CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "JAVIER ACOSTA CRISTALDO C/ AMERICO OPORTO ROMAN S/ ACCIÓN REIVINDICATORIA DE INMUEBLE".----------

RECIBIDO
ESTADISTICA CIVIL
17 -12- 2025
Roque López Franco
Asistente

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO Cincuenta y tres

En la Ciudad Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 16 días, del mes diciembre, del año dos mil veinte y cinco, estando reunidos en Sala de Acuerdos los señores Ministros de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia CÉSAR ANTONIO GARAY, ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN y EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "JAVIER ACOSTA CRISTALDO C/ AMERICO OPORTO ROMAN S/ ACCIÓN REIVINDICATORIA DE INMUEBLE" a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por José Américo Oporto Román, por sus propios derechos y bajo patrocinio de Abogados, contra el Acuerdo y Sentencia Número 100, con fecha 29 de Diciembre del 2.023, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal, de la Circunscripción Judicial Concepción.-

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, MARTÍNEZ SIMÓN y GARAY.----------

César Antonio Garay

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: José Américo Oporto Román, por sus propios derechos y bajo patrocinio de Abogados, fundamentó su recurso en el escrito de fs. 177/181. Manifestó que la demanda adolece de un defecto al no contener la individualización correcta del inmueble objeto de la pretensión, en violación del art. 215 literales "c" y "f" del Código Procesal Civil. Señaló que esta omisión el actor no ha subsanado adecuadamente su negligencia al respecto. Criticó que el Tribunal de Apelación haya suplido la falta de individualización del

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

inmueble. Alegó que la decisión del Tribunal de Apelación ha violado el principio de congruencia, al reconocer la ocupación de una porción del inmueble, aunque en la demanda no se haya especificado una fracción. Finalmente, solicitó se declare la nulidad de la resolución recurrida.----------

Corrido el traslado, el actor, por sus propios derechos y bajo patrocinio de Abogado, contestó el recurso en el escrito de fs. 189/191. Argumentó que la decisión del Tribunal de Apelación cumple con los requisitos formales y procedimentales establecidos por la ley. Expresó que la simple disconformidad con la valoración de las pruebas contrarias a la defensa del demandado no constituye motivo suficiente para anular el fallo, sino que tales argumentos son debatibles en el marco del recurso de apelación. Por ello, solicitó se declare desierto el recurso por falta de fundamentación adecuada.---

En el *sub examine*, se debe determinar la procedencia -o no- de la nulidad de la resolución impugnada, por un vicio estructural: la violación del principio de congruencia.-----

Como se sabe, el art. 404 del Código Procesal Civil dispone que el recurso de nulidad procede contra resoluciones dictadas con violación de la forma o solemnidades prescriptas por la ley. Así pues, la sanción de nulidad está reservada para vicios *in cogitando* -de logicidad- o *in procedendo* -de procedimiento- que impidan dictar válidamente resolución a tenor del art. 113 del mismo Código. Por el contrario, los vicios *in iudicando* -de juzgamiento- constituyen materia propia del recurso de apelación.----------

El principio de congruencia, recepcionado en el art. 15 del Código Procesal Civil, exige que exista identidad entre los sujetos, el objeto y la *causa petendi* de la pretensión; y la resolución judicial por la que el órgano jurisdiccional dirima el litigio. En otras palabras, implica que los fallos deben ser dictados de conformidad con la forma en que ha quedado trabada la *litis*: el juzgador no puede resolver *ultra petita*, es decir, más allá de lo pedido por las partes; ni

RECIBIDO
ESTADISTICA CIVIL
17 -12- 2025
Roque López Francisco
Asistente

extra petita, o sea, fuera de los términos del circuito litigioso, ni tampoco *citra petita*, ergo, omitiendo alguna de las pretensiones planteadas.----------

En el escrito inicial (fs. 28/30), el actor alegó ser propietario del inmueble individualizado como Lote N° 24, Finca N° 655, Padrón N° 722, con una superficie de 15 hectáreas, ubicado en Colonia Fernando de la Mora, distrito Belén, departamento Concepción, con las dimensiones y los linderos detallados; asimismo, solicitó la reivindicación, al postular que una parte del inmueble está siendo ocupada ilegítimamente por el demandado José Américo Oporto Román.--

Ahora bien, de la lectura del fallo impugnado, no se advierte incongruencia *extra petita*, puesto que el Tribunal de Apelación basó su decisión en los elementos probatorios diligenciados y en los términos del debate procesal. En efecto, del análisis de la resolución recurrida, se observa que el Tribunal de Apelación juzgó dentro de los límites de la pretensión y la traba de la litis, respaldado por las probanzas de autos.----------

Por ende, no se evidencia un exceso de juzgamiento que afecte la validez del Acuerdo y Sentencia impugnado. Luego, la corrección —o incorrección— de la valoración de las pruebas realizada por el órgano jurisdiccional constituye materia del recurso de apelación, y allí debe ser juzgada.----------

En conclusión, al no advertirse otros vicios que ameriten pronunciar la nulidad de oficio en los términos del art. 113 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de nulidad interpuesto.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: Me adhiero al voto del Ministro preopinante, por los mismos fundamentos. ----------

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

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: por Sentencia Definitiva N° 144 de fecha 8 de septiembre de 2022, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Tercer Turno, con asiento en la ciudad Concepción, de la Circunscripción Judicial Concepción, resolvió: *"DESESTIMAR, con costas, la demanda que por reivindicación de inmueble, fue promovida por el señor JAVIER ACOSTA CRISTALDO, contra el señor JOSÉ AMERICO OPORTO ROMÁN, conforme a los fundamentos expuestos en el exordio que antecede.- ANOTAR […]"* (sic, según consta en el expediente judicial electrónico N° 30/2020). ----------

Recurrida la mencionada resolución y tramitados los recursos, el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal, con asiento en la ciudad Concepción, de la Circunscripción Judicial Concepción, por Acuerdo y Sentencia N° 100 de fecha 29 de diciembre de 2023, resolvió: *"DECLARAR DESIERTO el recurso de nulidad.- HACER LUGAR al recurso de apelación, interpuesto por el Abg. Wilfrido López Romero, en contra de la S.D. N° 144 de fecha 08 de septiembre de 2022, dictada por el Juzgado en lo Civil y Comercial del Tercer turno de la ciudad de Concepción, a cargo del Abg. Fernando Javier Quevedo Suarez; y, en consecuencia;.- REVOCAR la resolución indicada ut supra, por los fundamentos y con los alcances expuestos en el exordio de la presente resolución.- HACER LUGAR a la demanda de reivindicación de inmueble, promovida por el señor JAVIER ACOSTA CRISTALDO, en contra del señor AMÉRICO OPORTO ROMÁN.- REIVINDICAR la fracción del inmueble individualizado como Lote N.° 24 situado en la Colonia Fernando de la Mora, Finca N° 655, Padrón N° 722, inscripta en fecha 18 de diciembre de 2013, que se inicia en el polígono sureste, en las coordenadas X= 475455.26 / Y= 7404297.65 y va hacia el suroeste, hasta las coordenadas X = 475041.20 / Y = 74040558.01; subiendo hacia el norte hasta el inicio del alambrado-actual-oblicuo; yendo hasta la finalización de este y cerrando el polígono, en las*

RECIBIDO ESTADISTICA CIVIL 17-12-2025 Rocio López Franco Asistente

coordenadas con las que se dio inicio el polígono; por los fundamentos y con los alcances expuestos en el exordio de la presente resolución.- IMPONER las costas, en ambas instancias, a la parte demandada-perdidosa, de conformidad a lo establecido en el Art. 203 inc b) del ritual civil.- ANOTAR […]" (sic, f. 164).----------

El demandado, José Américo Oporto Román, por sus propios derechos y bajo patrocinio de Abogados, expresó agravios en los términos del escrito de fs. 177/186. Manifestó que las pruebas producidas en autos han sido valoradas de manera incorrecta; particularmente la mensura judicial del año 1993 presentada por el actor y la pericia realizada por el Licenciado Carlos Mieres. Adujo que la mensura, realizada mucho antes de la presente demanda, carece de especificidad respecto a la porción exacta del inmueble reivindicado. Añadió que dicha mensura del año 1993 no otorga derechos al titular del inmueble y no puede ser oponible a los vecinos, conforme con lo establecido en los arts. 668 y 672 del Código Procesal Civil. Refirió que la pericia presentada en autos tampoco sirve para especificar la porción exacta del terreno ocupada ni clarifica si la fracción delimitada pertenece o no al actor. Dijo que los puntos de pericia resultan irrelevantes para sustentar la procedencia de la demanda, porque la fracción ocupada no ha sido individualizada en el escrito inicial. Señaló que su título de propiedad ampara la posesión legítimamente ejercida sobre el inmueble ocupado. Sostuvo que el actor no ha demostrado su obligación de restituir, por lo que la demanda no puede proceder. Solicitó la revocación de la resolución recurrida, con expresa condena en costas.----------

Corrido el traslado de rigor, el actor, Javier Acosta Cristaldo, por sus propios derechos y bajo patrocinio de Abogado, contestó los agravios en los términos del escrito de fs. 191/196. Expresó que la correcta individualización de la fracción reivindicada surge de las pruebas presentadas en autos. Refirió que, a tenor del art. 375 del Código Civil, el

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

plano de mensura constituye plena prueba; y que, precisamente, la pericia ha sido realizada para contrastar los límites establecidos por la mensura, su título de propiedad y los elementos físicos del inmueble en cuestión. Destacó que la determinación de los límites mediante la pericia resulta crucial para identificar la zona poseída por el demandado. Subrayó que la fracción reivindicada claramente se encuentra dentro del polígono descrito. Agregó que el demandado, al contestar la demanda, ha negado enfáticamente cualquier superposición de títulos. Solicitó se confirme el Acuerdo y Sentencia dictado por el Tribunal de Apelación, con expresa condena en costas.----------

El *sub lite*, trata de una demanda de reivindicación de cosa inmueble.----------

Recuérdese que, de conformidad con los arts. 2407 y 2408 del Código Civil, la procedencia de este tipo de demanda requiere la individualización precisa de la cosa reivindicada; la titularidad del reivindicante de algún derecho real ejercido por la posesión; y, la obligación de restituir del reivindicado, debido a la ausencia de algún título que justifique su ocupación.----------

En relación con el requisito de la individualización, al examinar detenidamente el escrito inicial (fs. 28/30), podría aducirse cierta imprecisión en el objeto de la demanda. En el mentado escrito, el actor mencionó que *"la citada propiedad en una porción del inmueble, se halla actualmente ocupada ilegítimamente, por el hoy demandado José Américo Oporto Román"* (sic), y que *"el hoy demandado realizó un alambrado afectando parte del inmueble (sur)"* (sic). Sin embargo, en el *petitum* el actor solicitó que se tenga por presentada la demanda *"respecto al inmueble ubicado en Colonia Fernando de la Mora, en el distrito de Belén, identificado como Finca N° 655, Padrón N° 722, Lote N° 24, cuyas dimensiones y linderos se hallan descriptos más arriba"* (sic). De manera que, podría existir duda razonable en cuanto al alcance de la pretensión

RECIBIDO
ESTADISTICA CIVIL
17-12-2025
Asistente

del actor; es decir, si la reivindicación versa sobre una fracción o la superficie total del referido inmueble.-------

Empero, cualquier imprecisión sobre la extensión de la pretensión del actor queda disipada en tanto y en cuanto la defensa del demandado y el debate procesal se ciñeron a una fracción específica del mencionado inmueble. Ciertamente, la dialéctica de las partes, circunscripta a la reivindicación de una fracción del aludido inmueble, permite superar lo que parece una imprecisión del escrito de demanda, y, valga la aclaración, sin afectación del derecho a la defensa del demandado. Tal temperamento resulta adecuado porque, la falta de precisión respecto de la extensión de la reivindicación incoada por el actor, no generó confusión al demandado; en efecto, éste último, en oportunidad de contestar la demanda, indicó que "*[…] el accionante en su escrito de promoción señala que su propiedad se halla parcialmente e ilegítimamente ocupada por el demandado José Américo Oporto Román.*" (sic, f. 62), y controvirtió, principalmente, la ausencia de ubicación georreferenciada de la fracción reivindicada.----------

Entonces, cabe concluir que la reivindicación tiene por objeto una fracción del referido inmueble. Seguidamente, queda por verificar el cumplimiento -o no- del requisito de la individualización de la fracción reivindicada.----------

Al respecto, no se obvia, por supuesto, la jurisprudencia conteste de esta máxima instancia judicial traída a colación tanto por el demandado como por el Juzgado de origen, que subraya la importancia de individualizar correctamente el bien objeto de reivindicación. A no dudar, dicho requisito se explica toda vez que la reivindicación inmobiliaria debe tener por objeto polígonos específicos, para poder, eventualmente, efectivizar la desocupación.----------

Ahora bien, en casos -como éste- de reivindicación de una fracción de inmueble, la mera especificación de límites generales en la demanda no se erige en impedimento siempre que los límites del inmueble de propiedad del reivindicante

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

hayan sido identificados, y que el polígono reivindicado haya sido -al menos referencialmente- descripto. Ello, porque el medio ideal para alcanzar la certeza sobre la ubicación de una ocupación en un terreno específico, así como su identidad con los títulos dominiales, es la pericia georreferenciada. Es decir, la prueba pericial tiene suma transcendencia, considerando los conocimientos técnicos requeridos para la localización física de la fracción ocupada; al ser así, la intervención de peritos deviene necesaria.----------

Aquí, se debe apuntar que asiste razón al demandado, al postular que el actor ha omitido describir, en el escrito inicial, la fracción de inmueble reivindicada; y que tal deficiencia podría constituir un obstáculo de fuste a la procedencia de su pretensión.----------

Sin embargo, se debe advertir igualmente que el actor, en susodicho escrito, mencionó: *"La individualización, objeto de la Litis, se halla graficada en el plano que fuera aprobado por resolución judicial en el citado juicio, cuyas dimensiones y linderos se ha indicado más arriba y como también se detallan en el referido plano o croquis."* (sic, f. 29); y que, el actor, con el escrito inicial, acompañó el plano de la mensura judicial de la Finca N° 655, Padrón N° 722, Lote N° 24, sito en la Colonia Fernando de la Mora, distrito Belén, del departamento Concepción, realizado por el Ingeniero Civil Hugo Roberto Sienra Isnardi, que grafica la ubicación del inmueble del actor, la línea colindante con el inmueble del demandado, y el alambrado existente en el inmueble del actor y atribuido al demandado (f. 12).----------

En este escenario, la omisión aparentemente incurrida por el actor en el escrito inicial, resulta suficientemente superada mediante la especifica remisión al grafico del plano de la mensura judicial, que permite conocer la fracción en disputa. Recuérdese que, a tenor del art. 219 del Código Procesal Civil, la prueba documental, acompañada con el escrito inicial, forma parte integrante de la demanda; por

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 17-12-2025 Roque López Franco Asistente

ello, pueden -en tanto sean conducentes, pertinentes y relevantes- complementar y apuntalar las afirmaciones del actor.----------

El corolario anterior no obvia las críticas formuladas por el demandado en relación con el plano de la mensura judicial agregado por el actor. Tales críticas, en buen Derecho, son improcedentes. Primero: el aludido plano basta para conocer, *prima facie*, el polígono objeto de la pretensión reivindicatoria, el que, por lo demás, no resultó desvirtuado con la prueba pericial georreferenciada. Segundo: la falta de inscripción de la sentencia definitiva dictada en el juicio de mensura carece de trascendencia, en lo que aquí interesa, porque el citado plano nada más tiene idoneidad para describir referencialmente la fracción reivindicada por el actor, y no para su oponibilidad a terceros.----------

Luego, se colige que el informe pericial presentado por el Licenciado Carlos Demetrio Mieres Domínguez (fs. 117/131), resulta conducente para determinar la superficie ocupada por el demandado en el inmueble objeto de la litis. Dicho informe documenta la existencia de ciertos alambrados y mojones de larga data, los cuales se corresponden con el título de propiedad; así como *"alambrados internos que no determinan los límites de los lotes"* (f. 122). Estos alambrados internos, los que se delinean en el plano N° 3 (f. 119), señalan la ocupación física del demandado en el terreno del actor y establecen la base para comprender la situación física del terreno y los elementos que definen la disputa.----------

César Antonio Zapag

Aquí, es importante recordar que el actor negó haber instalado estos alambrados internos, y atribuyó su colocación al demandado; este último, por su parte, sostuvo que ocupa legítimamente la superficie de su propiedad y negó cualquier superposición de títulos (fs. 66 y 69), aunque de manera ambigua ha mencionado que la antigüedad de su posesión debería prevalecer (fs. 157/158). No obstante, el análisis de los límites de ambas propiedades realizado por el mencionado

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Secretaria

perito y las pruebas documentales, acreditan la ocupación del demandado del polígono determinado técnicamente.----------

Luego, el requisito de la titularidad del actor del derecho de dominio sobre la propiedad reivindicada no ha sido controvertido. Además, dicha titularidad ha sido confirmada con la copia autenticada de la escritura pública N° 39 de fecha 05 de septiembre de 2013, en virtud de la cual Juan Silvestre Acosta Ramírez y Ramona Ortega Penayo transfirieron en propiedad a Javier Acosta Cristaldo una superficie indivisa de 15 hectáreas, individualizada como Finca N° 655, Lote N° 24, Padrón N° 722, lugar denominado Colonia Fernando de la Mora, distrito Belén (fs. 13/16); y con el informe del Departamento de Agrimensura y Geodesia de la Dirección de Obras Públicas del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, acompañado de los antecedentes y legajos completos de las mensuras judiciales del inmueble (fs. 103/116).----------

En cuanto al requisito de la obligación de restituir, el demandado no adujo ni acreditó algún título que justifique su posesión, y que sea suficiente para repeler la pretensión reivindicatoria. Inclusive, como fuera expuesto, el demandado negó cualquier superposición de títulos, lo que inhibe el examen de la posible correspondencia de su ocupación con su título de propiedad, y la eventual preferencia de su título respecto del título de actor.----------

En resumen, el caso sometido a juzgamiento se presenta de la siguiente manera: i) la disputa ha tenido por objeto una fracción de inmueble; ii) esa fracción ha sido indicada referencialmente en el escrito inicial y resultado perfectamente delimitada mediante la prueba pericial georreferenciada; iii) el demandado no ha demostrado la legitimidad de su ocupación de la fracción del inmueble del actor.----------

En conclusión, la reivindicación resulta procedente, en la superficie efectivamente ocupada por el reivindicado,

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 17-12-2025 Roque López Franco Asistente

conforme con el polígono determinado en el informe pericial del Licenciado Carlos Demetrio Mieres Domínguez. Consecuentemente, el Acuerdo y Sentencia recurrido debe ser confirmado.----------

En cuanto a las costas de esta instancia, dado que la pretensión y el debate procesal se centraron exclusivamente en una fracción precisa del inmueble en disputa, como se ha explicado anteriormente, procede imponerlas a la parte demandada y perdidosa, atendiendo el principio del resultado objetivo que rige la materia, conforme a lo establecido en los arts. 205 y 192 del Código Procesal Civil.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: Adhiero al voto del Ministro Eugenio Jiménez Rolón, por compartir sus argumentos. ----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY PROSIGUIÓ DICIENDO: Coincido y asumo juzgamiento por las motivaciones del señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón. Así voto. ----------

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

César Antonio Garay

Ante mí:

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abog. María Rita Bridges Dos Santos
Secretaria

SENTENCIA NÚMERO Cincuenta y tres

Asunción, 16 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:

DESESTIMAR el Recurso de Nulidad interpuesto.----------

CONFIRMAR el Acuerdo y Sentencia Número 100, con fecha 29 de Diciembre del 2.023, dictado por el Tribunal de Apelación

en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal, de la Circunscripción Judicial Concepción.----------

IMPONER las Costas en esta Instancia a la parte demandada y perdidosa.----------

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

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria