CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "LUCAS BRITEZ GARCÍA C/ EMPRESA MGN MOVIMIENTO DE SUELO S.A. S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".----------

05 FEB 2024

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO dos

En la Ciudad Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 5 días, del mes febrero, del año dos mil veinte y cuatro estando reunidos en Sala de Acuerdos los señores Ministros de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN, CÉSAR ANTONIO GARAY y ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "LUCAS BRITEZ GARCÍA C/ EMPRESA MGN MOVIMIENTO DE SUELO S.A. S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE" a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por el Abogado Jorge Rivas Careaga, representante convencional de la Parte actora, contra el Acuerdo y Sentencia Número 111, con fecha 24 de Mayo del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Segunda Sala, de la Circunscripción Judicial Central.-------

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.----------

CUESTIÓN PREVIA, EL MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: en su escrito de contestación del traslado en esta instancia, los representantes convencionales de los demandados solicitaron se declaren desiertos los recursos de apelación y nulidad interpuestos por su contraparte (f. 376). Manifestaron que la fundamentación de dichos recursos fue presentada extemporáneamente por el recurrente, cuando ya había transcurrido en exceso el plazo previsto en el art. 437 del Código Procesal Civil.----------

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

El referido art. 437 del Rito Civil establece: "*Cuando la Corte Suprema de Justicia conociere en grado de apelación, recibido el expediente, se dictará la providencia de autos. En ningún caso se admitirá la apertura a prueba ni la alegación de hechos nuevos. Dentro de nueve días de notificada la providencia de autos, si se tratare de sentencia definitiva, y de cinco días, si fuese auto interlocutorio, el apelante deberá presentar un escrito sintetizando los fundamentos del recurso. Si no lo hiciere, la resolución quedará firme para él y, declarado desierto el recurso, se ordenará la devolución de los autos. Del escrito de fundamentación se dará traslado a la otra parte por el mismo plazo de nueve o cinco días, según el caso.*"----------

De las constancias de autos se desprende que el recurrente fue notificado del dictado de la providencia de "Autos" en fecha 07 de noviembre de 2022, conforme con la cédula de notificación obrante a f. 366. Por el art. 1 de la Ley 6987/22 "Que dispone la fecha de realización del Censo Nacional, de Población y Viviendas del año 2022", se estableció que el día miércoles 09 de noviembre del año 2022 tendría lugar el censo, y se declaró feriado ese día en todo el territorio nacional. Considerando esto, y en atención a lo dispuesto en el art. 150 del Código Procesal Civil, el plazo para expresar agravios vencía -en este caso- en fecha 22 de noviembre de 2022, a las 09:00 hs. El recurrente presentó su escrito de fundamentación de recursos en fecha 22 de noviembre de 2022 a las 08:20 hs., según constancia del cargo de f. 374 vlta.; es decir, dentro del plazo previsto por la normativa procesal.----------

En consecuencia, corresponde rechazar el pedido de declaración de deserción de los recursos de apelación y nulidad interpuestos por el actor, formulado por los representantes convencionales de los demandados.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: Adhiero juzgamiento por esas motivaciones.----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 05 FEB 2024 Cynthia Schick

JUICIO: "LUCAS BRITEZ GARCÍA C/ EMPRESA MGN MOVIMIENTO DE SUELO S.A. S/ REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".----------

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

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: el representante convencional del actor, en su escrito de fs. 367/374, no ha fundamentado expresamente el recurso de nulidad. Luego, dado que no se advierten vicios que ameriten un pronunciamiento oficioso en los términos del art. 113 del Código Procesal Civil, corresponde declarar desierto este recurso.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: Suscribo al juzgamiento del señor Ministro preopinante, por fundamentos que expuso. Así voto.----------

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

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: por Sentencia Definitiva N° 293 de fecha 02 de octubre de 2020, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Segundo Turno, de la Circunscripción Judicial Central, con sede en ciudad San Lorenzo, resolvió: *"1) HACER LUGAR, con costas, a la presente acción de reivindicación promovida por el Sr. LUCAS BRITEZ GARCIA contra la firma EMPRESA MGN MOVIMIENTO DE SUELO S.A. y el Sr. MARCELO GONZALEZ con relación a la finca N° 45208 hoy matrícula N° L13-45208 del distrito de San Lorenzo, conforme a los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución y en consecuencia emplazar a los demandados EMPRESA MGN MOVIMIENTO DE SUELO S.A. y el Sr. MARCELO GONZALEZ para que en el plazo de diez días de quedar firme y ejecutoriada la presente resolución desocupen la referida finca, bajo apercibimiento de no hacerlo así se procederá a su desahucio con auxilio de la fuerza pública. 2) DISPONER el levantamiento de las medidas cautelares de anotación de la Litis y prohibición de innovar decretadas en*

Abog. Julio C. Pavón Martínez Secretario

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay Ministro

Eugenio Jiménez R. Ministro

Alberto Martínez Simón Ministro

autos, sobre el inmueble objeto del juicio, debiendo remitirse los oficios correspondientes, una vez firme y ejecutoriada que fuera la presente sentencia definitiva. 3- ANOTAR […]" (sic, fs. 317/318).----------

Recurrida que fue la mencionada resolución y tramitados los recursos, el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Segunda Sala, de la Circunscripción Judicial Central, por Acuerdo y Sentencia N° 111 de fecha 24 de mayo de 2022, resolvió: *"1. DECLARAR DESIERTO el recurso de nulidad interpuesto por la parte demandada MNG MOVIMIENTO DE SUELO S.A. y MARCELO GONZALEZ, contra la S.D. N° 293 del 02 de octubre de 2020. 2. HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada MNG MOVIMIENTO DE SUELO S.A. Y MARCELO GONZALEZ contra la S.D. N° 293 del 02 de octubre de 2020, y en consecuencia, REVOCARLA en todos sus puntos. 3. IMPONER las costas del juicio al actor-apelado. 4. DISPONER la remisión de estos autos al origen, una vez firme la presente resolución. 5. ANOTAR […]"* (sic, f. 352 vlta.).----------

El Abogado Jorge Rivas Careaga, representante convencional de Lucas Brítez García, expresó agravios en los términos del escrito de fs. 367/374. Manifestó que es un error de juzgamiento por parte del Tribunal inferior sostener que no se ha cumplido con el requisito de individualizar el inmueble, pues sus medidas y su ubicación han sido perfectamente indicadas. Mencionó que el Juzgado de origen se constituyó en el inmueble y constató que en el mismo existen vestigios de movimientos de tierra, escombros y restos de materiales de construcción, según se desprende del acta de f. 45. Agregó que es un error atribuir el mismo valor probatorio al título de Lucas Brítez García que al título del Banco Nacional de Fomento presentado por los demandados. Adujo que el contrato privado por el cual el Banco Nacional de Fomento vendió el inmueble a la demandada MGN Movimiento de Suelo S.A. no puede tener efecto respecto de terceros. Refirió que el título a nombre del Banco Nacional de Fomento corresponde a

otro inmueble cuya ubicación se desconoce, dado que no se ha producido prueba alguna que demuestre su localización. Indicó que la demandada MGN Movimiento de Suelo S.A. no presentó como incidente de hecho nuevo la inscripción definitiva a su nombre, por lo que se desconoce si el inmueble realmente le pertenece o si se revocó la venta o si sigue vigente. Expresó que no se probó en autos si el inmueble propiedad del Banco Nacional de Fomento está ubicado al lado, superpuesto parcialmente o en otra parte de la ciudad de San Lorenzo. Adujo que por A.I. N° 917 de fecha 24 de noviembre de 2017 el Juzgado de origen declaró la nulidad de las actuaciones de autos dada la incorrecta integración de la *litis*, entre ellas el informe del Servicio Nacional de Catastro que el Tribunal de Apelación consideró en su juzgamiento. Explicó que el Juzgado de origen constató la ocupación de la totalidad del inmueble por el actor, lo cual fue a su vez fue reconocido por la demandada MGN Movimiento de Suelo S.A., al contestar la demanda. Dijo que los puntos dos y tres de la pericia, si interesaban a la adversa, debieron ser objeto de preguntas ampliatorias y no lo fueron, por lo que sorprende que el Tribunal de Apelación considere como invalidante de la prueba la no evacuación de puntos de pericia que favorecen a su adversa. Finalmente, solicitó se revoque *in totum* el fallo recurrido, dejando firme la Sentencia Definitiva de primera instancia, con costas en todas las instancias a la perdidosa.-

Abog. Julio C. Pavón Martinez
Secretario

Corrido el traslado pertinente, los Abogados Ireneo Aquiles Delgado y Clodomiro Carlos Queiroz Torales, representantes convencionales de los demandados, contestaron el traslado a fs. 376/379. Manifestaron que la empresa MGN Movimiento de Suelo S.A. no es poseedora obligada a restituir la cosa en los términos del art. 2408 del Código Civil. Expresaron que la empresa codemandada es adquirente a título oneroso y de buena fe de la Finca N° 21.677 del Distrito de San Lorenzo, cuya posesión detenta desde el año 2012. Agregaron que la citada empresa ha adquirido el inmueble del

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Cesar Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

Banco Nacional de Fomento. Adujeron que, existiendo dos títulos de propiedad debidamente inscriptos en la Dirección General de los Registros Públicos sobre una misma fracción de inmueble, no corresponde la reivindicación, pues se estaría arrebatando la posesión de un legítimo propietario sin haberse determinado quién tiene mejor derecho de posesión y dominio. Finalmente, solicitaron se confirme el fallo recurrido por hallarse ajustado a derecho.----------

Se discute en autos la procedencia de una demanda de reivindicación de cosa inmueble.----------

De conformidad con los arts. 2407 y 2408 del Código Civil, para que este tipo de demanda prospere se requiere: a) la individualización precisa de la cosa reivindicada; b) la justificación -a su respecto- de la titularidad de algún derecho real que se ejerza mediante la posesión; c) la ocupación de la parte demandada de la cosa inmueble sobre la que recae el derecho real de la parte actora; y, d) la obligación de restituir del ocupante, por la ausencia de algún derecho que la parte demandada pueda oponer a la parte actora para retener la cosa.----------

En la instancia primigenia el actor refirió ser propietario del inmueble individualizado como Finca N° 45.208, hoy matrícula L13-45208, de San Lorenzo, compuesto por tres lotes, el cual, según sus dichos, se encuentra ocupado por personas extrañas que ingresaron sin su consentimiento, y que realizan movimiento de suelo y extraen arena (fs. 31/34). Los representantes convencionales de la demandada MGN Movimiento de Suelo S.A., al contestar el traslado de la demanda, expresaron: "*Que, el INMUEBLE en CUESTIÓN SUPUESTAMENTE ESTA COMPUESTO DE 3 (TRES) LOTES, en el BARRIO BARCEQUILLO, que tal vez existan en PAPELES DICHAS COORDENADAS, pero FISICAMENTE ES IMPOSIBLE QUE SE ENCUENTRE DICHOS LOTES dentro de la PROPIEDAD DE NUESTROS MANDANTES, POR LO QUE SUPONEMOS QUE LA PROPIEDAD DEL SR. LUCAS BRITEZ GARCIA se encuentra en otra PARTE y no en el LUGAR QUE EL MISMO MANIFIESTA […] Que, nuestro*

mandante M.G.N. MOVIMIENTO DE SUELO SOCIEDAD ANONIMA en fecha 29 DE JUNIO DEL AÑO 2012, ha ADQUIRIDO EN FORMA FINANCIADA UN INMUEBLE INDIVIDUALIZADO COMO FINCA No. 21.677 del DISTRITO DE SAN LORENZO PROPIEDAD DEL B.N.F." (sic, fs. 139/145). El demandado Marcelo González contestó el traslado de la demanda utilizando los mismos argumentos que la demandada MGN Movimiento de Suelo S.A. (fs. 212/218).----------

De lo expuesto surge que, en primer término, el debate gira en torno de si el inmueble ocupado por los demandados es aquel cuya titularidad corresponde al actor. Se pasará, entonces, a 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 delimitación de porciones de inmuebles en un terreno específico, así como su identidad con los títulos dominiales.-

A f. 272 de autos obra el A.I. N° 396 de fecha 31 de mayo de 2019, en virtud del cual el Juzgado de origen resolvió, entre otras cosas, designar perito topógrafo y ratificar los puntos de pericia propuestos por el actor, solicitante de dicha prueba, y aprobados por A.I. N° 981 de fecha 05 de diciembre de 2018. Conforme con el escrito obrante a fs. 222/223, los puntos de pericia aprobados fueron los siguientes: "*1) CONSTITUYASE EL PERITO en el inmueble individualizado como Finca N° 45208 Matrícula L13-45208 de San Lorenzo, propiedad del señor Lucas Britez y determine si físicamente coincide el título de propiedad con la ubicación espacial del inmueble. 2) DETERMINE EL PERITO si existe superposición del inmueble individualizado como Finca N° 45208*

César Antonio Galaz

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Matricula L13-45208 de San Lorenzo con el inmueble individualizado como Finca N° 21.677 de San Lorenzo, cuya ubicación y coordenadas obran en el contrato obrante a fojas 67/68 de autos. 3) DETERMINE EL PERITO si existen trabajos de extracción de tierra, movimiento de suelo y otros en el inmueble individualizado como Finca N° 45208 Matrícula L13-45208 de San Lorenzo, propiedad del señor Lucas Britez, y en caso de que dichos actos se realicen en una parte de la propiedad, termine el área afectada […] 4) DETERMINE EL PERITO el valor de mercado del inmueble individualizado como Finca N° 45208 Matrícula L13-45208 de San Lorenzo, propiedad del señor Lucas Britez, considerando su ubicación, precios de inmuebles aledaños, proyección económica de la zona de ubicación. 5) DETERMINE EL PERITO el valor del daño producido al inmueble como consecuencia de la extracción de tierra extraída y trabajo de movimiento de suelos realizado por la firma MGN MOVIMIENTO DE SUELO" (sic).----------

La prueba pericial fue llevada a cabo por el Ingeniero Carlos Rubén Ovejero, cuyo informe obra a fs. 275/287. En el mismo consta lo siguiente: "*Para realizar el trabajo de relevamiento de los predios el propietario, me proporcionó la copia de la Escritura Pública (Título de la Propiedad), que tuve a la vista, y que fue tomado en consideración para el relevamiento y posterior análisis. Habiendo realizado un estudio previo de los documentos mencionados más arriba, y verificados correctamente los linderos de los terrenos colindantes, procedimos a realizar los trabajos de medición y ubicación Geográfica de la Fracción. Una vez Georrefenciados los lotes de manera correcta, puedo afirmar que los 3 (Tres) lotes con sus respectivos padrones mencionados más arriba corresponde efectivamente al Señor Lucas Brítez García*" (sic, 278). Asimismo, acompañó discos compactos y planos impresos con imágenes satelitales de cada uno de los lotes e informes en los cuales describió las dimensiones, linderos, superficie y coordenadas de ubicación de los lotes.----------

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 05 FEB 2024

Del examen del informe del perito surge que el mismo no dio respuesta a los puntos de pericia referidos previamente, sino que se limitó a indicar, tal como el mismo mencionó en su informe, las dimensiones, linderos, superficie y coordenadas de ubicación de los lotes, datos que se encuentran detallados en la escritura pública de compraventa de inmueble cuya copia autenticada obra a fs. 14/15. Es decir, de su dictamen no puede concluirse si el inmueble ocupado por los demandados es o no aquel cuya titularidad corresponde al actor.----------

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.----------

Igualmente, tal como se desprende del art. 360, en consonancia con el art. 269, del Código Procesal Civil, el juez está llamado a valorar siempre todas las pruebas en su conjunto, bajo el criterio de la sana crítica. De esta forma, resulta perfectamente factible que un juzgador se aparte de un informe pericial, si, de conformidad con la regla de la sana crítica, arriba a una conclusión distinta, siempre y cuando ésta resulte racionalmente fundada.----------

Así las cosas, la pericia, en la forma en que fue elaborada, es inconducente a los efectos de demostrar la potencial ocupación del inmueble propiedad del actor por parte de los demandados. La doctrina explica: "*Para obtener que le sea restituida la cosa, el propietario reivindicante: a) debe*

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL
SECRETARÍA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

demostrar que el tercero posee o detenta la cosa; b) debe, además, demostrar el fundamento del propio derecho; en efecto, para quitar la posesión a otro, es necesario que demuestre la superioridad del propio derecho sobre el del poseedor (o detentador) (onus petitoris). La prueba incumbe al propietario, porque el poseedor (o detentador) es demandado y nada debe probar para conservar la posesión […]" (MESSINEO, Francesco. 1979. *Manual de Derecho Civil y Comercial.* Tomo III. Buenos Aires: E.J.E.A. p. 366).----------

Entonces, en defecto de la prueba idónea, la demanda de reivindicación de inmueble incoada en los términos señalados debe ser desestimada.----------

No obstante, meramente *obiter*, caben algunas consideraciones acerca de otras pruebas producidas, también insuficientes a los fines pretendidos por el actor, como se verá.----------

En cuanto a la prueba confesoria producida por el actor, según el acta obrante a f. 233, de la misma no surge ningún dato relevante para determinar la ocupación de los demandados de la cosa inmueble sobre la que recae su derecho real.-----

En cuanto a la prueba de reconocimiento judicial (fs. 45/48), es importante precisar que la misma consiste en: *"[…] la percepción sensorial directa efectuada por el juez o el tribunal sobre cosas, lugares o personas, con el objeto de verificar sus cualidades, condiciones o características."* (PALACIO, Enrique Lino. 2011. *Derecho Procesal Civil.* Tomo IV. Buenos Aires: Abeledo-Perrot. p. 377). De manera que, ella es inepta para demostrar con exactitud la ubicación física de la cosa reivindicada, porque tal verificación requiere el empleo de conocimientos técnicos, siendo insuficiente a dicho efecto la mera percepción sensorial del órgano jurisdiccional.-----

Luego, cabe aclarar que la copia autenticada del informe elaborado por el Licenciado en Ciencias Geográficas Carlos Rodríguez (f. 20) no puede ser formalmente considerada como prueba pericial, sencillamente porque fue realizado al margen

RECIBIDO 05 FEB 2024

de un proceso controvertido. Recuérdese que *"[…] para que exista jurídicamente la prueba de peritación judicial […] es indispensable que el dictamen forme parte de un proceso o de una diligencia procesal previa (como una inspección judicial para futura memoria), es decir, debe ser un acto procesal […] Cualquier interesado puede solicitar dictámenes extraprocesales de expertos, sobre muchas materias técnicas, con o sin el propósito de presentarlos a un futuro proceso, y efectivamente ocurren estos casos con mucha frecuencia (concepto de economistas, de ingenieros, de médicos, de grafólogos, etc.); pero esos dictámenes, no tienen la calidad de peritaciones procesales, ni siquiera cuando se aducen como prueba en un proceso posterior y tampoco son susceptibles de ratificación."* (DEVIS ECHANDÍA, Hernando. 1981. *Teoría General de la Prueba Judicial*. Tomo II. Buenos Aires: Editorial Víctor P. de Zavalía. p. 322). Esto es así porque, en el caso contrario se violaría los principios de publicidad de las pruebas y de contradicción, fundamentales para el ejercicio de la defensa en juicio, consagrado en el art. 16 de la Constitución. Por tanto, una prueba practicada en tales circunstancias carece de valor; la doctrina ilustra: *"El dictamen practicado a espaldas de las partes o que se conserve secreto o que sea conocido solamente del juez antes de la sentencia o de la resolución del incidente dentro del cual sirve de prueba, carece totalmente de valor probatorio, porque viola el derecho constitucional de defensa, de la parte que resulte perjudicada."* (DEVIS ECHANDÍA, Hernando. *Op. Cit.* p. 345).----------

Por si lo dicho en el párrafo anterior no fuese suficiente para restar valor probatorio a las instrumentales elaboradas por el Licenciado en Ciencias Geográficas Carlos Rodríguez, también debe apuntarse, aunque sea para advertir el insuficiente esfuerzo probatorio del actor, que las mismas, al haber sido emanadas de un tercero, debieron ser reconocidas en juicio a tenor del mandato contenido en el art. 307 del

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Código Procesal Civil. Dicho reconocimiento nunca tuvo lugar, por lo que, en puridad, siquiera se las podría considerar auténticas.----------

En cuanto a la copia autenticada del acta de constatación y manifestación notarial (fs. 3/5), la copia autenticada de la transcripción de la denuncia formulada por el actor ante la Policía Nacional (f. 6) y las copias autenticadas de fotografías (fs. 7/13), dichas probanzas no son idóneas para el esclarecimiento de la cuestión controvertida, además que ni siquiera suministran datos relevantes.----------

Corresponde, entonces, confirmar el fallo recurrido y, consecuentemente, rechazar la demanda.----------

En cuanto a las costas de esta instancia, las mismas deben ser impuestas al actor y perdidoso, de conformidad con los arts. 205 y 192 del Código Procesal Civil.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY PROSIGUIÓ DICIENDO: El Derecho a la propiedad privada tiene rango máximo por razón que el Artículo 109 de la Ley Fundamental, reza: "*Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos… La propiedad privada es inviolable… Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley*". En concordancia, la Convención Interamericana de Derechos Humanos prevé: "*1) Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social… 2) Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el*

RECIBIDO
JUSTICIA CIVIL
05 FEB 2024

pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley… 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley".----------

Es así, que nuestro Ordenamiento Civil tiene prevista Acción de reivindicación de inmueble, en sus Artículos 2.407 y 2.408, para quien es titular del Derecho Real (no poseedor) contra quien posee la cosa indebidamente. La Acción es de condena y restitutoria, pues con ella se impone al demandado restituir la cosa desposeída a su legítimo propietario. Se aprecia que para la procedencia de la reivindicación, son requisitos ineludibles: I) demostración fehaciente de la titularidad del inmueble, instrumentada en Escritura Pública, ex Artículo 700, inciso a), del Código Civil; II) correcta y precisa individualización del inmueble objeto de reivindicación, según exigencia del Artículo 215, inciso c), del Código Procesal Civil; y III) posesión indebida del reivindicado.----------

El accionante expresó que es titular dominial del inmueble individualizado como Finca N° 45.208, hoy Matrícula L13-45208, del Distrito San Lorenzo del Campo Grande, compuesto de tres lotes que -según él- se encuentran ocupados por extraños que ingresaron sin su consentimiento (fs. 31/4).-

La demandada manifestó que el inmueble del actor existe en papeles pero físicamente es imposible que se encuentre dentro de su propiedad, por lo que supone se encuentra en otro lugar y no en el que indicó. Aseveró que la firma "M.G.N.", en fecha 29 de Junio del 2.012, adquirió de forma financiada el inmueble individualizado como Finca N° 21.677, del Distrito San Lorenzo del Campo Grande propiedad del B.N.F. (fs. 139/45).----------

El codemandado Marcelo González contestó la demanda en iguales términos que "M.G.N.", conforme surge a fs. 212/8).-

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

La cuestión a dirimir es si el inmueble ocupado por los accionados corresponde dominialmente a Lucas Britez García.-

De las constancias del Juicio surgen que se realizó prueba pericial por el Ingeniero Carlos Rubén Ovejero (fs. 275/87), quien dictaminó: "*Para realizar dicho trabajo de relevamiento de los predios el propietario, me proporcionó la copia de la Escritura Pública (Título de Propiedad), que tuve a la vista, y que fue tomado en consideración para el relevamiento y posterior análisis. Habiendo realizado un estudio previo de los documentos mencionados más arriba, y verificados correctamente los linderos de los terrenos colindantes, procedimos a realizar los trabajos de medición y ubicación Geográfica de la Fracción. Una vez Georreferenciados los lotes de manera correcta, puedo afirmar que los 3 (Tres) lotes con sus respectivos padrones mencionados más arriba corresponde efectivamente al Señor Lucas Britez García. Para el efecto acompaño al Expediente un plano impreso con imagen satelital para la verificación correspondiente*".----------

De la revisión del Dictamen pericial se tiene -diáfanamente- que el Perito no contestó los puntos de pericias establecidos por A.I. N°. 981, del 5 de Diciembre del 2.018 (fs. 238). Aquel sólo expresó que linderos, mediciones y ubicaciones de lotes corresponden al actor, sin especificar que el inmueble sea efectivamente del actor.----------

La prueba pericial permite al Juzgador comprender científicamente ciertas cuestiones sobre las que no tiene conocimiento. El Dictamen del Perito contiene elementos que pueden ser significativos para resolver jurídicamente la cuestión sometida a decisión. Y es sabido que en Derecho como Principio rector en base a pruebas, el Magistrado optará por el medio probatorio que sea más conducente a la decisión del caso.----------

Tal informe es insuficiente e inidóneo para resolver la controversia suscitada, pues ambos contendientes presentaron títulos de propiedades, cuyos antecedentes remotos encuentran

05 FEB 2024

autores disimiles, según surgen de los respectivos documentos obrantes a fs. 14/7 y 113/130.----------

Entonces, con el diligenciamiento de dicha prueba no se demostró que el título presentado por el actor correspondía al terreno cuya reivindicación pretende. Luego, para no incurrir en arbitrariedad y al constatarse la ineficiente, ineficaz, etc., prueba pericial, caben desestimar a plenitud conforme Artículos 269 y 360 del Código Procesal Civil.-----

En esas condiciones, no se demostró que la posesión de los demandados en el inmueble sea ilegítima o injusta, ni menos aún, que tenía mejor Derecho que el demandado, razón jurídica inconmovible por la cual cabe en Derecho no hacer lugar a la reivindicación, por no cumplirse los presupuestos de Artículos 2.407 y 2.408, del Código Civil.----------

Concerniente a prueba confesoria, de reconocimiento Judicial e instrumentales adjuntadas por el actor, suscribo inexpugnables motivaciones expuestas por el señor Ministro preopinante, a modo de evitar repeticiones innecesarias.----

Por tales fundamentos, en Ley corresponde no hacer lugar al Recurso de Apelación interpuesto por el Abogado Jorge Rivas Careaga, en representación de Lucas Britez García. Y habrá jurídicamente que confirmar el Fallo impugnado. En cuanto a las Costas, imponerse a la perdidosa según Artículos 192 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: Adhiero al voto del preopinante y me permito acotar algunas consideraciones adicionales.---------

Empecemos por lo primordial: el derecho de propiedad constituye un bien jurídico protegido -muy fuertemente- por la ley, de donde se sigue que su titular se encuentra facultado a repeler toda usurpación que se pretenda hacer de la cosa de su dominio o recuperarla del poder de quien la posea injustamente, ex art. 1954 del C.C. De ahí que la exclusión injustificada del bien -total o parcial- debe ser repelida.-

César Adolfo Garay

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Adolfo Patón Martínez
Secretario

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

En este sentido, los derechos reales están protegidos, en caso de que se atente contra su existencia, plenitud o libertad, por las acciones reales, entre las que se encuentra la llamada acción reivindicatoria. La misma está específicamente contemplada por nuestro Código Civil como aquella que nace con el propósito de salvaguardar la posesión del titular de un derecho real de dominio sobre un determinado bien, cuando al titular se lo ha privado o se debate su relación directa o inmediata con la cosa, en tanto que el derecho real supone la posibilidad de esa relación.[1]--------

Tal acción ha sido consagrada en los arts. 2407[2] y 2408[3] del C.C. Esta acción reivindicatoria supone, por tanto, la existencia de un derecho de propiedad y su promoción tiene como fin consolidar este derecho.----------

De las disposiciones legales puede extraerse que tres son los requisitos que se exigen para la procedencia de la reivindicación: 1) que el demandante ostente un título dominial válido sobre la cosa que pretende reivindicar; 2) establecer con precisión la individualización de la cosa o parte de la misma a ser reivindicada y, 3) que el demandado sea un poseedor actual no legitimado a dicha posesión (cuando se tenga sin título o por un título nulo o fuere adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla).----------

---

[1] Alterini, Jorge Horacio, *Acciones reales. Análisis exegético del régimen jurídico de las acciones reivindicatoria, confesoria y negatoria.* Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, año 2000, ps. 14/15

[2] La acción reivindicatoria compete al propietario de la cosa y a los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión. La acción de reivindicación y las demás acciones reales son imprescriptibles

[3] La acción de reivindicación se da contra el poseedor que está obligado a restituir la cosa, o que la adquirió del reivindicante o de su autor, aunque fuese de buena fe, por un título nulo o anulable. Procederá también contra el poseedor actual que la obtuvo de un enajenante contra quien procedía dicha acción, salvo lo dispuesto en este Código respecto de los adquirentes de derechos sobre inmuebles a título oneroso y de buena fe.

En cuanto al primer requisito, el actor ha dado pleno cumplimiento con la presentación del título de propiedad correspondiente a la *res litis* que se identifica en la demanda como Matrícula N° L13/45208 del Distrito de San Lorenzo. En efecto, para acreditar su derecho de propiedad, el actor presentó la Escritura Pública N° 91 del 24 de diciembre de 2012 (fs. 14/17), pasada ante la escribana pública Lourdes Ramona Mariño Galván (Reg. N° 419) e inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos bajo el N° 2 y al folio 6 al 18 el 18 de junio de 2013. Dicha escritura pública instrumenta la transferencia inmobiliaria realizada por la Sra. Petrona Pabla Riveros de Mine, representada en el acto por Constancia Antonia Riveros de Domínguez, a favor de Lucas Brítez García.----------

Cabe destacar que, según el título de propiedad, el inmueble en cuestión se halla compuesto de 3 lotes -N° 2, N° 3 y N° 4-, cada uno con empadronamiento independiente (N° 18.479, N° 18.478 y N° 18.477, respectivamente). Asimismo, en el título se encuentran detallados todos los datos atinentes a las dimensiones y linderos de cada uno de los lotes, de manera que también puede concluirse que, en el caso de autos, se halla cumplido el segundo requisito de procedencia para este tipo de acciones.----------

Ahora bien, atañe recordar aquí que la posición coincidente de ambos demandados es que no ejercen la posesión del inmueble individualizado como Matrícula L13/45208 del Distrito de San Lorenzo, sino que ocupan y poseen el identificado como Finca N° 21.677 del Distrito de San Lorenzo, en virtud del contrato privado de compraventa suscripto entre el Banco Nacional de Fomento y la codemandada MGN Movimiento de Suelo S.A. el 29 de junio de 2012 y cuya copia autenticada se encuentra agregada a fs. 67/69.----------

De modo que la controversia de autos gira principalmente en torno a la cuestión que guarda relación con el requisito 3) enunciado líneas arriba, puesto que, se insiste, los

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Secretario

demandados niegan enfáticamente que estén ejerciendo la posesión del inmueble objeto de la pretensión reivindicatoria de la parte actora.----------

Así las cosas, considero que la demanda de reivindicación planteada por Lucas Brítez García no puede tener andamiaje favorable. En tal sentido, revisadas las constancias de autos, se observa que el demandante no ha logrado demostrar de forma categórica que el inmueble que ocupan los demandados sea el individualizado como Matrícula N° L13/45208 del Distrito de San Lorenzo, perteneciente a la parte actora.----------

Sobre el punto, y en línea con lo argumentado por el Ministro preopinante, conviene destacar que la pericia practicada en autos por el Ing. Carlos Rubén Ovejero no es idónea para demostrar que el inmueble que poseen los demandados es el mismo que pertenece a la propiedad del actor. Es más, leído el informe presentado se advierte que el profesional no ha atendido ninguno de los puntos de pericia propuestos por la actora y aprobados en el juicio, cuyas conclusiones hubieran echado algo de luz sobre la cuestión.-

Por el contrario, se extrae del informe que el perito se ha limitado a realizar un trabajo de mensura y localización del inmueble del actor, consignando los datos relativos a las dimensiones, linderos, superficies y coordenadas del terrenc, los cuales, además, pueden ser consultados en el título de propiedad que se halla agregado al expediente.----------

Por lo demás, coincido con el voto del Ministro preopinante en lo que guarda relación con la eficacia probatoria de la absolución de posiciones rendida en autos y del reconocimiento judicial llevado a cabo.----------

Por último, quisiera referirme a los informes de pericia adjuntados como prueba dccumental por el actor con su escrito de demanda. Como ya he argumentado en casos anteriores, estimo que dichos informes no alcanzan a constituir una pericia idónea y suficiente para formar convicción judicial.--------

RECIBIDO ESTADO JUDICIAL 05 FEB 2024

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 actor, 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.----------

Consecuentemente, los informes respectivos y las conclusiones consignadas en él no tienen el valor probatorio de una pericia, sino de una documental, meramente referencial. En todo caso, si se hubieran producido otras pruebas que acrediten el extremo en discusión, estos informes podrían servir de refuerzo de convicción.----------

Así las cosas, voto por la confirmación del Acuerdo y Sentencia N° 111 del 24 de junio de 2022 dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Segunda Sala, de la Circunscripción Judicial de Central. En lo concerniente a las costas, las mismas deben ser impuestas a la parte actora en todas las instancias, de conformidad con lo que prescriben los arts. 192, 203, inciso a), y 205 del C.P.C.----------

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

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

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay
Ministro

Ante mí:

Secretario

SENTENCIA NÚMERO 005

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:

NO HACER LUGAR al pedido de declaración de deserción de los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos.----------

DECLARAR DESIERTO el Recurso de Nulidad interpuesto.---

NO HACER LUGAR al Recurso de Apelación interpuesto.----

CONFIRMAR el Acuerdo y Sentencia Número 111, con fecha 24 de Mayo del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Segunda Sala, de la Circunscripción Judicial Central.----------

IMPONER las Costas en esta Instancia al actor y perdidoso.----------

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

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Ante mí:

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

César Antonio Garay

Sobreescrito: veinte y cuatro, vale. 2024; vale.-

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario