CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "CEFERINO ADORNO RODRÍGUEZ C/ LUIS FERNANDO AGUILAR OVANDO S/ USUCAPIÓN".----------

RECIBIDO
ESTADISTICA CIVIL
19 -12- 2025
Roque López Franco
Asistente

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO Cincuenta y cuatro

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los dieciocho días, del mes diciembre, del año dos mil veinticinco, estando reunidos en Sala de Acuerdos los señores Ministros de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia CÉSAR ANTONIO GARAY, EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN y ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN, y, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo a Acuerdo el expediente caratulado: "CEFERINO ADORNO RODRÍGUEZ C/ LUIS FERNANDO AGUILAR OVANDO S/ USUCAPIÓN", a fin de resolver los recursos de nulidad y apelación interpuestos por el Abogado Rogelio Cano Mendoza, en representación de Ceferino Adorno Rodríguez, contra el Acuerdo y Sentencia No. 115 del 30 de junio del 2022, dictado por el Tribunal de Apelación Civil, Comercial y Laboral, Primera Sala de la Circunscripción Judicial de Central, con sede en la ciudad de San Lorenzo.----------

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 recurrida?

En su caso, ¿se halla ajustada a Derecho?

César Antonio Garay

Practicado el sorteo de Ley para determinar el orden de votación, dio el siguiente resultado: MARTÍNEZ SIMÓN, GARAY y JIMÉNEZ ROLÓN.----------

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL MINISTRO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: El Abogado Rogelio Cano Mendoza, en representación del Sr. Ceferino Adorno Rodríguez, desistió expresamente de este recurso, en consecuencia, no advirtiéndose vicios o defectos que autoricen a declarar oficiosamente la nulidad de la resolución recurrida, corresponde tener por desistido al recurrente.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY, DIJO: Suscribo juzgamiento al del señor Ministro Alberto Martínez Simón por motivaciones allí pergeñadas. Es mi voto.-

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

A SU TURNO, COMO CUESTIÓN PREVIA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: Antes del estudio de los recursos de nulidad y apelación interpuestos, se advierte que la instancia ha caducado. Recuérdese que la caducidad puede ser declarada de oficio, a norma del art. 175 del Código Procesal Civil y que opera de derecho, sin que pueda purgarse por diligencias o actos procesales posteriores, de acuerdo con el art. 174 del mismo cuerpo legal.----------

El art. 172 del Código Procesal Civil dispone: "*Se operará la caducidad de la instancia en toda clase de juicio, cuando no se instare su curso dentro del plazo de seis meses. Dicho plazo será el fijado por las leyes generales para la prescripción de la acción, si éste fuere menor. El impulso del procedimiento por uno de los litisconsortes beneficia a los restantes.*"----------

La perención es un modo anormal de conclusión de la instancia -originaria o recursiva- que se produce como consecuencia de la inactividad injustificada de la parte a quien corresponde su impulso, luego de transcurrido el plazo establecido por la ley; en este caso, tratándose de la perención de la instancia recursiva, la carga procesal de impulsarla correspondía a la parte recurrente.----------

Son actos impulsores del procedimiento aquellos que contribuyen a su avance para llevarlo al estado de decisión sobre el tema discutido, según la etapa en que el proceso se encuentre.----------

Así pues, se comprueba que esta instancia recursiva se abrió con el dictado del Auto Interlocutorio N° 1070 de fecha 31 de octubre de 2.022 (f. 200 y vlta.); que, por providencia de fecha 03 de noviembre de 2.022, el Tribunal de Apelación ordenó la remisión de autos a esta Sala Civil de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia (f. 202); que, luego de recibido el expediente en la Secretaría de esta Sala Civil (f. 203), en fecha 29 de diciembre de 2.022 se dispuso "*Autos*" para la fundamentación de los recursos (f. 204). El recurrente, Abogado Rogelio Cano Mendoza, fundamentó sus recursos en los términos del escrito presentado en fecha 13 de febrero de 2.023 (fs. 205/210). De dicha fundamentación se

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
19 12- 2025
Roque López Francia
Asistente

corrió traslado a la adversa, por providencia de fecha 21 de febrero de 2.023 (f. 211); y de dicha providencia se notificó al demandado, Luis Fernando Aquino Ovando, en virtud de la cédula de notificación de fecha 22 de noviembre de 2.023 (f. 220).----------

Es así que, entre la providencia de fecha 21 de febrero de 2.023 y la notificación de fecha 22 de noviembre de 2.023, transcurrió en exceso el plazo de seis meses establecido en el art. 172 del Código Procesal Civil para que opere la caducidad de la instancia, sin que hayan tenido lugar actuaciones procesales que la impulsen.----------

Aquí cabe mencionar que no se desconoce que el Abogado Juvencio Torres compareció a presentar renuncia al mandato que le fue conferido, por medio de su escrito de fecha 12 de abril de 2.023 (f. 212); y que a este acto de renuncia le siguieron actuaciones vinculadas con el reemplazo del poderdante o su comparecencia: La providencia de fecha 21 de abril de 2.023 por la cual se lo tuvo por renunciado y se intimó al demandado, Luis Fernando Aguilar Ovando, a que designe nuevo apoderado en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el artículo 64 del Código Procesal Civil (f. 213); La notificación de fecha 16 de agosto de 2.023 a la parte interesada (f. 216); El escrito de fecha 06 de septiembre de 2.023, por medio del cual el Abogado Rogelio Cano Mendoza solicitó que se haga efectivo el apercibimiento realizado a su contraparte (f. 217); El informe de fecha 27 de septiembre de 2.023 (f. 218); y, Auto Interlocutorio N° 863 de fecha 08 de noviembre de 2.023, se dispuso hacer efectivo el apercibimiento referido (f. 219 y vlta.).----------

En efecto, todas estas actuaciones tienen carácter incidental dentro del trámite recursivo, y no impiden el decurso del plazo de perención, porque las mismas no obstan ni contribuyen a su tramitación.----------

Mas precisamente, la renuncia al mandato y los actos procesales que le siguen, no impiden al recurrente de seguir practicando las actuaciones necesarias y pertinentes para hacer avanzar el trámite recursivo. Esto se debe a que el artículo 64, literal "b" del Código Procesal Civil establece

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

que el apoderado que renuncia a su mandato debe continuar con las gestiones a su cargo hasta el vencimiento del plazo que el Juez fijare al poderdante para su reemplazo o comparecencia por sí.----------

Esto quiere decir que, hasta tanto venciera el plazo de la intimación dispuesta a su poderdante, la parte recurrente no tenía impedimentos procesales para realizar la siguiente actuación necesaria y pertinente para impulsar sus recursos; esto es, notificar el traslado de sus recursos al abogado renunciante.----------

Luego, de forma más específica debo aclarar que también que el informe de fecha 27 de septiembre de 2.023 (f. 218), emitido por la Actuaria, tampoco interrumpe el decurso del plazo establecido para la operatividad de la caducidad, *ex* art. 173 del Código Procesal Civil.----------

Del mismo modo, en lo que respecta a la providencia de fecha 21 de abril de 2.023 y al Auto Interlocutorio N°863 de fecha 08 de noviembre de 2.023, tampoco deviene aplicable el art. 176 literal "c" del Código Procesal Civil referente a la pendencia de la resolución.----------

Esto porque no cualquier resolución pendiente puede dar lugar a la inaplicabilidad del instituto de la caducidad. En efecto, las resoluciones que sólo tienden al desarrollo del proceso y ordenan actos de ejecución, al ser cuestión de diligencia procesal, no pueden impedir la caducidad, atentos a que el Artículo 173 del Código Procesal Civil requiere la actividad tendiente a impulsar el procedimiento. Esta es la postura asumida -invariablemente- por este Magistrado en casos similares (*ex plurimis*: Sala Constitucional, Auto Interlocutorio N° 1868 de fecha 06 de noviembre de 2.020).--

Por tales motivos, no cabe más que declarar la caducidad de los recursos de apelación y nulidad interpuestos por el Abogado Rogelio Cano Mendoza, contra el Acuerdo y Sentencia Número 115, con fecha 30 de Junio del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, Primera Sala, de la ciudad de San Lorenzo.----------

RECIBIDO
ESTADÍSTICA Y CIVIL
19-12-2025
Jaque López
Asistente

Las costas deben ser impuestas a la parte recurrente en esta instancia, de conformidad con lo establecido por el art. 200 del Código Procesal Civil.----------

A SU TURNO, A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN, DIJO: visto el modo en que fue resuelta la cuestión previa, no corresponde el estudio del presente recurso.----------

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: Por Sentencia Definitiva N° 100 del 11 de marzo de 2021, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral del Primer Turno de Capiatá, resolvió: *"1. HACER EFECTIVO el apercibimiento en razón a la incomparecencia del demandado Sr. Luis Fernando Ovando, a la citación para absolver posiciones, no habiendo justificado su incomparecencia, conforme al Art. 282 del C.P.C., y en consecuencia, tener confeso al mismo, conforme al tenor del pliego de fs. 144 de autos. 2. HACER LUGAR a la presente demanda que por USUCAPIÓN promueve el Abg. Rogelio Cano Mendoza con Matrícula N° 5731 en representación de CEFERINO ADORNO RODRÍGUEZ con C.I. N° 218.391 contra el Sr. LUIS FERNANDO AGUILAR OVANDO con C.I. N° 3.190.140, respecto al inmueble individualizado con Matrícula N° 7026-1-06 con Cta. Cte. Ctral. N° 27-0133-03 situado en el distrito de Itauguá con 490 metros 35 cm2, conforme a los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución. 3. IMPONER las costas en el orden causado. 4. ANOTAR…"* (f. 152 vlta.).----------

César Antonio Garay

Recurrida la mencionada sentencia, el Tribunal de Apelación Civil, Comercial y Laboral, Primera Sala del Departamento Central, con sede en la ciudad de San Lorenzo, por Acuerdo y Sentencia Número 115, del 30 de junio del 2022, resolvió: *"I. DECLARAR DESIERTO el recurso de nulidad contra la S.D. N° 100 de fecha 11 de marzo de 2021, conforme a los fundamentos expuestos en el considerando de la presente resolución. II. HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por el Abog. Juvencio Torres Noceda en nombre y representación del Señor Luis Fernando Aguilar Ovando, en consecuencia, REVOCAR íntegramente la S.D. N° 100 de fecha 11 de marzo de 2021, dictada por el Juzgado de Primera Instancia*

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

en lo Civil, Comercial y Laboral del Primer Turno Secretaría Nro. 2 de la Ciudad de Capiatá a cargo del Juez Manuel Geraldo Saifildin Stanley, de conformidad a los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución. III. IMPONER, las costas en ambas instancias. IV. DEVOLVER estos autos al juzgado de origen a sus fines procesales. V. ANOTAR…" (f. 177 vlta.).----------

El Abg. Rogelio Cano Mendoza, en representación del Sr. Ceferino Adorno Rodríguez -parte actora-, se presentó en los términos del escrito obrante a fs. 205/210 de autos a expresar agravios. En dicha presentación, manifestó que el Tribunal no valoró de forma objetiva las pruebas presentadas por su parte, a fin de demostrar la posesión de su mandante sobre el inmueble con matrícula N° 7026-1-06 con Cta. Cte. Ctral. N° 27-0133-03, la cual data del año 1981. Refirió que la demanda de usucapión promovida se sustenta en el art. 1933 del C.C. y que la conducta de su mandante siempre fue la de dueño, conforme se plasma en los actos posesorios ejercidos sobre el inmueble, habiendo probado además la posesión por el lapso de veinte años, en los términos del art. 1989 del C.C. Continuó diciendo que la posesión fue pacífica, pública e ininterrumpida, con *animus domini*, y que el Tribunal reconoció que existe posesión por parte del usucapiente, situación que además dice que fue confirmada por los testigos ofrecidos por su parte. En lo que respecta al transcurso del tiempo, refirió que el Tribunal se limitó a valorar las pruebas ofrecidas y diligenciadas en forma totalmente parcial, y no tuvo en cuenta todos los elementos del juicio, siendo que su parte demostró el transcurso de más de veinte años de la posesión de inmueble con sendas pruebas. Por todo ello, solicitó que se revoque la resolución recurrida.----------

Corrido el traslado de rigor, y no habiéndose presentado el demandado a contestar el traslado, esta Sala Civil y Comercial de la Excma. Corte Suprema de Justicia dictó el A.I. N° 597 del 12 de julio de 2024, por el cual resolvió: *"DAR POR DECAÍDO el Derecho que ha dejado de usar Luis Fernando Aguilar Ovando, para presentar el traslado corrídole. AUTOS para sentencia. ANOTAR."* (f. 226).----------

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
19-12-2025
Roque López Franco
Asistente

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

No obstante, antes de pasar al estudio de la resolución en revisión, así como los méritos de las posiciones jurídicas de las partes y las pruebas por ellas aportadas, corresponde realizar una brevísima síntesis del conflicto que involucra a las partes y los hechos del mismo. Para ello, resulta necesario remitirse a los escritos de demanda y contestación, a efectos de determinar la manera en la que la litis ha sido trabada con respecto a lo que se discute en esta instancia.----------

En los términos del escrito de demanda (fs. 29/32), el actor Ceferino Adorno Rodríguez, planteó una acción de prescripción adquisitiva de dominio sobre una fracción de terreno situado en el Distrito de Itauguá, inscripto con Matrícula N° 7026-1-06 el 26 de junio de 2015, con Cta. Cte. Ctral. N° 27-01-33-03, contra Luis Fernando Aguilar Ovando. Refirió el actor que la propiedad a usucapir tiene las siguientes dimensiones y linderos: su frente al sur, sobre calle 4, mide once metros con treinta y cinco centímetros; su contrafrente al norte mide doce metros y linda con el lote 10; su costado al este, mide cuarenta y dos metros y linda con partes de los lotes 1, 2 y 3; y su contracostado al oeste mide igual dimensión y linda con el lote N° 9, totalizando una superficie de cuatrocientos noventa metros cuadrados con treinta y cinco centímetros cuadrados. Arguyó que la superficie poseída por su parte data del año 1981 y que es, como se anticipó, de 490 mts^2 con 35cms^2, según se desprende de la Escritura Pública N° 49 del 02 de febrero de 2004, por la cual la Financiera Atlas S.A.E.C.A. vendió y transfirió dicho inmueble al Sr. Federico Abdala Mancia Velázquez. Dijo además que la posesión del inmueble aludido desde la fecha referida, fue siempre a título de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.----------

PODER JUDICIAL
SECRETARÍA CORTE

En lo que respecta a la posesión, manifestó que es poseedor con *animus domini* hace más de 20 años, puesto que en el año 1981 adquirió el inmueble en cuestión de la inmobiliaria

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

San Lorenzo S.R.L., según consta de la libreta de pagos que adjuntó a su presentación. En ese sentido, refirió que, luego de haber pagado más de la mitad de las cuotas, en el año 1986 la inmobiliaria aludida se negó a seguir recibiendo el pago de las cuotas, argumentando haber perdido contacto con los nuevos dueños, en atención a que -supuestamente- el propietario anterior lo habría vendido a otra persona. Posteriormente, refirió que recibió la noticia de que el inmueble lo habría adquirido el Sr. Felipe Antonio Chávez quien, a su vez, lo transfirió a Financiera Atlas y, ante dicha circunstancia, acudió a la mencionada financiera, donde le informaron que el inmueble de referencia ya había sido vendido al Sr. Federico Abdala Mancía Velázquez. Finalmente, realizó el actor un recuento de los actos posesorios ejercidos por su parte sobre el inmueble en cuestión y solicitó que se haga lugar a la demanda de usucapión promovida contra Luis Fernando Aguilar Ovando, actual propietario del inmueble.---

Por su parte, el demandado Luis Fernando Aguilar Ovando contestó la demanda en los términos del escrito obrante a fs. 45/46. Alegó que el Sr. Ceferino Adorno por todos los medios ha intentado adueñarse de un inmueble que nunca le ha pertenecido y del cual nunca fue poseedor ni ocupante. Refirió que la supuesta posesión del actor nunca fue pacífica ni ininterrumpida, teniendo en cuenta que el mismo alegó una sucesión de traslación de dominio del inmueble en cuestión. Dijo además que, cuando su parte trató de ingresar al inmueble el 10 de agosto de 2015, siendo impedido por quien dijo ser la hija del Sr. Ceferino Adorno, por lo que se vio obligado a llamar al Sistema 911 de la Policía Nacional para radicar la denuncia correspondiente y poder ingresar al inmueble de su propiedad. Continuó diciendo que el inmueble afectado originariamente perteneció a Financiera Atlas S.A.E.C.A., la que posteriormente lo transmitió al Sr. Federico Abdala Mancía Velázquez, y este -por derecho sucesorio- a su viuda, la Sra. Olga Arsenia Siani Vda. de Mancía, quien finalmente vendió y transfirió el inmueble a su parte, conforme consta en la Escritura Pública N° 45 del 26 de junio de 2015. Así también, señaló que el actor intenta apoderarse del inmueble mediante

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
19-12-2025
Roque López Ruiz
Asistente

precarias construcciones dentro del mismo, por lo que su parte promovió una acción posesoria de interdicto de obra nueva tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral del Primer Turno de Capiatá. Finalmente, solicitó el rechazo de la demanda.----------

Deteniéndonos primeramente en lo resuelto por el Juez de Primera Instancia, vemos que aquél entendió que la demanda de usucapión era procedente. En efecto, el Juez consideró que el actor se encontraba en posesión del inmueble desde el año 1982, y que acreditó fehacientemente haberlo realizado con ánimo de tenerlo para sí, a título de dueño.----------

A su turno, el órgano de alzada -con voto unánime- revocó lo resuelto por el juez de primer grado y concluyó que en el presente caso la usucapión era improcedente. Al respecto, sostuvo que existió posesión por parte del usucapiente recién desde el año 2007, por lo que no se cumplió con el plazo legal exigido para usucapir el inmueble.----------

Hecho este brevísimo resumen de la situación que dio pie a este juicio y que motiva la apertura de esta instancia, corresponde abocarnos al estudio de la acción planteada.----

Inicialmente, se debe señalar que la prescripción adquisitiva -usucapión larga- pretendida por el actor, se contempla en el art. 1989 del C.C. y es definida de la siguiente manera: "*El que poseyere ininterrumpidamente un inmueble durante veinte años sin oposición y sin distinción entre presentes y ausentes, adquiere el dominio de él sin necesidad de título ni de buena fe, la que en este caso se presume. Podrá pedir el juez que así lo declare por sentencia, la que servirá de título de propiedad para su inscripción en el Registro de Inmuebles*".----------

Como es sabido, la usucapión es un modo de adquirir el dominio por la posesión de un bien por un determinado plazo establecido en la ley. Algunos autores sostienen que el fundamento de la prescripción adquisitiva -al igual que el de la liberatoria- es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, puesto que las mismas, dando certeza a los derechos, ponen fin a situaciones que, de alguna manera, son consideradas inestables, con lo cual se

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

contribuye a la paz y el orden social.[1] A este fundamento se le agrega también un profundo contenido social, puesto que, frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir.----------

Así pues, debemos recordar que los presupuestos de procedencia de una demanda de usucapión larga, a diferencia de la prescripción decenal que requiere justo título y buena fe, son cuatro:----------

1) La **individualización** clara y correcta del inmueble;-

2) que el accionante haya sido **poseedor con *ánimo de dueño*** del inmueble pretendido durante, por lo menos, **20 años** de forma ininterrumpida, por lo que este debe demostrar el cumplimiento del tiempo requerido por la ley;----------

3) que la posesión haya sido de forma **ininterrumpida**;--

4) que durante dicho tiempo **no haya existido oposición** a la posesión que detente el usucapiente.----------

En lo que respecta a la **individualización** del inmueble, se puede decir que no se ofrece mayor dificultad. Del escrito de demanda se advierte que el actor lo individualiza como una fracción de terreno situado en el Distrito de Itauguá, inscripto con Matrícula N° 7026-1-06 del 26 de junio de 2015, con Cta. Cte. Ctral. N° 27-01-33-03, Lote N° 8 de la Manzana N° IV, con todas sus dimensiones y linderos, coincidentes además con el informe judicial expedido por la Dirección General de los Registros Públicos, donde se informa que dicho inmueble, con tales características, corresponde a Fernando Aguilar Ovando, demandado en estos autos (f. 142).----------

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

---

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

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 19-12-2025 Roque López Asistente

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

La teoría subjetiva de Savigny parte de la idea romana de que la posesión se adquiere mediante la conjunción de dos elementos: a) el corpus o elemento material consistente en el poder físico ejercido sobre la cosa o posibilidad de disponer de ella; y b) el *animus domini* elemento espiritual, que es la voluntad de tener la cosa para sí y como dueño. "*En efecto, cualquier detentación para poderse modificar en posesión, debe ejercerse con intención, esto es, que para ser poseedor es preciso no solo que haya retención sino también voluntad de que la haya. Esta voluntad debe ir acompañada de la retención*". (VON SAVIGNY, Friedrich K. 1845. *Tratado de la posesión según los Principios del Derecho Romano*. Madrid. Imprenta de la Sociedad Literaria y Topográfica. p. 56). Así, este autor considera esta voluntad como la intención de hacer con la cosa aquello que podría legalmente hacer su propietario y, sin reconocer positivamente en otro, el carácter de propietario. De esta forma, para que esa detentación se convierta en posesión, no basta con querer detentar la cosa, sino que es preciso quererlo de una manera determinada (de ahí que su teoría haya sido denominada como subjetiva).----------

César Antonio Garay

Por otra parte, la teoría objetiva de Ihering rechaza los catálogos de actos posesorios de Savigny y se funda, principalmente, en las exigencias de la práctica jurídica, sobre todo en el aspecto de la prueba. Así, sostiene el jurista alemán: "*Cuando las dos condiciones que, en general, se requieren para la existencia de la posesión, esto es, el corpus y el animus, concurren, se tiene siempre posesión, a menos que una disposición legal no prescriba excepcionalmente, que sólo hay simple tenencia. Al que sostiene la existencia de semejante fundamento de exclusión de la posesión, compete probarla. Para demostrar que hay posesión basta mostrar la existencia exterior de la relación posesoria (el corpus), que,*

PODER JUDICIAL SECRETARÍA CORTE

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

como tal, implica el animus, incumbiendo al adversario mostrar la existencia del motivo especial de exclusión de la posesión; como, si se trata de tenencia absoluta, la circunstancia de que la cosa no es susceptible de ser poseída, y si se trata de tenencia relativa, la existencia de una de las causas detentionis, tan conocidas del derecho romano. Para la cuestión de si hay posesión o tenencia, la calificación particular de la voluntad de poseer nada importa. El demandante no necesita sostener la existencia de la voluntad jurídica de poseer, y su adversario no puede sostener la no existencia…Según mi teoría, la posesión es una relación determinada, que existe donde quiera y siempre mientras el adversario no pruebe lo contrario, invocando al efecto un principio de derecho que considere excepcionalmente como simple tenencia la relación dicha" (VON IHERING, Rudolf. 1896. La Voluntad en la Posesión. Con la Crítica del Método Jurídico Reinante. Versión Española de Adolfo Posada. Madrid. Imprenta de la Revista de Legislación. ps. 24 y 31). De esta manera, en principio todo *corpus* hace presumir la posesión; sólo la prueba de una causa *detentionis* (es decir, una relación jurídica excluyente de la posesión) destruye dicha presunción. La prueba entonces, conforme la postura desarrollada por Ihering, compete al que niega la posesión quien debe probar la existencia de una causa jurídica que descarte la aludida posesión, puesto que, en dicho escenario, solo existirá tenencia, según la nomenclatura anterior. Ello, debido a que basta acreditar el *corpus* para que se presuma la posesión. En una palabra: no niega Ihering que muchos poseedores tengan *animus domini*, simplemente niega que esta circunstancia subjetiva pueda tener relevancia directa para decidir[2], por ejemplo, en un juicio de usucapión como el que se plantea en autos.----------

La distinción realizada entre ambas teorías no pretende ser una mera discusión doctrinal. Al contrario, resulta

---

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

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 19-12-2025 Roque López Frías

indispensable realizarla a efectos de establecer la base y los fundamentos que motivan cada una de ellas, ante la circunstancia que nuestro ordenamiento jurídico adopta la **teoría objetiva de la posesión**, esta es, la desarrollada por Ihering: "*Ha de bastar la mera lectura del presente artículo para comprender que abandonamos la teoría subjetiva de la posesión de Savigny, en que se inspiran los arts. 2351, 2373, 2374, etc., del Código Argentino; … y que optamos por la teoría objetiva de Ihering, caracterizada fundamentalmente por la reducción del concepto jurídico de la posesión a solo el señorío efectivo o de hecho sobre la cosa*".[3]----------

En efecto, el art. 1909 del C.C. establece: "*Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera*". De ello destacamos dos elementos esenciales para determinar si una persona puede ser o no considerada como poseedor de un bien conforme a la ley, cuales son: 1) el poder físico sobre la cosa, se refiere al vínculo fáctico entre la persona y la cosa, y 2) tal poder debe ser inseparable al del propietario (o al titular de otro derecho real, en su caso).-

El segundo punto resulta ser controversial en los juicios de usucapión dado que a la luz de la teoría objetiva la expresión "*inherente al propietario*" refiere a la relación física o exteriorizada del sujeto con las cosas bajo su posesión y, conforme a dicho comportamiento, comúnmente se le otorgaría la titularidad del derecho sobre ella. Por ende, vuelto a razonar sobre la terminología usada por nuestro Código Civil, entiendo que, a pesar de adoptar la **posesión objetiva de Von Ihering**, desde el momento que la ley utiliza la expresión "*inherente al propietario o al titular de otro derecho real que lo confiera*" está haciendo una clara referencia al *animus* que debe observar el sujeto según sea el caso, en el primer supuesto -inherente al propietario-, como verdadero dueño de la cosa y, en los demás casos, como titular de otros derechos reales. Por ende, cuando el art. 1989 indica igualmente que la usucapión procede a favor del poseedor, lo

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

PODER JUDICIAL

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

está haciendo siempre y cuando este cumpla con el ánimo de tener la cosa para sí, es decir, con el ánimo "*inherente al propietario*" ya que, de otro modo, el sistema no sería coherente, pues permitiría a cualquier tipo de poseedor -de los varios que regula el C.C., léase mediato e inmediato por una parte y originario y derivado, por la otra- a ser declarado propietario por la vía de la usucapión, cuando que tal declaración debe limitarse, por el carácter restrictivo y excepcional de esta forma de adquisición del inmueble que debe limitarse sólo al poseedor que haya reunido ciertas condiciones, y no a cualquiera que tenga una vinculación física con la cosa.----------

Realizadas estas consideraciones, corresponde abocarnos a los hechos del caso que motivan la acción que es objeto de revisión en alzada. Como hemos dejado asentado, para determinar su procedencia -o no- es necesario conocer la situación jurídica de fondo a fin de determinar si la detentación física ejercida por el Sr. Ceferino Adorno Rodríguez es hábil para usucapir.----------

En este orden de ideas, cabe hacer alusión a una serie de obstáculos de fuste que impiden la reunión de los requisitos para la procedencia de la demanda de usucapión.----------

Ya tenemos establecido que el inmueble se halla satisfactoriamente individualizado, conforme lo requiere la norma civil. Veamos entonces ahora el supuesto de la posesión y los caracteres que debe reunir; para ello, debemos rememorar algunas de las alegaciones del recurrente.----------

El actor, en su escrito de demanda dijo que es poseedor con *animus domini* del inmueble en cuestión desde hace más de 20 años "*ya que en el año 1981 lo ha adquirido de la inmobiliaria San Lorenzo S.R.L.*", que siempre se ha comportado como dueño y que "*construyó una casa donde siempre ha vivido con su familia, y hace poco tiempo como la vivienda ya estaba muy deteriorada, hizo confeccionar un plano para hacer una casa nueva, con habitaciones compuestas de varias dependencias*" y que "*la posesión ejercida sobre la res litis nunca fue perturbada por los anteriores dueños, ni por el señor Luis Fernando Aguilar Ovando durante el lapso citado*".

RECIBIDO ESTADÍSTICA Y CIVIL 19-12-2025 Roque López Franco Actuario

También refirió que "*siempre ha pagado el impuesto inmobiliario y todos los otros servicios que le corresponde pagar al propietario y es harto conocido en el lugar como el único propietario*" (f. 31).----------

Preliminarmente, cabe recordar que, de acuerdo con las reglas del *onus probandi*, la carga probatoria, en este caso, recae en cabeza de quien pretende confirmar sus alegaciones. En este sentido, es a quien pretende adquirir por prescripción una cosa que corresponde demostrar, acabadamente, la existencia de la relación posesoria con la cosa, la índole de ésta, así como el cumplimiento del término legal.----------

Como es sabido, la adquisición del dominio por usucapión requiere del transcurso del tiempo como elemento fundamental; es decir, el usucapiente no sólo debe poseer la cosa *animus domini*, pública, pacífica e ininterrumpidamente, también debe poseer por el plazo de veinte años previsto en la ley.------

En el presente caso, el actor recurrente se limitó a referir que es poseedor con *animus domini* de la fracción del inmueble ya individualizado, desde hace más de 20 años, ya que en el año 1981 lo ha adquirido de Inmobiliaria San Lorenzo S.R.L. según consta en la libreta de pagos que adjuntó a su escrito de demanda.----------

César Antonio Garay

No obstante, -según los dichos del usucapiente- luego de haber pagado más de la mitad de las cuotas, en el año 1986, Inmobiliaria San Lorenzo S.R.L. se negó a seguir recibiendo el pago, en atención a que la misma había perdido contacto con los nuevos dueños, puesto que el propietario anterior habría vendido el inmueble a una nueva persona. Ante tal situación, -y como ya había efectuado el pago de varias cuotas- empezó a buscar a quien fuera el propietario al firmar el contrato con Inmobiliaria San Lorenzo S.R.L., el Sr. Pedro Nolasco Acosta Moreno, de quien finalmente no tuvo noticias. Posteriormente, "*recibió la información de que el terreno habría adquirido el señor Felipe Antonio Chavez P., que a su vez habría transferido a la Financiera Atlas S.A.; por lo que recurrió a la citada firma donde le informaron que el inmueble de referencia ya había sido vendido al señor Federico Abdala Mancia Velazquez, entregándole una fotocopia de la citada transferencia*" (fs.

Ante mí: Martínez Simón

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

30/31). A ello sumó que, hasta la fecha, han pasado 34 años, en los cuales él ha ejercido la posesión en forma pacífica, pública e ininterrumpida para sí y a título de dueño.--------

Así pues, pareciera que primeramente el actor invoca carácter de propietario de la fracción de inmueble que intenta usucapir, pues alega haberlo adquirido de Inmobiliaria San Lorenzo S.R.L. en el año 1981, y es ese hecho al cual se refiere como determinante para acreditar su *animus domini* y el inicio del cómputo de su posesión. A tales efectos, junto con su escrito de demanda, adjunta una libreta de pagos y recibos correspondientes a los meses de mayo, junio y julio de 1981 (f. 8), diciembre de 1985 y enero de 1986 (f. 9), y junio de 1982 y junio de 1983 (f. 10).----------

No obstante, estos recibos no han sido debidamente reconocidos a tenor del art. 307 del C.P.C.[4]----------

Aquí, cabe recordar que para que la posesión sea capaz de hacer adquirir el dominio debe ser ejercida a título de dueño y en forma exclusiva, vale decir, excluyendo toda otra posesión sobre la misma cosa. Esto surge claramente de la lectura conjunta de los arts. 1989 y 1911; este último establece perfectamente la diferencia entre posesión originaria y derivada. Quien inicia su ocupación de modo derivado, en cierta calidad, no se encuentra impedido de adquirir la posesión de modo originario, por vía de la *interversión*, solo que deben configurarse elementos fácticos de mayor consistencia que si la posesión *animus domini* se adquiere *ab initio* de modo originario.----------

Para una correcta apreciación del *animus* invocado por el accionante debemos remitirnos al origen de su posesión que, como ya se vio y según sus dichos, tuvo inicio en 1981 al adquirir el inmueble de Inmobiliaria San Lorenzo S.R.L., y pretende justificar tal extremo por medio de la *libreta de pagos* obrante a fs. 07/08 y los *recibos* mencionados.---------

---

[4]Art. 307 C.P.C. …Los documentos privados emanados de terceros que no son partes en el juicio, ni causantes de las mismas, deberán ser reconocidos mediante la forma establecida para la prueba testifical, en cuyo caso no regirá la intimación del artículo 318.

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
19-12-2025
Roque López Franco
Asistente

En primer término debo decir que los instrumentos privados antes referidos no individualizan de modo alguno al inmueble objeto de esta litis. No tienen número de cuenta corriente o finca y, como "Dirección", menciona "San Lorenzo", mientras que el inmueble pretendido es de Itauguá por lo que, de entrada no podemos acreditar que estos documentos se refieran al inmueble objeto de esta litis. Es más, parecería indicar lo contrario, de acuerdo a la "Dirección" señalada en el documento de fs. 7.----------

Por tanto, no considero, como anticipé, que esté probado que el actor haya formulado un contrato privado sobre el inmueble que pretende por esta usucapión.----------

Por otra parte, y aún considerando la eventualidad de que dicho acto jurídico se haya realizado -extremo que ya deseché por falta de prueba documental seria al respecto- cabe resaltar que de las constancias de autos no surge que esa supuesta compraventa de inmueble se haya perfeccionado con la formalización de la correspondiente escritura pública exigida por el art. 700 inc. a) del C.C., en cuyo caso, ciertamente, no hubiera tenido razón de ser la promoción de la usucapión ahora en estudio. Por tanto, no existe, en puridad, contrato de compraventa sobre la *res litis*, sino que habría un contrato preliminar de compraventa, en los términos del art. 701 del C.C. que, como tal, no sería título suficiente para transmitir el derecho real de dominio sobre el inmueble aquí pretendido.-

Como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico privado prima el principio de libertad de formas. Sin embargo, este principio reconoce excepciones -o limitaciones- cuando, v.gr., la ley exige una forma especial para la celebración del acto, a efectos de su validez o de su prueba. Son, pues, actos formales aquellos en los cuales la validez o eficacia plena se halla subordinada a la observancia de la forma legalmente prescrita. Los contratos, que son una especie dentro del género de los actos jurídicos, no escapan de esta regla. En este sentido, "[los contratos formales] *son aquellos que para su validez o para su plena eficacia precisan una forma especial -escritura pública, documento privado*" (Diez-Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. "*Introducción a la*

SECRETARÍA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos

Teoría del Contrato". Editorial Civitas. Madrid, 1996, p. 139); "*El contrato es formal o solemne, cuando la ley exige una forma determinada para la validez del acto. La ausencia de la forma prescripta trae la nulidad: a) plena en los solemnes absolutos (v.g., donación inmobiliaria); b) efectual en los solemnes relativos (v.g., compraventa inmobiliaria), pues aun cuando el negocio no valga como del tipo querido, vale como otro contrato*" (López de Zavalía, Fernando. Teoría de los Contratos. T.I. Zavalia Editor. Buenos Aires, 1997, p. 91.).----------

Como se dijo más arriba, y conforme surge de los términos del art. 700 inc. a) del C.C., la compraventa de inmuebles es un negocio jurídico formal que, para ser válido como tal, debe observar la forma prevista por la ley, esto es, la escritura pública. Sin embargo, si bien son contratos formales, la inobservancia de la forma no acarrea la nulidad del acto, sino que, por prescripción de la ley, el negocio queda convertido en otro. En nuestro caso, el art. 701 del C.C. zanja la cuestión en términos claros, al decir: "*Los contratos que, debiendo llenar el requisito de la escritura pública, fueren otorgados por instrumento privado o verbalmente, no quedarán concluidos como tales, mientras no estuviere firmada aquella escritura. Valdrán, sin embargo, como contratos en que las partes se hubieren obligado a cumplir esa formalidad*".------

Ahora bien, lo que resulta relevante para el *sub examine* son los efectos personales, y no reales, a los que da lugar una contratación de esta suerte. En efecto, el boleto de compraventa o preliminar de compraventa -el cual invoca el actor para acreditar la existencia de *animus domini*- confiere a quien lo suscribió el derecho personal de exigir al vendedor el otorgamiento de un nuevo contrato, de acuerdo con el contenido del preliminar, observando las formalidades exigidas por la ley, es decir, la escritura pública traslativa de dominio.----------

No es, en otros términos, título suficiente para atribuir el derecho real de dominio. Así pues, "*el boleto sólo da lugar al nacimiento de derechos personales (obligaciones) y es recién después de cumplida la forma legal, escritura pública, que se erige en 'título suficiente para transferir el*

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 19 -12- 2025 Roque López Fr... Asistente

dominical, es decir que se está ante el contrato de compraventa, del cual nace la obligación de transferir la propiedad del inmueble" (Rocco, Emma Adelaida. Boleto de Compraventa. Ed. ASTREA. Buenos Aires, 1999, p. 156). Sí es dicho contrato privado preliminar, sin embargo, causa para transmitir la posesión de la cosa, ya que así lo determina, precisamente el art. 1990 del C.C.----------

Por otra parte, el mismo actor reconoce no haber terminado de pagar las cuotas correspondientes a la supuesta compraventa del inmueble y reconoce una sucesión de traslación de dominio del inmueble en cabeza de terceros. Sin embargo, en atención a que el demandante agrega otros argumentos que dice que hacen a su posesión *animus domini* por más de veinte años, pasaré a realizar consideraciones adicionales.--------

En esta línea, el actor arguye ser poseedor del inmueble en cuestión desde el año 1981 -momento donde supuestamente adquirió el inmueble-, y pretende demostrar el inicio de su posesión con *recibos* de pago que, como se vio, no individualizan el inmueble y, además, no fueron reconocidos conforme lo prescribe la ley procesal. A este efecto, produjo una prueba de informe de Inmobiliaria San Lorenzo S.R.L. donde se informó que el inmueble individualizado como Lote N° 8 de la Manzana N° IV de la Fracción "Virgen del Rosario II", ubicado en el Distrito de Itauguá, ha sido adquirido por el Sr. Ceferino Adorno Rodríguez el 14 de junio de 1982, mediante el abono de cuotas iniciales (f. 88). Como puede notarse en este "informe" de la Inmobiliaria aludida, tampoco se hace mención a la Finca o No. de Cuenta Corriente Catastral, por lo que en puridad no demuestra que el inmueble pretendido en autos sea el mismo que el que fuera objeto del contrato privado aludido.----------

PODER JUDICIAL SECRETARÍA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Aquí, no puede dejar de mencionarse que la supuesta adquisición del inmueble objeto de la litis por medio del pago de cuotas iniciales, no constituye prueba suficiente de una posesión efectiva por parte del actor. Vale decir, la supuesta adquisición no implica ni conlleva, necesariamente y en todos los casos, la toma de posesión del inmueble. En ese tenor, siquiera podría conocerse con certeza la fecha de inicio de

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

posesión por parte del actor, puesto que el único hecho que alega como concluyente para determinar el inicio de la misma, es la supuesta adquisición del inmueble, que -como se vio- no implica ni demuestra la posesión efectiva del mismo.---------

Si bien, de las testificales obrantes en autos se advierte que los testigos a la pregunta: "*Diga el testigo si sabe y le consta desde que año aproximadamente el señor Ceferino Adorno vive en el citado lugar*" (f. 74), respondieron "*Yo creo que es del 1981 que vive en ese lugar*" (f. 76); "*Desde el año 1982*" (f. 78), las mismas no resultan suficientes para acreditar el inicio de la posesión del actor, puesto que no ha acompañado otras pruebas conducentes para tal cometido.--

Se insiste, el que pretende la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción debe probar, de forma fehaciente, cómo y cuándo comenzó a poseer. La determinación de la fecha de inicio de posesión es indispensable, pues, de ella debe computarse la fecha de inicio del cómputo del plazo a efectos de tener por cumplido el tiempo de veinte años que exige el art. 1989 del C.C.----------

A mayor abundamiento, los comprobantes de pago del impuesto inmobiliario aportados por el actor datan del año 2015 (f. 14); la constancia de vida y residencia acompañada al escrito de demanda es del año 2011 (f. 20); el certificado expedido por la Municipalidad de Itauguá en el año 2012 que hace alusión al pago del impuesto inmobiliario por parte del Sr. Ceferino Adorno se refiere vagamente a "años anteriores", por lo que resulta impreciso (f. 22); y, además, del acta de constitución judicial no se advierte alusión alguna a la antigüedad de las construcciones que fueron constatadas (f. 111 y vlta.). Igualmente, no ha sido ofrecida ni diligenciada, como prueba, una pericia que permita determinar la antigüedad de las construcciones que fueron verificadas en la mencionada constitución judicial.----------

Por otra parte, cabe resaltar que las fotografías agregadas al iniciar la demanda (ver fs. 16/19, en el año 2015) demuestran la construcción, únicamente, de los cimientos de una casa, lo que da a pensar, inequívocamente que en ese lugar -tal como sostuvo el demandado en su contestación- nadie

RECIBIDO ESTA JUSTICIA CIVIL 19-12-2025 Roque López Fretes Asistente

vivía, pues no había casa construida. Sin embargo, al momento de realizarse el reconocimiento judicial (el 27 de noviembre de 2018, acta de f. 111 y fotografías de fs. 112/120) se observa que la casa habitación estaba construida, lo que indica claramente que la misma no tendría más de tres años.-

Vale decir, ninguna de las pruebas producidas por el actor se condice con las declaraciones testificales obrantes en autos, ni permiten dar certeza del momento que inició la posesión del pretenso usucapiente.----------

La doctrina y la jurisprudencia han sido siempre muy exigentes con la prueba en las demandas de prescripción adquisitiva de dominio, probablemente porque constituye una alteración a las formas naturales de transmisión de la propiedad de un bien y de modo tal a asegurar que solo aquel que se haya comportado como auténtico propietario del mismo, durante un tiempo superior al indicado en la Ley, tenga el beneficio, el premio, de hacerse con el derecho de dominio de la cosa. De esta manera, quien no demuestre fehacientemente la posesión por todo el transcurso de la ley y su comportamiento como lo haría el propietario, no reciba dicho premio que -recordemos- constituye al mismo tiempo una sanción al titular registral, a quien, ante la duda, debería protegerse, pues nuestro sistema legal protege la propiedad como un bien jurídico de gran estima, sólo superado por la vida en su acepción amplia que incluye la salud y la libertad. De esta forma, el análisis de la procedencia de la usucapión debe ser estricto, y la exigencia en materia probatoria aún mayor.----------

Al no haberse podido determinar con precisión la fecha de inicio de la posesión, por falta de labor probatoria por parte de quien pretende usucapir, la acción intentada no puede ser declarada procedente. Dicho de otra manera, *"la exactitud, claridad y precisión, como condiciones sustanciales de la posesión veinteañal"*, no se encuentran reunidas en autos, lo cual constituye suficiente argumento para confirmar el apartado de la sentencia que rechaza la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio.----------

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez Rolón
Ministro

César Antonio Garay
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Entonces, esta circunstancia, sumada a la anterior, desde ya, son más que suficientes para la desestimación de la presente demanda. No obstante, teniendo en cuenta que existen otros elementos de relevancia para rechazar la misma, he de realizar algunas consideraciones que refuerzan su improcedencia.----------

Al ser la posesión la manifestación de un poder físico sobre la cosa, esta se prueba a través de la efectiva demostración de actos materiales realizados físicamente sobre la cosa objeto de la posesión, es decir, por medio de los actos posesorios. Es por ello que no podemos dejar de mencionar la pasividad demostrada por el usucapiente en su actividad probatoria y la ausencia de pruebas conducentes para el caso.-

Como podrá observarse de las alegaciones del recurrente ya transcriptas más arriba, se advierte que el mismo adujo encontrarse en el inmueble desde hace más de 20 años y que, en ese tiempo, se comportó como titular del poder físico que ejerce sobre la cosa, y que allí desarrolló su vida familiar donde construyó su casa.----------

No obstante, no ha aportado prueba alguna que permita conocer quién realizó la construcción. Para demostrar que se han realizado construcciones en el inmueble, debidas al trabajo del actor en tanto pretenso poseedor y ocupante de dicha tierra, el mismo debió haber adjuntado pruebas que permitieran comprobarlo, como ser, por ejemplo, facturas o recibos de dinero que denoten la adquisición de materiales para la construcción (madera, cemento, ladrillos, pintura etc.) o bien comprobantes de pago a los profesionales que realizaron trabajos de construcción, en su caso, instalación de servicios, entre otros. Igualmente, cabe recalcar que el usucapiente siquiera incluyó en el interrogatorio presentado para que presten declaración los testigos ofrecidos, pregunta alguna con relación a quién efectuó la construcción o realizó mejoras en el inmueble.----------

Por otro lado, en cuanto al pago del impuesto inmobiliario -si bien no es un elemento decisivo- el abono periódico, regular y continuado por muchos años de los impuestos y tasas que gravan una propiedad es un indicativo

ESTADO DE CAUSA
19 -12- 2025
Roque López
Asistente

elocuente del cuidado que tendría que poner todo quien se sienta dueño de un inmueble con respecto a este, por un periodo prolongado -varios años- y una muestra del celo del usucapiente. En ese sentido, el actor únicamente agregó la boleta de pago de impuesto inmobiliario correspondiente al año 2015.----------

Las demás boletas de pago se encuentran a nombre de Atlas S.A. de Finanzas (f. 11) y Federico Abdala Mancía Velázquez (f. 12/13), quienes, según el historial de traslación de dominio referido por el propio actor, han sido propietarios del inmueble en cuestión en distintos años; por ende, aún si estas dos últimas boletas hubieran sido pagadas por el actor no justificarían el celo de varios años en la atención de los tributos anuales -impuestos y tasas- que gravan el bien pretendido y que acreditaría, eventualmente y en conjunción con otras pruebas, un *animus domini* en el accionante.-------

Igualmente, como ya se vio párrafos más arriba, el certificado expedido por la Municipalidad de Itauguá en el año 2012, refiere que "*hubo un cambio de propietario de la Cta. Cte. 27-0133-03, que la propiedad está al día en impuesto inmobiliario y que años anteriores pagó el Sr. Ceferino Adorno Rodríguez con C.I. N° 218.391 que es el actual ocupante de la propiedad*" (f. 22). Vale decir, el contenido del certificado vagamente establece que el Sr. Ceferino Adorno pagó el impuesto inmobiliario "años anteriores" sin hacer referencia expresa a qué años corresponde el pago, por lo que ni someramente pudo comprobarse un pago periódico, regular y continuado del mismo.----------

No obstante, a modo de dejar bien sentada mi postura, debo poner en claro que el pago de los impuestos y servicios por sí solo no constituyen un acto posesorio, pues un simple tenedor o locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no los convierte en poseedor *animus domini*. No obstante, como se dijo líneas arriba, un pago periódico y continuo del impuesto inmobiliario durante todo el lapso de la posesión -sumado a otras pruebas-, hubiera constituido cierto indicativo a favor del usucapiente.----------

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

En este orden de ideas, dado que se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, como se tiene dicho, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. La prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad[5] y el actor aquí no lo hizo.----------

Se debe recordar que en juicios como en el que nos ocupa, se admite toda clase de pruebas que lleven al juzgador a la convicción de que el actor ha realizado actos posesorios que justifican la admisión de la demanda. No debe haber dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el plazo de 20 años de un modo efectivo, en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de dueño y no la mera tenencia de la cosa, ya que admitir lo contrario importaría confundir ocupación con posesión (conf. CNCiv. Sala D, mayo 4/1984, E.D.111-540). Tampoco tienen eficacia para la prescripción adquisitiva otros actos materiales que no son necesariamente demostrativos de la posesión, ya que pueden ser también realizados por quienes reconocen en otros la propiedad. Por lo tanto, el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba.----------

En consecuencia, ante la falta de prueba idónea para acreditar la posesión alegada por el accionante, lo más prudente y lo que manda la ley en casos como estos, es estar por la no transformación del derecho original; esto es, por la conservación del dominio en cabeza de su actual titular registral.----------

Por lo tanto, en virtud a todo lo expuesto a lo largo de la Resolución, corresponde confirmar el fallo recurrido.----

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

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: El conflicto jurídico que se suscita en Juicio es la usucapión

---

[5]Conf. Arean en "Código Civil y Normas Complementarias", Dir. Bueres, Alberto J., Coor. Highton, Elena E., T:6B, p. 749, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2001.

RECIBIDO ESTADÍSTICA 19 12 2025 Roque

del inmueble individualizado como Matrícula Nº 7026-1-06, con Cta. Cte. Ctral. Nº 27-0133-03, del Distrito de Itauguá.----

La usucapión según ilustra Compagnucci De Caso: "*…es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres contínuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley*" (Código Civil de la República Argentina explicado, 1º ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2.011, T. VIII, página 963).----------

De ahí que "*en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real*" (CNApel. Civ., Sala H, 21/02/2.007, "S., J. A. c/ R. de C., O. G.", LL-2.007-C 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2.007).----------

El Juicio de usucapión tiene por finalidad privar al justiciable de la normativa que reza el Artículo 109 "DE LA PROPIEDAD PRIVADA", Constitución de la República, para otro, por lo que la cuestión demanda extremo rigor, en atención a los bienes jurídicos en juego.----------

César Antonio Garay

El Artículo 1.989 del Código Civil norma: "*El que poseyere ininterrumpidamente un inmueble durante veinte años sin oposición y sin distinción entre presentes y ausentes, adquiere el dominio de él sin necesidad de título ni de buena fe, la que en este caso se presume. Podrá pedir al juez que así lo declare por sentencia, la que servirá de título de propiedad para su inscripción en el Registro de Inmuebles*".-

De la citada normativa se aprecia que el progreso de la demanda por usucapión se encuentra subordinado a la comprobación fehaciente de los siguientes requisitos: la

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

demostración de la posesión inquebrantable por 20 años, sin título ni buena fe. Tales presupuestos incluyen, con igual grado de importancia: a) la individualización exacta del inmueble; b) condición de heredad privada, pues de conformidad al Artículo 1.993 del Código Civil, la res pública no es susceptible de usucapión; c) actos posesorios con ánimo de dueño, de carácter público, pacífico e ininterrumpido, que se traducen como conducta activa del poseedor.----------

La correcta y precisa individualización de la res litis (vr. gr.: medidas, linderos, superficie, etc.), es requisito ineludible e insoslayable para la procedencia de la demanda de usucapión, siendo requisito esencial de toda demanda "*la designación precisa de lo que se demanda*", conforme Artículo 215, inciso c), del Código Procesal Civil.-

Del escrito inicial de demanda se constata que se individualizó correctamente el inmueble, especificando medidas y linderos. En esas condiciones, se cumplió con la precisa individualización del inmueble. Igualmente, se acreditó que es propiedad privada y, por ello, susceptible de ser adquirido por usucapión.----------

Respecto a la acreditación de la posesión "animus domini", pacífica, pública e ininterrumpida por 20 años sin título ni buena fe, cabe realizar algunas precisiones.------

Para el Artículo 1.909 del Código Civil:" Poseedor *es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera*". El Artículo 1.933 de dicha normativa reza: "*Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultivo, su mensura y deslinde, la percepción de frutos, las construcciones y reparaciones que en ellas se hagan y, en general, su ocupación de cualquier modo que se efectúe*". A su vez el Artículo 1.963: "*El dominio es perpetuo, y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, o esté imposibilitado de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con su consentimiento o contra su voluntad, a no ser que haya dejado que un tercero lo adquiera por prescripción*".--------

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 19-12-2025 Roque López Franco Asistente

El accionante aseveró en el escrito promocional que posee el inmueble desde 1.981, cuando adquirió de la Inmobiliaria San Lorenzo S.R.L., agregando libreta de pago y recibos (fs. 7/10). Esos comprobantes han sido expedidos por terceros ajenos al proceso. El Artículo 307 del Código Procesal Civil, establece que los documentos emanados de terceros deben ser reconocidos mediante la vía prevista para la prueba testifical, diligencia procesal inobservada en Juicio, razón por la cual carecen de eficacia probatoria.----------

Además, cabe señalar que esas documentales no especifican ni mucho menos precisan números de Cuenta Corriente Catastral ni Finca de la res litis. Asimismo, se advierte que fija "San Lorenzo" como dirección y el inmueble que se pretende usucapir se encuentra en la Ciudad de Itauguá. Por esas razones, no se acredita que el accionante haya efectivamente adquirido por contrato de compraventa del inmueble.----------

Igualmente, no es menos importante resaltar que el propio actor aseveró no haber abonado la totalidad de cuotas así como también, reconoció que el inmueble fue transferido a otras personas.----------

Luego, cabe expresar que tampoco existe certeza en Juicio de la fecha exacta del inicio de la posesión, pues, el supuesto inicio desde 1.981 no quedó acreditado tal y como líneas arriba hemos desechado la libreta de pago y recibos de compra del inmueble.----------

Cabe rememorar que en estas Acciones principian con la posesión en tiempo determinado, específico, definido, etc., y se extienden a lapsos prolongados (Artículo 1.989, del Código Civil). Es decir, la fecha de inicio de posesión es fundamental porque permite calcular si el usucapiente ejerció efectivamente la posesión del inmueble durante todo el plazo que exige la Ley.----------

En juicios como estos la suerte del litigio no puede subordinarse a una sola prueba ni a un solo hecho, sino al estudio global de todos los elementos de juicios que se han incorporado al expediente.----------

Del material probatorio no surge inequívocamente que se haya probado mejoras introducidas por el usucapiente. Es

Ante mí: Abg. María Rita Monges Dos Santos – Secretaria

Alberto Martínez Simón – Ministro

Eugenio Jiménez R. – Ministro

César Antonio Garay

sabido que es preciso producir pruebas claras y convincentes que acrediten cabalmente los actos posesorios. En el caso, la sola alegación de haber realizado mejoras resulta insuficiente para lograr ese convencimiento, pues las tomas fotográficas (fs. 16/9, del 2.015) sólo surge construcción de cimiento. Y, al tiempo de la inspección ocular realizada por el A-quo en fecha 27 de Noviembre del 2.018 (fs. 111) se advierte la construcción de la casa. Contrastándolas unas con las otras, surge diáfanamente que esas construcciones no tienen más de tres años.----------

Las deposiciones rendidas en Juicio por Zunilda Arguello Miranda y Petrona Balbuena Vda. de Balbuena, si bien expresaron que Ceferino Adorno Rodríguez vive en el inmueble desde 1.981 y 1.982, respectivamente, son insuficientes para acreditar la posesión y menos aún, actos posesorios a título de dueño. La prueba testifical aislada no hace prueba por sí sola, debiendo ser corroborada por otras para así formar la llamada prueba compuesta, en razón a lo pretendido en Juicio.-

Respecto al comprante de pago del impuesto inmobiliario agregado a fs. 14, cabe señalar que fue abonado en fecha 28 de Agosto del 2.015. Es decir, en el año en que se promovió la demanda, razón por la cual carece de virtualidad para acreditar la antigüedad de la posesión aseverada.----------

Rememorar que el pago del impuesto inmobiliario y de otras cargas del inmueble, para ser admitidas como pruebas eficaces de la posesión efectiva, debe hacerse en cada anualidad y durante varios años consecutivamente, a fin de demostrar que durante todo ese tiempo el poseedor tuvo el inmueble y cumplió con las cargas tributarias que lo gravaban, comportándose como auténtico dueño, circunstancia no acontecida aquí.----------

Concerniente a la constancia de vida y residencia del año 2.011 (fs. 20), certificado de pago del impuesto inmobiliario emitido por la Municipalidad de Itauguá (fs. 22) y la inspección ocular, no da cuenta de la antigüedad de las mejoras introducidas y menos aún, ha sido ofrecido prueba pericial para determinar dicha circunstancia.----------

RECIBIDO ESTADÍSTICA 19-12-2025 Asignación

En materia de usucapión, debe acreditarse la posesión material de la cosa de modo efectivo, pacífico, ininterrumpido y que no dejen dudas acerca del ánimo de dueño, puesto que se pretende revertir título de dominio. La actividad probatoria desplegada en Juicio resulta insuficiente para lograr ese convencimiento.----------

Por esas razones jurídicas, al no estar cumplidos los requisitos para la procedencia de la usucapión, cabe en estricto Derecho no hacer lugar a la demanda, y, en consecuencia, confirmar el Fallo impugnado. Las Costas en esta Instancia serán impuestas a la perdidosa, con sujeción a Artículos 192 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto.--

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO JIMÉNEZ ROLÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: visto el modo en que fue resuelta la cuestión previa, no corresponde el estudio del presente recurso. Así se vota.-

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

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Ante mí:

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Mooges Dos Santos
Secretaria

SENTENCIA NÚMERO...Cincuenta y cuatro

Asunción, 18 de diciembre del 2.025.-

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:

Tener por desistido al Abogado Rogelio Cano Mendoza, representante convencional del Sr. Ceferino Adorno Rodríguez, del recurso de nulidad.----------

Confirmar el Acuerdo y Sentencia No. 115 del 30 de junio del 2022, dictado por el Tribunal de Apelación Civil,

Comercial y Laboral, Primera Sala Circunscripción Judicial Central, con sede en la ciudad de San Lorenzo, de conformidad a lo expuesto en el exordio de la Resolución.----------

Imponer las costas a la perdidosa.----------

Anotar, registrar y notificar.----------

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Ante mí:

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria