CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "LUCILE ISABEL MARTINEZ DE WOOD C/ PEDRO OSVALDO SACCO S/ USUCAPIÓN"----------

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO Veintiseis

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los veintidos días, del mes de Agosto, 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: **"LUCILE ISABEL MARTÍNEZ DE WOOD C/ PABLO OSVALDO SACCO S/ USUCAPIÓN"**, a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por Lucile Martínez de Wood, Alan Patrick Wood Martínez y Lucille Stephanie Wood Martínez, por sus propios derechos y bajo patrocinio del Abogado Orlando Benítez Zaldívar, contra el Acuerdo y Sentencia Número 70, con fecha 22 de Agosto del 2.023; por Lucile Martínez de Wood, por sus propios derechos y bajo patrocinio del Abogado Neri David Cañete Alcaraz, y por el Abogado Orlando Benítez Zaldívar, en representación de Alan Patrick Wood Martínez y Lucille Stephanie Wood Martínez, contra la aclaratoria, Acuerdo y Sentencia Número 77, con fecha 8 de Septiembre del 2.023, dictados por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, de la Capital.-

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.** ----------

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: los recurrentes no fundaron este recurso en sentido estricto, conforme se observa en los

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

respectivos memoriales de fs. 1070/1075 y 1076/1088. Si bien tacharon de arbitrario y de insuficientemente fundado el fallo impugnado en algunos pasajes de sus respectivos escritos, lo cierto es que tales agravios versan, bien vistos, en errores de juicio, propios del recurso de apelación.----------

No se advierten, por lo demás, vicios o defectos que ameriten privar de validez de oficio al fallo recurrido ex art. 113 del Código Procesal Civil.----------

En consecuencia, corresponde declarar desierto este recurso.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: que se adhiere al voto del señor Ministro preopinante, por compartir sus fundamentos. ----------

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

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: por Sentencia Definitiva N° 438 de fecha 27 de octubre de 2021, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Decimoséptimo Turno, de la Capital, resolvió: *"1.- NO HACER LUGAR a la impugnación formulada, de conformidad a los fundamentos expuestos en la presente resolución. 2.- NO HACER LUGAR a la redargución de falsedad del mandamiento de desalojo obrante a fs. 660 de conformidad a los fundamentos expuestos en el exordio de la presente. 3.- HACER LUGAR, con costas en el orden causado, a la demanda ordinaria que por USUCAPIÓN es promovida por la Sra. LUCILE MARTINEZ DE WOOD contra el Sr. PABLO OSVALDO SACCO por los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución y; en consecuencia, declarar que la actora adquirió el dominio de los bienes inmuebles individualizados e inscriptos en la Dirección de los Registros Públicos como: a) Finca N° 12.812, Cta. Cte. Ctral. N° 15-0504-13, del Distrito de Santísima Trinidad, b) Finca N°*

12.823, con Cta. Cte. Ctral. N° 15-504-14, del Distrito de Santísima Trinidad, y, c) Finca N° 14.257 del Distrito de Santísima Trinidad, compuesta del Lote 15 de la Manzana H (Cta. Cte. Ctral. N°15-0504-15 del citado Distrito), Lote 16 de la Manzana H (Cta. Cte. Ctral. N° 15-0504-16 del referido Distrito). 4.- ORDENAR, la inscripción de esta resolución en la Dirección General de los Registros Públicos, una vez ejecutoriada que fuere y a tal efecto, librar oficio. 5- NO HACER LUGAR, con costas, a la demanda ordinaria reconvencional que por REIVINDICACIÓN es promovida por el Sr. PABLO OSVALDO SACCO contra LUCILE MARTINEZ DE WOOD, LUCILE STEPHANIE WOOD MARTÍNEZ y ALAN PATRICK WOOD MARTÍNEZ por los fundamentos expuestos en el considerando de la presente resolución. 6- NOTIFÍCAR por cédula en formato papel o personalmente. 7- ANOTAR, registrar y remitir copia a la Excelentísima Corte Suprema de Justicia." (ver registro de actuación electrónica en el sistema de consulta de casos).----------

César Antonio Garay

Recurrida la mencionada Sentencia Definitiva y tramitados los recursos, el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, de la Capital, por Acuerdo y Sentencia N° 70 de fecha 22 de agosto de 2023, resolvió: *"1) DESESTIMAR el recurso de nulidad interpuesto por el señor PABLO OSVALDO SACCO, contra la S.D. N°438 del 27 de octubre de 2021, dictado por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Décimo Séptimo Turno de la Capital. 2) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por el señor PABLO OSVALDO SACCO contra la S.D. N°438 del 27 de octubre de 2021, decidida por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Décimo Séptimo Turno de la Capital, y REVOCARLA en los apartados tercero, cuarto y quinto y, en este sentido, NO HACER LUGAR a la demanda ordinaria de usucapión promovida por la señora LUCILE ISABEL MARTÍNEZ DE WOOD contra el señor PABLO OSVALDO SACCO, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución, con relación a los bienes inmuebles*

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

individualizados como: a) Finca N°12.812 del Distrito de Santísima Trinidad, con Cta. Cte. Ctral. N°15-0504-14; b) los Lotes 15 Y 16, ambos de la Manzana "H", que corresponden a la Finca N° 14.257, con Ctas. Ctes. Ctrales. N°15-0504-15 y 15-0504-16, del Distrito de Santísima Trinidad; y c) Finca N°12.823, con Cta. Cte. Ctral. N°15-0504-14, del Distrito de Santísima Trinidad. HACER LUGAR a la demanda ordinaria de reivindicación promovida por el señor PABLO OSVALDO SACCO RODRÍGUEZ contra los señores LUCILE ISABEL MARTÍNEZ DE WOOD, LUCILE STEPHANIE WOOD MARTÍNEZ y ALAN PATRICK WOOD MARTÍNEZ, con relación a los bienes inmuebles individualizados como: a) Finca N°12.812 del Distrito de Santísima Trinidad, con Cta. Cte. Ctral. N°15-0504-14; b) los Lotes 15 y 16, ambos de la Manzana "H", que corresponden a la Finca N° 14.257, con Ctas. Ctes. Ctrales. N°15-0504-15 y 15-0504-16, respectivamente, del Distrito de Santísima Trinidad; y c) Su parte alícuota o porcentaje del setenta y cinco por ciento (75%) en su carácter de copropietario con la razón social 'Tejidos San Miguel S.R.L.', sobre la Finca N°12.823, con Cta. Cte. Ctral. N°15-0504-14, del Distrito de Santísima Trinidad de la Capital. En consecuencia, una vez que se encuentre firme y ejecutoriada esta resolución, los demandados deben desocupar los inmuebles ubicados en la calle Fontao Meza N° 790, entre las calles Cirilo Gill y Neri Quevedo de la ciudad de Asunción, dentro del plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de ser desalojados por la fuerza pública. 3) IMPONER LAS COSTAS a la perdidosa, conforme al artículo 203, inciso "a" del Código Procesal Civil. 4) NOTIFICAR electrónicamente a las partes. 5) ANOTAR, registrar y remitir a la Excelentísima Corte Suprema de Justicia" (ver registro de actuación electrónica en el sistema de consulta de casos). Igualmente, el citado Tribunal de Apelación, por Acuerdo y Sentencia N° 77 de fecha 8 de setiembre de 2023, resolvió: "*1) HACER LUGAR al recurso de aclaratoria interpuesto por la Abogada Celia Capurro de*

Sacco respecto al Acuerdo y Sentencia N° 70 del 22 de agosto de 2023. Consecuentemente, el inciso 'c' del segundo numeral y el tercer apartado de dicha resolución quedan aclarados de la siguiente forma: '2) […] c) Su parte alícuota o porcentaje del setenta y cinco por ciento (75%) en su carácter de copropietario con la razón social 'Financiera Roble S.A.', sobre la Finca N° 12.283, con Cta. Cte. Ctral. N°15-0504-14, del Distrito de Santísima Trinidad de la Capital […]', y; 3) IMPONER LAS COSTAS a la perdidosa, conforme al artículo 203, inciso 'b' del Código Procesal Civil'. 2) ANOTAR, registrar y remitir copia a la Excelentísima Corte Suprema de Justicia." (ver registro de actuación electrónica en el sistema de consulta de casos).----------

El Abogado Orlando Benítez Zaldívar, en representación de Alan Patrick Wood Martínez y Lucille Sthephanie Wood Martínez, expresó agravios en los términos del escrito de fs. 1070/1075. En lo medular, dijo que el contrato de alquiler firmado por Pablo Sacco con Alan Wood no es oponible a los demandados por reivindicación; añadió que el mentado contrato tampoco perturba la posesión de Lucile Martínez de Wood, adquirente por usucapión. Sostuvo que la posesión de Lucile Martínez de Wood no ha sido turbada por la demanda de desalojo incoada contra Alan Wood, puesto que éste ha sido el único condenado a restituir en ese juicio y no así los demás ocupantes. Mencionó que Lucile Martínez de Wood no conocía la titularidad de Carlos Sacco sobre los inmuebles cuando se entablaron las negociaciones de compraventa. Adujo que Lucile Martínez de Wood ha ingresado a los inmuebles objeto de ocupación a mediados del año 1996, sin pedir permiso a Carlos Sacco, quien figuraba como titular; agregó que todos los actos posesorios fueron hechos sin permiso ni autorización alguna del titular registral. Subrayó que Lucile Martínez de Wood ha ingresado los inmuebles objeto de la litis a título de dueña, facultada a hacer todos los actos posesorios en dicha calidad

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

y sin reconocer en forma alguna a Carlos Sacco la titularidad. Pidió la revocación de los fallos recurridos.----------

Lucile Martínez Stauffer, por sus propios derechos y bajo patrocinio de los Abogados Neri David Cañete Alcaraz, Roberto Hirsch y Orlando Benítez Zaldívar, expresó agravios en los términos del escrito de fs. 1076/1088. Alegó que ha quedado demostrado su ingreso a los inmuebles en el año 1996; que ha pagado los impuestos, obras y mantenimientos; y que ha tenido siempre posesión pública y pacífica. Sostuvo que había acordado con la familia Franco la compraventa de los inmuebles ocupados, en conocimiento de la simulación sobre la verdadera propiedad, en ese momento en cabeza de Carlos Sacco Franco; y que éste último nunca ha tenido la posesión de los mismos, lo que demuestra la simulación. Añadió que, al momento de acordarse la compraventa por la suma de USD. 313.000, los inmuebles se encontraban en posesión de Héctor Franco y su esposa Silvia Safuán de Franco; y que, producto de las negociaciones, ha transferido a cuenta de pago a Silvia Safuán de Franco y Héctor Franco la casa chalet tipo suizo, individualizada como Finca N° 9.728 del Distrito de Santísima Trinidad, donde habitaba junto con toda su familia. Indicó que el contrato de locación firmado por su marido Alan Wood no puede afectar su posesión adquirida en el año 1996; que la supuesta falta de interversión de su título posesorio por un contrato que no ha consentido expresa ni tácitamente soslaya los arts. 277 al 282, 715, 716, 718 y concordantes del Código Civil; y que su marido no ha tenido representación para renunciar, transigir o mutar su derecho adquirido desde un principio sobre los inmuebles objeto de la usucapión. Adujo que la demanda de desalojo incoada contra Alan Wood no ha tenido la virtualidad de destruir la buena fe de su posesión, por no haber sido parte ni condenada en tal demanda; y que, el mandamiento de desalojo contra todos los ocupantes pedido por su adversa ha sido denegado. Agregó que la identificación

en el escrito de demanda de usucapión de la persona propietaria de los bienes, no significa su reconocimiento del dominio en otro de tal modo, ni del carácter derivado de su posesión; y que el inicio de su posesión ha tenido origen en un acuerdo con los herederos de Juan Desiderio Franco, verdadero titular de los inmuebles. Reiteró que ha ingresado con ánimo de dueña a los inmuebles sin requerir autorización, consentimiento o participación alguna por parte de quien figuraba como titular registral por simulación, Carlos Sacco Franco; y que jamás ha solicitado ni mucho menos requerido autorización alguna para ejercer actos posesorios como construcciones, levantamiento en altura de muralla, cambio de portones con apertura eléctrica, mejoras, instalación de un generador de electricidad, remodelaciones o mantenimiento en perfecto estado del inmueble durante años, pagos de impuestos y otros. Pidió la revocación de las resoluciones recurridas.----

Corrido el traslado de rigor, la Abogada [illegible] de Sacco, representante convencional de Pablo Osvaldo Sacco, contestó los agravios a tenor del escrito de fs. 1090/1096. Dijo que se debe considerar el art. 109 de la Carta Magna; y que los derechos pretendidos a partir de actos posesorios o la convicción o creencia de ser los propietarios, caen bajo la contundencia de los documentos públicos, y por la falta de interversión de la posesión. Señaló que el marido y padre de los actores ha suscripto un contrato de locación con el entonces propietario, quien posteriormente ha transferido el dominio al demandado. Alegó que el matrimonio Martínez-Wood tenía conocimiento de la necesidad de regularizar la situación jurídica de la casa en que habitaban, y por ello Alan Wood ha firmado el contrato de alquiler, cuyos efectos no pueden ser desconocidos. Añadió que dos posesiones iguales y de la misma naturaleza no pueden concurrir sobre la misma cosa. Aseveró que la disposición o privación de la propiedad sólo puede recaer en virtud de sentencia judicial y con valoración

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

estricta de las probanzas producidas. Solicitó la confirmación de los fallos recurridos.----------

El *sub iudice*, trata de una demanda de usucapión inmobiliaria veintañal y de una reconvención por reivindicación.----------

Por elementales razones de método se estudiará primero la procedencia de la usucapión, pues, de proceder ésta, la suerte de la demanda reconvencional estaría echada.---------

En cuanto a la usucapión larga, recuérdese que su procedencia requiere de una posesión caracterizada, esto es, a título o en carácter de dueño, ininterrumpida, pública y pacífica por el plazo de veinte años, como lo exige el art. 1989 del Código Civil.----------

Al respecto, debe señalarse una vez más que, según criterio invariable de esta Magistratura en casos semejantes al presente, tal posesión exige que el usucapiente acredite no solo que está en relación física con la cosa -porque ella no supone necesariamente posesión calificada; v.gr. los supuestos del art. 1911 del Código Civil- sino que es menester, además, que se demuestren actos que exterioricen la voluntad de poseer de la manera en que un verdadero propietario lo haría. Ello, a pesar de que, de un tiempo a esta parte, existe alguna corriente que, equivocadamente, defiende la aplicación de forma pura, absoluta y para todos los casos en que esté involucrada la figura de la posesión a tenor del art. 1909 del Código Civil, de la teoría objetiva de Ihering.----------

En este sentido, no es ocioso recordar que no basta la mera ocupación de la cosa para que exista posesión en calidad de dueño, sino que es menester realizar actos que demuestren que efectivamente se posee en tal calidad.----------

En otras palabras, el mero hecho de ocupar un inmueble nada dice aun sobre la calidad posesoria que se ostenta. Esto es absolutamente claro si se considera el texto del art. 1911 del Código Civil, que reputa poseedores tanto al poseedor

originario y mediato, como al poseedor derivado e inmediato; y también el texto del art. 1921 del citado Código, que distingue netamente entre quien posee la cosa "por sí y como propietario" y quien la posee por otro.----------

Entonces, quien pretenda adquirir el dominio por usucapión de veinte años debe demostrar una posesión calificada, en calidad de dueño, por tal lapso. Así pues, el usucapiente debe demostrar haber realizado actos que solamente podría ejecutar el propietario, y son irrelevantes aquellos que podría cumplir cualquier poseedor inmediato y derivado de la cosa en los términos del Código Civil.----------

En efecto, existen actos que por imperio legal no son idóneos para demostrar la posesión en calidad de dueño ni tampoco la interversión del título. Es el caso, v.gr., de las obligaciones que el art. 825 literales "b" y "d" del Código Civil impone a los locatarios de "conservar la cosa en buen estado" y "reparar aquellos deterioros menores causados regularmente por las personas que habitan el edificio"; o el deber de conservación de la cosa que el art. 1275 del Código Civil impone al comodatario, o el art. 2301 del Código al acreedor prendario. Como puede colegirse de la lectura de los citados artículos del Código Civil, no cualquier acto es idóneo para acreditar la posesión en calidad de dueño o intervertir el título, sino aquellos que, por su entidad, solo puedan realizarse por el propietario. Luego, si el propio Código Civil pone en cabeza de ciertos poseedores derivados el deber de efectuar reparaciones menores o de realizar gastos de conservación de la cosa, estos actos no podrán, ciertamente, acreditar la posesión en calidad de dueño ni intervertir el título.----------

La conclusión que surge de estas consideraciones es evidente: el acto idóneo para demostrar posesión en calidad de dueño o intervertir el título debe exorbitar

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

inequívocamente el ámbito de facultades que la ley atribuye a un poseedor derivado e inmediato.----------

Por tanto, si los actos del usucapiente no escapan del ámbito propio de facultades que le corresponden a cualquier poseedor inmediato y derivado, o de aquellos que necesariamente deben ser realizados por cualquier ocupante para habitar un inmueble en condiciones mínimas -como el pago de servicios públicos-, entonces no puede hablarse de posesión en calidad de dueño.----------

Antes de ahora, y en casos análogos, este Ministro ha explicado ampliamente el criterio precedente, mediante una precisa delimitación de los alcances de las teorías objetiva y subjetiva acerca de la posesión, y el régimen vigente en la normativa nacional; la remisión a dichos argumentos se impone, *brevitatis causae* (*vide*: Acuerdo y Sentencia N° 101 del 21 de noviembre de 2019; Acuerdo y Sentencia N° 30 del 06 de mayo de 2020; Acuerdo y Sentencia N° 41 del 25 de mayo de 2020; Acuerdo y Sentencia N° 43 del 28 de mayo de 2020; Acuerdo y Sentencia N° 61 del 18 de junio del 2020; y, Acuerdo y Sentencia N° 15 del 17 de mayo de 2023, todos emanados de la Sala Civil de la Excma. Corte Suprema de Justicia).---------

No se debe olvidar, por lo demás, que la crítica de Ihering a la teoría subjetiva -fundada en los problemas probatorios que ésta conllevaba- también fue contestada con argumentos de peso: *"Del punto de vista de la prueba, IHERING ha objetado el animus possidendi, por ser éste un sentimiento que para descubrirlo habría que adentrarse en lo íntimo de la conciencia. A este reparo, ha contestado BONFANTE: 'Ante todo -dice- observamos que esta prueba no es tan dificultosa como IHERING lo supone, pues si eso fuera habría que eliminar también, por razones procesales, una buena parte de los hechos y de los momentos jurídicos, como por ejemplo la buena o la mala fe, porque para ello también se penetra en el campo de la conciencia'. Por otra parte, encuentra BONFANTE que es*

RECIBIDO 25-08-2025

injustificada la crítica con que Ihering fustiga la concepción del animus possidendi de PAULO que es el que la formuló con mayor claridad, y que también se encuentra en otros jurisconsultos de la época. Por ello encuentra que debe tenerse por arbitrario, y en algunos casos hasta inverosímil, rebajar la affectio possidendi, el propositum possidendi, al nivel de la affectio tenendi. Por su parte, STOLFI encuentra que la teoría objetiva no explica por qué han de tenerse por excluidos de la relación posesoria a los subordinados y empleados; en cambio ello tiene su explicación en la teoría subjetiva, pues no puede reconocerse la calidad de poseedor a quien le falta iniciativa e independencia" (SALVAT, Raymundo M. 1961. *Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos reales.* Tomo I. Quinta edición. Buenos Aires: Tipográfica Editora Argentina S.A. p. 45).----------

En consecuencia, no basta la mera creencia de ser dueño de la cosa -*opinio domini*- ni la ejecución de actos sin entidad suficiente para demostrar esa posesión caracterizada. Quien pretenda adquirir el dominio vía usucapión, debe demostrar que se comportó en relación con la cosa como el auténtico dueño lo haría, mediante la ejecución de actos propios de quien ejerce el derecho de dominio. Por esto mismo, no alcanzan a demostrar la posesión a título de dueño aquellos actos que puede cumplir cualquier poseedor inmediato de la cosa, en los términos del art. 1911 del Código Civil; o aquellos casos en que la causa de la posesión fue una autorización o tolerancia del dueño de la cosa, precisamente porque ello importa reconocer el dominio en otro.----------

Delineados los alcances de la teoría objetiva en el Código Civil y su relación con el art. 1989 del mismo Código, habrá que analizar la procedencia de la usucapión.----------

En el caso, conforme surge de la reseña de los agravios, Lucile Martínez Stauffer sostuvo que ha ingresado a los inmuebles objeto de la usucapión en virtud de un contrato de

PODER JUDICIAL CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECRETARÍA

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

"compraventa" concertada con los herederos de los anteriores propietarios; y señaló, en esta instancia, de modo expreso, que la titularidad -entiéndase: titulación- había quedado supeditada a otras vicisitudes: "*Todos los actos señalados en el escrito referido a las transferencias de los bienes inmuebles a favor de quienes eran propietarios reales, el pago y otros, han determinado que yo haya considerado desde el principio y al inicio que mi posesión haya sido de buena fe, en el convencimiento pleno de que era la titular de la posesión y del inmueble, quedando supeditada la titularidad a otras cuestiones que no impidieron de manera alguna que realice desde el principio actos que son inherentes al titular, sin objeción ni oposición alguna, durante más de 20 años*" (sic, f. 1079).----------

Además, Lucile Martínez Stauffer explicó, en el escrito inicial, los detalles de la causa jurídica de su ingreso a los inmuebles que pretende usucapir, es decir, un contrato de "compraventa" con los anteriores dueños, que no se ha logrado elevar a escritura pública (fs. 313/326).----------

De manera que, la solución del caso es categórica: la usucapiente Lucile Martínez Stauffer ingresó a los inmuebles en carácter de poseedora inmediata y derivada, por virtud de un preliminar de compraventa; posesión esta última que, como se sabe, resulta inepta para usucapir.----------

Tal corolario no merma por el convencimiento que pudiera tener Lucile Martínez Stauffer respecto de su posesión en calidad de dueña, pues, como ya se explicó *supra*, la mera *opinio domini* es palmariamente insuficiente para demostrar la posesión calificada.----------

Por tanto, la demanda de usucapión es improcedente. La decisión del Tribunal de Apelación, en dicho sentido, debe confirmarse.----------

En cuanto a la reconvención por reivindicación, los recurrentes se limitaron a cuestionar su estimación, pero con

base en la procedencia de la usucapión. Luego, desestimada ésta última demanda, los agravios no tienen cabida.---------

Por ende, la demanda reconvencional por reivindicación es procedente. La resolución del Tribunal de Apelación, en tal sentido, también debe confirmarse.----------

Costas en esta instancia: a los recurrentes y perdidosos, por aplicación del principio del resultado objetivo que rige la materia, *ex* arts. 205 y 192 del Código Procesal Civil.---

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: que se adhiere al voto del señor Ministro preopinante, por compartir sus fundamentos. ----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY PROSIGUIÓ DICIENDO: Adhiero juzgamiento al emitido por el señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón en cuanto a la confirmación del Acuerdo y Sentencia Número 70, del 22 de Agosto del 2.023, y su aclaratoria, Acuerdo y Sentencia Número 77, del 8 de Septiembre del 2.023, dictados por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala de ésta Ciudad Capital. Empero, concerniente a las teorías objetivas y subjetivas sobre posesiones esbozadas, me permitiré expresar cuanto sigue.----------

Esta Magistratura juzga -invariablemente e illo tempore- que 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*

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

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 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 la posesión inquebrantable por 20 años, sin título ni buena fe, además de realizar actos posesorios con ánimo de dueño, de carácter público, pacífico e ininterrumpido, que se traducen como conducta activa del poseedor.----------

A modo referencial rememoramos Fallos que proyectan al caso (Vr.gr.: Acuerdo y Sentencia Número 927, del 9 de Diciembre del 2.011; Acuerdo y Sentencia Número 1.298, del 14 de Octubre del 2.013; Acuerdo y Sentencia Número 171, del 8 de Abril del 2.014; Acuerdo y Sentencia Número 632, del 20 de Junio del 2.017, Acuerdo y Sentencia Número 41, del 25 de Mayo del 2.020, entre otros).----------

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

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "LUCILE ISABEL MARTINEZ DE WOOD C/ PEDRO OSVALDO SACCO S/ USUCAPIÓN"----------

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

SENTENCIA NÚMERO Veintiseis

Asunción, de 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:

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

CONFIRMAR el Acuerdo y Sentencia Número 70, con fecha 22 de Agosto del 2.023, y su aclaratoria, el Acuerdo y Sentencia Número 77, con fecha 8 de Septiembre del 2.023, dictados por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, de la Capital.----------

COSTAS en esta Instancia, a los recurrentes.----------

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

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria