1979"*** (sic, f. 8) (las negritas son propias).----------

Asimismo, presentó copia autenticada de la escritura pública N° 1 de fecha 15 de septiembre de 1981, autorizada por la Escribana Pública María Teresa D. Schlichting de Jacquet, en virtud de la cual Nicolás Daguerre García vendió a Higinio Daguerre García un inmueble de su propiedad situado en el Distrito de Villa Hayes, lugar denominado Chaco'i, compuesto de las dimensiones y linderos siguientes: "*Su frente al Este, mide doscientos diez y siete metros, por igual dimensión en su …///…*

…///… contrafrente al Oeste donde linda en ambos vientos con la sucesión de Francisco Campos, su fondo en ambos costados ***miden ochocientos veinte y seis metros*** *lindando al norte con la fracción transferida al* ***señor Antonio Cena****, y al Sur con derechos de la sucesión Campos […]"* (sic, fs. 20 vlta.) (las negritas son propias). La misma fue inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos como finca N° 1036 de Villa Hayes, bajo el N° 5, al folio 7 y sgtes., en fecha 10 de octubre de 1988.-

Analizadas las escrituras públicas referidas, se constata que el informe pericial no fue realizado con base en el título de propiedad del actor, es decir, la escritura pública N° 1 de fecha 15 de septiembre de 1981 autorizada por la Escribana Pública María Teresa D. Schlichting de Jacquet, conforme con los puntos de pericia aprobados por el Juzgado de primera instancia; sino que fue realizado con base en la escritura pública N° 247 de fecha 08 de marzo de 1979, autorizada por el Escribano Público Luis Antonio Paredes Jara.----------

Ello se desprende con claridad de los propios dichos del perito en su informe, pues el mismo refirió que la escritura analizada fue inscripta en el Registro General de la Propiedad en la Sección 4° Registro del Chaco, como Finca N° 1036, bajo el N° 2 y al folio 3 y sgtes. el 20 de mayo de 1.979; datos que corresponden a la escritura pública N° 247. Igualmente, manifestó que la aludida superposición existe entre el inmueble indicado en dicha escritura y aquél propiedad del codemandado Alberto Javier Pacian Schenoni. Asimismo, y si aun quedara alguna duda, los linderos consignados en el informe pericial, llevan a la misma conclusión: "*Su fondo en ambos costados* ***mide ochocientos sesenta y seis metros****, Lindando al norte con la Fracción de terreno no transferida al* ***señor Antonio Genes*** *y al Sud también con derechos de la Sucesión Sr. Campes"* (sic, f. 30) (las negritas son propias), los que coinciden con …///…

Julio Pavón Martínez
Secretario
Abog.

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Ante mí: Ignacio Genes
Secretario

Ante mí: Rodolfo Martínez Simón
Ministro

Ante mí: Eugenio Jiménez R.
Secretario

…///… aquellos consignados en la escritura pública N° 247 de fecha 08 de marzo de 1979 (f. 8), y difieren de los consignados en la escritura pública N° 1 de fecha 15 de septiembre de 1981 de compraventa del actor: "[…] *su fondo en ambos costados* ***miden ochocientos veinte y seis metros*** *lindando al Norte con la fracción transferida al* ***señor Antonio Cena*** *[…]"* (sic, f. 20 vlta.) (las negritas son propias).----------

Así pues, habiendo sido realizada la pericia con base en una escritura pública de compraventa de inmueble que no corresponde al actor, no puede concluirse si su inmueble y aquél propiedad del codemandado se hallan o no superpuestos.--------

Recuérdese que un experto en alguna rama de la ciencia o del arte que es llamado a dar su parecer sobre algún asunto relevante para el proceso, por resultar tales áreas ajenas al conocimiento del juzgador, debe dar respuesta a aquellos puntos respecto de los cuales se solicita su dictamen, y además evidenciar de manera fundamentada y con argumentos técnicos la veracidad de las conclusiones asumidas. Ergo, como experto que es debe presentar sus opiniones de tal forma que evidencien los principios científicos en los que se fundan, y la manera en que éstos fueron aplicados al análisis que haya debido conducir, todo ello, a la par que el informe debe resultar inteligible para un sujeto lego a dicha materia.----------

Así las cosas, la pericia es inconducente a los efectos de demostrar la existencia o no de superposición entre los inmuebles propiedad del actor y el codemandado Alberto Javier Pacian Schenoni. Entonces, en defecto de la prueba idónea, la acción de nulidad de acto jurídico debe ser desestimada; consecuentemente, también la acción de reivindicación, cuya suerte dependía de la procedencia de la primera.----------

En conclusión, corresponde revocar el Acuerdo y Sentencia recurrido.----------

Las costas deben ser impuestas al actor y perdidoso en todas las instancias, de conformidad con los arts. 192 y 205 del Código Procesal Civil.----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "HIGINIO DAGUERRE GARCIA C/ INSTITUTO NACIONAL DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA (INDERT) y OTROS S/ NULIDAD DE ACTO JURÍDICO Y REIVINDICACIÓN".----------

-XX-

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

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Cesar Antonio Garay

Ante mí:

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO Uno.

Asunción, 5 de Febrero 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. ----------

CONFIRMAR el Acuerdo y Sentencia Número 121, del 13 de Septiembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Primera Sala.----------

HACER LUGAR a la demanda por nulidad de Acto Jurídico, promovida por Higinio Daguerre García contra el INDERT y Alberto Alejandro Pacian Andrada Schenoni, respecto al Título de propiedad inscripto como Matrícula Nº 666RP01, bajo el Nº uno y al Folio uno, el 7 de Marzo del 2.006, del Distrito Villa Hayes, en relación a la superficie de inmueble superpuesta parcialmente con la Finca Nº 1.036, bajo el Nº 5 y al Folio 7 y sigtes., del año 1.988, del Distrito Villa Hayes, que está referida a los vértices *3 y 4, coordenadas geográficas que son las siguientes: Mojón Nº 3: N: 7.209.154, E: 434.741, Mojón Nº4: …///…*

…///… *N: 7.208.810 E: 435.503, en* una proporción de 65 %, que equivale a 12 has. 2.500 ms2, situadas en el Chaco Boreal.----

HACER LUGAR a la demanda por cancelación de inscripción, promovida por Higinio Daguerre García contra el INDERT y Alberto Alejandro Pacian Andrada Schenoni, respecto a la Matricula N°-666RP01, bajo el N° uno y al Folio uno, del 7 de Marzo del 2.006, del Distrito Villa Hayes, Chaco Boreal, en lo que respecta a la superficie superpuesta. ----------

HACER LUGAR a la demanda por reivindicación de inmueble promovida por Higinio Daguerre García contra Alberto Alejandro Pacian Andrada Schenoni, respecto a la fracción de inmueble superpuesta inscripta como Matricula N°-666RP01, bajo el N° uno y al Folio uno, del 7 de Marzo del año 2.006, del Distrito Villa Hayes, Chaco Boreal.----------

COSTAS por su orden.----------

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

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Subrayado: tres. No vale. -
E. líneas: cuatro, S. escrito: 2024 Valen. -

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario