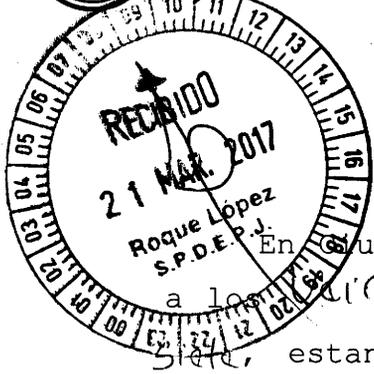




CORTE SUPREMA DE JUSTICIA



JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO Ciento Sesenta y Ocho

En la Ciudad La Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los veinte días, del mes Marzo, del año dos mil diez y Siete, estando reunidos en Sala de Acuerdos de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia los señores Ministros César Antonio Garay, José Raúl Torres Kirmser y Miguel Oscar Bajac Albertini, bajo la presidencia del segundo, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el Expediente intitulado: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN" a fin de resolver los Recursos de Nulidad y Apelación interpuestos por el Abogado Víctor G. Bogarín Geymayr, en representación de la accionada, contra el Acuerdo y Sentencia Número 46, del 20 de Agosto del 2.015, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal de la Circunscripción Judicial Cordillera.-----

Previo estudio de los antecedentes la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, Sala Civil y Comercial, resolvió plantear y votar las siguientes: -----

C U E S T I O N E S:

Es nula la Sentencia apelada?-----

En caso contrario, está ajustada a Derecho?-----

Practicado el sorteo de Ley para determinar el orden de votación, dio el siguiente resultado: Garay, Torres Kirmser y Bajac Albertini.-----

A la primera cuestión el señor Ministro César Antonio Garay dijo: El recurrente desistió del Recurso y al no advertirse vicios que autoricen sanción de oficio, en los términos del Artículo 113 del Código Procesal Civil, corresponde tener por desistido el Recurso. Es mi voto.-----

A sus turnos los señores Ministros José Raúl Torres Kirmser y Miguel Oscar Bajac Albertini dijeron: Nulidad: Que se adhieren al voto del señor Ministro preopinante por los mismos...///...



Abg. Pierina Ozuna Wood

Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II

MIGUEL OSCAR BAJAC ALBERTINI

Cesar Antonio Garay
CESAR ANTONIO GARAY
Ministro

Raúl Torres Kirmser
RAUL TORRES KIRMSEK
MINISTRO

...///...fundamentos

A la segunda cuestión el señor Ministro César Antonio Garay prosiguió diciendo: Por S.D. Nº 63, del 11 de Marzo del 2.014, el Juez de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral de Primer Turno, Circunscripción Judicial Cordillera, resolvió: "I) RECHAZAR la demanda sobre Usucapión que promueven los señores ROSALINA RAMONA SALDÍVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ contra el señor JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI; II) HACER LUGAR a la demanda reconvencional sobre Reivindicación de Inmueble instaurada por el señor JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI y en consecuencia, CONDENAR a los señores ROSALINA RAMONA SALDÍVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDÍVAR GONZÁLEZ a desocupar en el perentorio plazo de veinte días, el terreno que ocupa de la propiedad de la parte actora, señor Jorge Osvaldo Bogarín Sarubbi, individualizada en el exordio, bajo apercibimiento de disponerse su lanzamiento por la fuerza pública; III) IMPONER las costas del juicio a la parte actora y a la parte reconvenida; IV) ANOTAR..."(fs. 275/81).-

Esa Resolución fue revocada por el Fallo impugnado, que dispuso: "1) RECHAZAR, el recurso de NULIDAD interpuesto por los Señores Rosalina Saldívar de Ledesma y Santiago Saldívar González, contra la S.D. Nº 63 del 11 de marzo del 2.014, dictada por la Jueza en lo Civil, Comercial y Laboral del primer Turno, Abog. Verónica Almirón de Alfonso, por los fundamentos expuestos en el considerando en la presente resolución; 2) REVOCAR, la S.D. Nº 63 del 11 de marzo del 2.014, dictada por la Jueza en lo Civil, Comercial y Laboral del primer Turno, Abog. Verónica Almirón de Alfonso; 3) ADMITIR la demanda sobre Usucapión promovida por los señores ROSALINA RAMONA SALDÍVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDÍVAR GONZÁLEZ contra el señor JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI, Y DECLARAR OPERADA la Usucapión sobre las dimensiones y linderos señalados en el plano e informe pericial, sobre una superficie 8.463 mts., y para su cumplimiento CANCELAR, parciamente en dicha proporción la inscripción de la finca Nº 5035 del distrito de Caacupé a nombre de Jorge Bogarín Sarubbi y ordenar la nueva inscripción de esa porción a nombre de Rosalina Ramona Saldívar de Ledesma y Santiago Saldívar González; 4) RECHAZAR la demanda reconvencional sobre Reivindicación de Inmueble instaurada por el señor JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI; 5) IMPONER, las Costas a la perdedora, que serán abonadas en una proporción del treinta por ciento; 6) ANOTAR..."(fs. 383/7).

La recurrente se agravió del referido Fallo, solicitando su revocatoria, conforme los términos del escrito de "expresión de agravios", obrante de fs. 402 a 409. Esgrimió que...///...

JUICIO: "ROSALINA RAMONA
SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO
SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE
OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/
USUCAPIÓN".-----

-II-

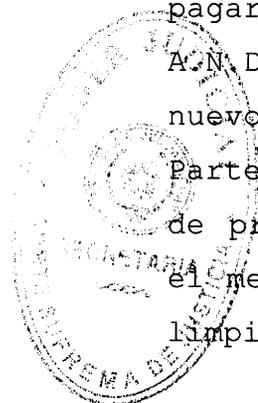
Los accionantes afirmaron que accedieron originalmente a la posesión de las fincas con el padre de ellos, hecho ratificado con pruebas fehacientes, absoluciones de posiciones y escrito de expresión de agravios, presentado en Segunda Instancia. Sostuvo que resultaba imposible considerar que los actores -independientemente de la edad que posean- hayan podido invocar que plantearon la acción por sí mismos, afirmando que no lo hicieron, pues fue demostrado que la posesión original la ejercieron a través y conjuntamente con su padre. Señaló que el Tribunal interpretó erróneamente que el Contrato de alquiler suscrito hace 40 años por el padre de los accionantes, no tiene relevancia jurídica, pues la posesión planteada fue por ellos mismos. Refirió que por el Contrato de alquiler se acreditó que la ocupación original efectuada por el padre de los actores al terreno lo fue en carácter de inquilino o arrendatario. Sostuvo que nunca estuvo en discusión la vigencia del Contrato de alquiler, ni el tiempo transcurrido como sugiere el Fallo. Adujo que el ingreso del padre como arrendatario o locatario implicaba la transmisión de la misma en idéntica condición a sus hijos, es decir, reconociendo la propiedad del inmueble en otra persona, situación que no se modifica por el transcurso del tiempo, según expuso. Afirmó que fue suficientemente demostrado que él tenía animus domini. Refirió que no se dio cumplimiento a requisitos esenciales que importan el ánimo de comportarse como dueños, señalando que faltó la delimitación exacta de la fracción del inmueble pretendida; no se solicitó medidor de energía. Señaló que los accionantes nunca pagaron impuestos inmobiliarios, afirmando que la factura de la A.N.D.E. no constituye acto posesorio y que no habían tramitado nuevo medidor a sus nombres en todos esos años. Sostuvo que su Parte ha demostrado y ratificado su calidad de dueño con el título de propiedad, el pago del impuesto inmobiliario al día, así como el medidor de A.N.D.E. a su nombre, toda la propiedad alambrada y limpia, circunstancias que no pudieron ser refutadas.

Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaría Judicial II

MIGUEL OSCAR DAJAC ALBERTINI

CESAR ANTONIO GARAY
Ministro

RAUL TORRES KIRMSER
MINISTRO



...///...por los usucapientes. Sostuvo que la medida de mejor proveer dictada por el Tribunal, disponiendo la constitución del Tribunal y proponiendo Perito mensor para determinar ubicación exacta de la res litis, cubrió la grave omisión de la accionante, la que fue debidamente denunciada por su Parte, en Juicio. La accionada contestó traslado, solicitando confirmatoria del Fallo impugnado, según obra a fs. 412 a 438.-----

La discusión está en determinar si corresponde hacer lugar a la demanda de usucapición de una porción del inmueble individualizado como Finca N°5.035, Padrones Números 597 y 727, del Distrito Caacupé. Y, en caso afirmativo, si cabe rechazar la demanda de reivindicación del inmueble.-----

El progreso de la demanda por usucapición se encuentra subordinado a la comprobación -fehaciente- de los requisitos exigidos en el Artículo 1.989 del Código Civil. Es decir, la demostración de la posesión inquebrantable por 20 años, sin título ni buena fe. Dentro de esos presupuestos se incluye, con igual grado de interés: a) individualización exacta del inmueble; b) condición de heredad privada; c) actos posesorios con ánimo de dueño, de carácter público, pacífico e ininterrumpido, que se traduce como la conducta activa del poseedor.-----

La más sólida Jurisprudencia ha señalado: "*Para la adquisición del dominio por prescripción, es necesario acreditar que se ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño y en el carácter de exclusivo propietario de la cosa; que la posesión ha sido continua, no interrumpida, pública y pacífica y que ha durado el tiempo exigido por la ley*" (Salvat-Argañarás, "Derechos reales", II, núm. 926 y sigts.; Beatriz Arean de Díaz de Vivar, "Juicio de usucapición", núm. 327).-----

"*En cuanto a la prueba que sirva para acreditar dichos extremos, debe ser insospechable, exacta, precisa, clara y convincente, correspondiendo que sea apreciada con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público, no pudiendo fundarse el fallo únicamente en prueba testimonial, la que forzosamente debe ser complementada por otro medio probatorio*" (ED, 49-168; ED. 93-353; ED, 94-229. La Ley 1.989-B-72; JA, 1.989-I-580).-----

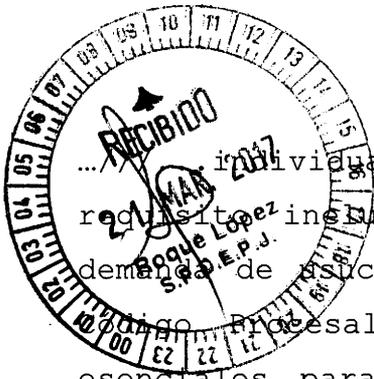
Del título de propiedad obrante a fs. 4/9, se advierte que el inmueble litigioso fue inscripto en la Dirección General de Registros Públicos como Finca N° 5.035, bajo el N° dos y al folio 10 y sigtes., del Distrito Caacupé, año 1.976 y pertenece al dominio privado.-----

En cuanto a la correcta y precisa ...///...



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----



-III-

...individualización del inmueble, cabe señalar que es requisito imprescindible e insoslayable para la procedencia de la demanda de usucapión. En efecto, el Artículo 215, inciso c), del Código de Procedural Civil, establece que uno de los presupuestos esenciales para la promoción de la demanda es "la designación precisa de lo que se demanda".-----

Arean explicita: "...la omisión de acompañar con la demanda de posesión veintañal el plano de mensura suscripto por profesional aprobado por la oficina técnica respectiva, es de carácter formal y se traduce en la imposibilidad de que sea suplida o ignorada por los jueces, a quienes incumbe resolver el caso conforme con las normas legales pertinentes, razones por las cuales corresponde el rechazo de la demanda" (Juicio de Usucapión, pág. 242).-----

Enhiesta Jurisprudencia dice: "El plano de mensura es un requisito imprescindible; no solamente individualiza y ubica al inmueble sino que además determina la fracción sobre la que se ha ejercido la posesión; no puede pretenderse que el juez declare derechos posesorios sobre una fracción de campo cuyos límites y linderos no le han sido señalados debidamente" (C. Apel. Civ. y Com. Concepción del Uruguay, 26/2/80, SPLL, 980-720).-----

En el caso, Rosalina Ramona Saldívar de Ledesma y Santiago Saldívar González promovieron demanda de usucapión, esgrimiendo: "Que somos poseedores antiguos de una parte del inmueble individualizado como Finca N° 5035 PADRON N° 507 y 727 del Distrito de Caacupé, Cñia YTAYBUMI, inscrita a nombre del hoy demandado, según copia de título de propiedad que se acompaña. Que la fracción que ocupamos desde hace más de treinta años, tiene una superficie de dos hectáreas..." (fs. 34/5). Jorge Bogarín Sarubbi al contestar demanda, sostuvo que los accionantes no cumplieron con el presupuesto de la individualización exacta de la res litis, señalando: "INCUMPLIMIENTO del REQUISITO ESENCIAL PARA la PROCEDENCIA de la ACCIÓN. FALTA DE INDIVIDUALIZACIÓN Y UBICACIÓN EXACTA del inmueble PRETENDIDO... Esas condiciones y (...//)...".



Miguel Oscar Cajac Albertin
Cesar Antonio Garay Ministro
Raul Torres Kirmsier Ministro
Abg. Flaminia Ochoa Wood Secretaria Judicial II

...///...requisitos indispensables para la viabilidad del reclamo fueron OLIMPICA e IRRESPONSABLEMENTE OMITIDOS por la actora, quien se encontraba OBLIGADA, sin embargo, a PRECISAR DETALLADAMENTE, con exactitud, las dimensiones linderos de la fracción del inmueble pretendida, a través de alguna MENSURA, o tan siquiera acompañar UN PLANO PRIVADO realizado por un AGRIMENSOR... ni siquiera un CROQUIS hecho a mano..." (fs. 68).-----

La Sentencia de Primera Instancia no hizo lugar a la acción de usucapión, invocando como uno de los argumentos para el rechazo que: "La heredad en litis, en la demanda de usucapión está individualizada como Finca N° 5035, Padrón N° 507/727, del Distrito de Caacupé, pero no constan las dimensiones y linderos..." (fs. 280 vlt.). Esa Resolución fue recurrida por los accionantes, quienes sostuvieron que la Finca en cuestión y sus dimensiones fueron plenamente individualizadas, con el título de propiedad del inmueble y el reconocimiento judicial (fs. 285/310). Al contestar traslado del escrito de expresión de agravios, el accionado reiteró que los accionantes no determinaron la ubicación exacta de linderos, dimensiones y superficie del terreno pretendido (fs. 344/50). Por Providencia con fecha 8 de Junio del 2.015, la Presidente del Tribunal de Apelación dispuso: "Notando la preopinante que en estos autos se analiza una Acción de Usucapión y una Reconvención por Reivindicación de una porción de dos hectáreas ubicada en la mayor porción del inmueble individualizado como Finca N° 5035 de Caacupé, sin que ninguna de las partes, ni actores ni reconvinientes hayan individualizado con dimensiones y linderos la res litis; y siendo éste un requisito indispensable para el análisis y progreso de cualquiera de las dos acciones en proceso, solicito a mis pares se ordene como medida de mejor proveer la constitución del Tribunal en la res Litis acompañado de un perito mensor designado de oficio a los efectos del reconocimiento judicial de la res Litis y su ubicación exacta con dimensiones y linderos éste último en el trabajo elaborado por el perito designado. Todo con noticia y bajo control de ambas partes intervinientes..." (fs. 351). En virtud de dicho Proveído fue dictado el A.I. N°103, en fecha 11 de Junio del 2.015, ordenándose la constitución del Tribunal en la res litis, designándose Perito mensor a efectos de proceder a la ubicación, medición y delimitación de la fracción controvertida(fs. 352). Esa Resolución fue notificada a ambos contendientes, sin que la hayan impugnado. Es más, han comparecido y participado activamente de la prueba de reconocimiento -----

Igualmente ha comparecido el Perito mensor...///...

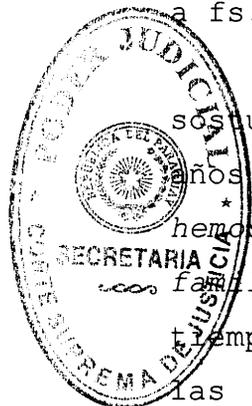
JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----

-IV-



designado por el Juzgado, dejándose asentada la siguiente constancia: "El perito señala su medición al norte 133 m. lindando con el camino de la calle; al sur 125,5 m y linda con Daniel Mereles; al Este 79 m y linda con Jorge Bogarín; al Oeste 58,5 m. y linda con Jorge Bogarín, siendo una superficie de 8.903 mts. cuadrados...". En esa oportunidad el representante convencional del accionado sostuvo: "esta representación deja constancia que el camino de ingreso al recinto de la res lis se encuentra recientemente refaccionado, dentro del inmueble se constata igualmente limpiezas recientes... se constata la inexistencia de aves de corral... inexistencia de huertas ... la conexión de la energía eléctrica es de carácter precario y finalmente de acuerdo a los trabajos preliminares del topógrafo surge claramente que la superficie pretendida no llegan a las 1 has. de las pretendidas 2 has, solicitando sean agregadas las tomas fotográficas..." (fs. 356/7).--

Se advierte, pues, que ninguna de las Partes impugnó -en el momento procesal oportuno- la legitimación de la prueba producida -de oficio- en Segunda Instancia, como tampoco el resultado de la pericia, participando activamente en dicha diligencia, por lo que corresponde desestimar las alegaciones del recurrente y tener por válida la probanza. En consecuencia, corresponde establecer que la fracción litigiosa está referida a una superficie de 8.463,60 mts²., de la Finca N^o5.035, del Distrito Caacupé, con las medidas y linderos individualizados en el plano e informe pericial, obrantes a fs. 381/2.-----



En cuanto al tiempo de la posesión, los accionantes sostuvieron que ocupaban la fracción desde hacía más de treinta años "donde estaba ubicada nuestra casa desde el primer día que hemos ocupado, desde el mes de Octubre de 1.973, con nuestra familia, padres, hermanos e hijos". El accionado no cuestionó el tiempo de la posesión, sí el carácter de aquella. Por lo demás, de las declaraciones testificales, se advierte que los accionantes vivieron en el inmueble por más de treinta años....

Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II

MIGUEL OSCAR BAGAS ALBERTINI
CESAR ANTONIO GARAY
RAUL TORRES KIRMSEK
Ministro
MINISTRO

...///...hasta la actualidad (fs. 187 al 190; 198/200; 202/4).-----

Respecto al carácter de la posesión, los accionados esgrimieron que ocupaban la fracción litigiosa con su familia, padres, hermanos, hijos. El accionado sostuvo que los accionantes no poseyeron inicialmente el inmueble por sí mismos, sino por medio del padre quien -a su vez- era ocupante precario por haber celebrado Contrato de locación con el antiguo propietario. Señaló que siendo el padre ocupante precario, los hijos también eran ocupantes precarios, por ser meros continuadores de la ocupación en ese carácter. Los accionados sostuvieron que el Contrato de locación tenía duración de un año, por una hectárea de terreno, afirmando que no se firmó la prórroga posterior a su cumplimiento, dándose por terminado, no afectando Derechos de terceros. Sostuvieron que su ocupación era muy anterior al Contrato de alquiler, esgrimiendo que no habían invocado la posesión de su padre como posesión originaria.-----

Fue fehacientemente acreditado que el inmueble estaba -originalmente- poseído por los padres de los accionantes. Ello surge del escrito de demanda en el que los actores afirmaron: "*... que hemos ocupado desde el mes de Octubre de 1.973, con nuestra familia, padres...*". Ese extremo se encuentra corroborado con los testimonios uniformes obrantes a fs. 187/190; 198/202. Es más, en la Absolución de posiciones, Rosalina Ramona Saldívar Ledesma (fs. 213) y Santiago Saldívar González (fs. 215), también reconocieron tal extremo, al responder en forma afirmativa a la posición: "*Jure y Confiese, como es verdad que Ud. y su Hna. ocuparon originalmente la propiedad objeto de la res litis conjuntamente con su padre Sr. Vicente Saldívar, bajo cuyo cuidado y guarda se encontraban*".-----

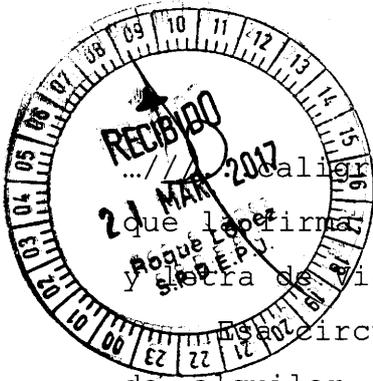
Cabe señalar que el padre de ellos, en fecha 24 de Enero de 1.975, firmó Contrato de alquiler con el antiguo propietario del inmueble, Tomás Euclides Martínez Aguilar, que tenía una duración hasta el 1º de Febrero de 1.976. En virtud al referido documento, los contratantes convinieron: "*La fracción que el propietario da en arrendamiento al señor Vicente Saldívar consiste en una hectárea donde tiene asentada vivienda en el total del inmueble.. Cumplido el plazo del presente contrato el arrendatario deberá hacer abandono del inmueble salvo decisión por las partes de una prórroga en cuyo caso se volverá a firmar otro contrato...*"(fs. 61). Dicho Contrato no fue impugnado por los accionantes, quienes se limitaron a señalar que el Contrato fue suscrito por quienes no eran Partes en Juicio, que expiró en el año 1.976, etc. (fs. 102). Menos aún han impugnado el informe pericial ...///...



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----

-V-



...aligráfico obrante a fs. 234/52, que arroja como resultado que la per firma obrante en el Contrato de Locación, pertenece al puño y letra de Rosalinda Saldívar, es decir, es auténtica.-----
En esta circunstancia, sin importar el lapso que duró el Contrato de alquiler, convertía al padre de ellos en ocupante precario desde el año 1.975 hasta el día de su muerte, acaecida el 24 de Mayo del 2.011. Al ser sus hijos continuadores de la posesión de sus padres, en principio, adquirieron la posesión con el mismo carácter.-----

Poseer el inmueble en virtud del Contrato de alquiler supone que el arrendatario reconoce la propiedad en otro, el arrendador. Esto es, que quien alquila el inmueble no entiende actuar como propietario ni aquel asume ni consiente desposeerse de dicho inmueble. Arean explicita al respecto: "Si alguien ejerce la tenencia de un inmueble, por más años que transcurran, jamás llegará a adquirir la propiedad, toda vez que reconoce este derecho en otra persona" (Juicio de Usucapión, pág. 83).-----

Si bien se puede comenzar a poseer por otro, la posesión necesaria para usucapir supone intervención de hecho, que consiste en actos posesorios que demuestren de modo inequívoco e irrefutable la voluntad de comportarse como dueño exclusivo de la cosa (animus domini).-----

El Artículo 1.921 del Código Civil dispone en su primer segmento: "...Salvo prueba en contrario, se presume que la posesión conserva el mismo carácter con que fue adquirida. Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el trascurso del tiempo, la causa y las cualidades o los vicios de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título mientras no se pruebe lo contrario...".-----

Ilustrada Jurisprudencia ha señalado: "La ...///...



Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria de Justicia II

MIGUEL OSCAR JUAZ ALBERTINI

CESAR ANTONIO GARAY
Ministro

RAUL TORRES KIRMSEK
MINISTRO

...///...intervención del título exige condiciones rigurosas, supone una pugna efectiva que implique impedir realmente al poseedor el ejercicio de sus facultades, en otras palabras, realización de actos claramente incompatibles con la primitiva causa de la posesión o tenencia, que no dejen la más mínima duda sobre la intención de privar al dueño de la facultad de disponer de ella" (C.S.J.N., Fallos, 253:53; La Ley, 109-429).-----

Respecto al carácter de la posesión "animus domini", los accionantes esgrimieron que habían introducido sustanciales e importantes mejoras en el inmueble, como la construcción de amplia y cómoda casa-vivienda, con cuatro habitaciones, cocina, corredor, baño moderno, todos de material cocido, paja y chapa de fibra de cemento (Eternit). Igualmente, señalaron que dentro de la propiedad tenían pozo de agua potable con bomba de agua eléctrica y las instalaciones respectivas, abonadas a la ANDE, durante todo ese tiempo de ocupación. Además, señalaron mantienen toda la superficie libre de malezas y han procedido a la plantación de árboles y frutales, plantas ornamentales y hortalizas de estación. La superficie ocupada está destinada a la cría de ganado, aves de corral, cerdos y cajas de colmenas de abejas productoras de miel. El accionado negó la existencia de las mejoras realizadas por sus contendientes, afirmando que no agregaron ninguna constancia que pueda sustentar su reclamación.-----

A fin de acreditar el carácter de la posesión, los accionantes agregaron comprobantes de pagos de energía eléctrica (A.N.D.E.). Sin embargo, esos documentos no son idóneos -por sí mismos- para demostrar el carácter de la posesión "...por cuanto el tenedor de un inmueble puede usar de aquellos servicios" (Cám. 1ª Civ y Com. Tucumán, 20/9/79, JA 980-III-689). Igualmente, adjuntaron comprobantes de pagos de impuesto inmobiliario (Vide: fs. 30), pero resulta que esos hacen referencias a pagos realizados en el 2.011, año en que fue promovida la demanda, por lo que carecen de fuerza probatoria para demostrar el carácter de la posesión por el tiempo legal requerido. Máxime que, al tiempo de absolver posiciones, los accionados reconocieron que las copias de los comprobantes de pagos de impuestos inmobiliarios fueron proveídos -única y exclusivamente- por Bogarín Sarubbi, en el Juicio de Desalojo iniciado contra ellos (Vide: posición quinta; fs. 213 y 215).-----

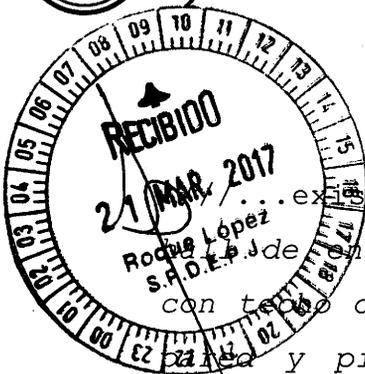
Las muestras fotográficas tampoco son convincentes -por sí mismas- para demostrar dicho extremo. Del reconocimiento Judicial del inmueble, obrante a fs. 221, se advierte que los accionantes ocupan actualmente el inmueble y que ...///...



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----

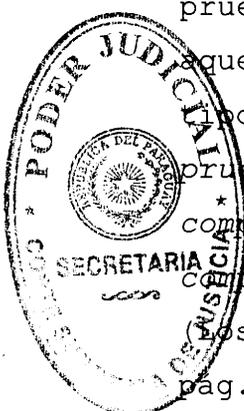
-VI-



...existe: "una vivienda compuesta de tres dormitorios, un dormitorio con entrada construido con material cocido, un baño moderno con techo de eternit, al costado de esta existe un dormitorio con techo y piso de material cocido y cuenta con una galería al frente, todo con techo de paja recubierto con eternit, más al fondo se encuentra una cocina construida con material cocido y techo de eternit...pegado a esta se haya un galpón con pared de madera y techo de eternit que es utilizada como cocina a leña, también existe un pozo de agua; un sistema de tanque de agua construida con tambor de plástico...las construcciones cuentan con instalaciones de luz eléctrica y de agua, también existe una huerta, 7 cajones para producción de miel de abeja, todas en actividad, plantas frutales y ornamentales así como arboles de sombra...".-----

Sin embargo, esa descripción no es idónea para acreditar la antigüedad y el origen de las mejoras, máxime considerando que en el Contrato de Locación, celebrado por el padre de los accionantes (año 1.975) se hizo mención que en la fracción litigiosa existía una vivienda.-----

Tampoco las declaraciones testificales tienen entidad para demostrar tal extremo, pues debieron ser corroboradas a través de pruebas idóneas como ser: documental, pericial, etc. Si bien la prueba testimonial tiene valor preponderante en estos Juicios, aquella debe ser corroborada o integrada por evidencias de otro tipo. Alsina ilustra sobre el punto: "En materia de usucapión, la prueba testimonial es una prueba simple, que requiere ser completada con otro medio probatorio, dando así lugar a la prueba compuesta, de que habla en forma permanente la jurisprudencia" Los derechos reales en la reforma del Código Civil, en nota 246, pag. 304). "Tratándose del juicio de usucapión la ley requiere solamente que la prueba testifical no sea la única aportada por el actor; vale decir, que esa prueba se halle corroborada o integrada por evidencias de otro tipo que formen con ...///..."



[Signature] RAUL TORRES KIRMSEY
MINISTRO
[Signature] MIGUEL OSCAR CAJAL ALBERTINI
Ministro
[Signature] CESAR ANTONIO ZARAY
Ministro
Abg. Floriano Cruz Wood
Secretaría Judicial II

...///...ella, la prueba compuesta..." (Càm. 2ª Civ. Y Com. La Plata, Sala II, 18/4/78, DJBA 979-2-38, sum. 175). -----

No fueron allegados comprobantes de gastos, contratos, presupuestos, facturas, remitos o recibos que demuestren ejecución de obras, edificación o ampliación de casas, bretes, galpones, reparaciones, cambio de cañerías, artefactos sanitarios, instalación de electricidad, etc., que determinen el ánimus domini por 20 años. En tantos años se supone que se hayan acumulado múltiples documentos que puedan servir como elementos corroborantes de la posesión a título de dueño, circunstancia que no se dio. -----

Se aprecia, pues, que los accionantes no demostraron -suficiente y fehacientemente- la interversión de la posesión, por lo que se asume que ellos fueron continuadores de la posesión de sus antecesores y conservaron el mismo carácter precario.-----

Cabe rememorar que la propiedad privada está garantizada por el Artículo 109 de la Constitución Nacional, por lo que los juzgadores deben extremar el análisis de las circunstancias especiales que rodean a cada caso de usucapión que les plantearen a fin de constatar que se han salvado todas las objeciones y dudas contra la procedencia de aquella y recién allí sentenciar.-----

Diáfanas Jurisprudencias tienen establecido: "*La usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley...*" (CNCiv., Sala F, 28/11/80, ED, 93-353). "*En materia de juicios sobre prescripción adquisitiva de dominio ha de procederse con criterio restrictivo, atento a las razones de orden público interesadas*" (CApel. Civ. COM. Morón, Sala II, 9/4/81, ED, 94-229).-----

En estas condiciones, en Derecho corresponde rechazar la demanda de usucapión y, en consecuencia, revocar el Fallo impugnado.-----

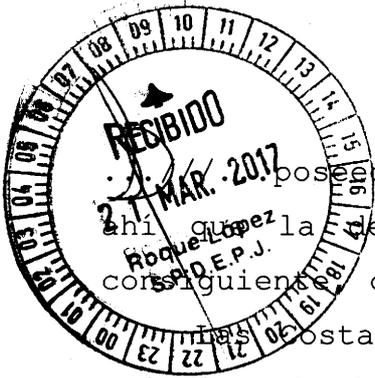
En lo atinente a la demanda de reivindicación, promovida por Jorge Bogarín Sarubbi contra Rosalina Ramona Saldívar de Ledesma y Santiago Saldívar González, cabe señalar que resulta viable, pues se encuentran cumplidos los presupuestos establecidos en los Artículos 2.407 y 2.408 del Código Civil.-----

En efecto, se ha demostrado legalmente que Jorge Bogarín Sarubbi es propietario del inmueble individualizado como Finca N°5.035, del Distrito Caacupé. Por lo demás, con el rechazo de la demanda de usucapión, quedó corroborado que los ...///...



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----



-VII-

Los poseedores estaban obligados a restituir el inmueble. De ahí que la demanda de reivindicación resulta admisible y, por consiguiente, corresponde revocar el Fallo impugnado.-----

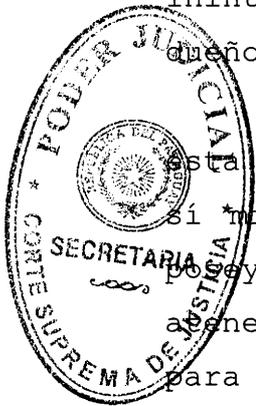
Las costas serán impuestas a la perdidosa, según la Teoría objetiva de la derrota prevista en el Artículo 192 del Código Procesal Civil, en concordancia con el Artículo 205 de la misma normativa. Así voto.-----

A su turno el señor Ministro José Raúl Torres Kirmser dijo: APELACIÓN: Se trata de determinar la procedencia de una demanda de usucapión, y de la contraria demanda reconvenzional de reivindicación.-----

En primer término, se impone el estudio de la procedencia -o no- de la demanda por prescripción adquisitiva de dominio, debido a que en caso de ser procedente la suerte de la reconvección por reivindicación estaría echada, pues establecería la extinción del derecho de propiedad en cabeza del reivindicante y, consecuentemente, provocaría el rechazo de aquella pretensión, que se sustenta, precisamente, en el dominio del inmueble objeto de litigio.-----

Así pues, hemos de 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: 1) individualización de la cosa poseída; 2) la posesión ininterrumpida, pública, pacífica, continuada y con ánimo de dueño; 3) por el plazo de veinte años.-----

Aquí debemos mencionar que los accionantes sostuvieron en esta y en primera instancia que siempre ocuparon el inmueble por sí mismos, mientras que en segunda instancia sostuvieron que lo heredaron por la sucesión del padre fallecido; empero, debemos atendernos a los términos en los cuales ha quedado trabada la Litis para zanjar esta incongruencia. Así, debemos atendernos a los términos expuestos al momento de la contestación de la demanda, es decir, la posesión de los actores por sí mismos.-----



[Signature]
MIGUEL OSCAR DAJAC ALBERTINI
CESAR ANTONIO GARAY
Ministro

[Signature]
RAUL TORRES KIRMSER
MINISTRO

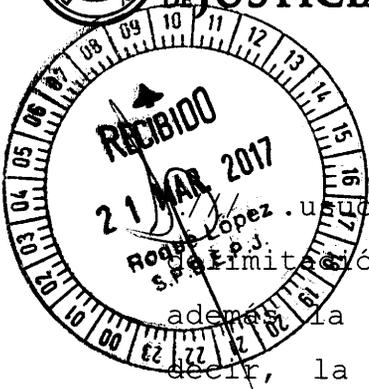
Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II

En lo que respecta a la individualización de la cosa poseída, es menester recordar que los actores pretenden la adquisición del dominio vía usucapión sobre "...una parte del inmueble individualizado como FINCA N° 5035 PADRON N° 507 y 727 del Distrito de Caacupé, Cñia. ITAYBUMI, inscrita a nombre del hoy demandado, según copia de título de propiedad que se acompaña."; fracción que "...tiene una superficie de dos hectáreas y donde está ubicada nuestra casa..."; peticionando en base a dichos datos que "...previo trámites de rigor dictar Sentencia Definitiva, otorgando la propiedad de la fracción reclamada de dos hectáreas dentro de la FINCA N° 5035 PADRON N° 507 y 727 del Distrito de Caacupé...", según se desprende -todo lo transcrito precedentemente- del escrito de promoción de demanda (fs. 34/36). Ahora bien, vemos entonces que se pretende usucapir parte de un inmueble mayor, empero su delimitación exacta no resulta posible con los datos aportados por los accionantes. Esta indeterminación, sin embargo, fue parcialmente subsanada con la medida de mejor proveer dictada por el Tribunal inferior en fecha 08 de junio de 2015, mediante la cual el citado tribunal se constituyó en la res Litis en compañía de un perito agrimensor, quien determinó que el inmueble cuya usucapión se persigue constituye un polígono con una superficie de 8.903 m², conforme se desprende del acta de constitución -labrada con asistencia del perito designado- obrante a fs. 356/368 de estos autos.-----

Decimos que la subsanación de la indeterminación por parte de la constitución judicial fue parcial, primero, porque el peritaje arrojó como resultado que la superficie poseída era -como vimos- de 8.903 m², es decir, una superficie mucho menor a los 20.000 m² reclamados -dos hectáreas- y que alegan poseer los accionantes - esto es, una fracción de la, a su vez, fracción reclamada-; y, segundo, porque los actores claramente expresan que "...la fracción que ocupamos desde hace más de treinta años [...] con nuestra familia, padres, hermanos e hijos." (sic.) (f. 34, tercer párrafo), con lo cual reconocen una coposesión entre dichas personas, esto es, una coposesión que afectaría materialmente a toda la fracción del inmueble que pretenden usucapir, por porciones alícuotas inmaterialmente no demarcadas, que aprovecharía a todos los coposedores de la citada fracción. El primer supuesto importa el rechazo directo de la usucapión respecto de la diferencia de superficie existente entre las dos hectáreas pretendidas -20.000 m²- y la superficie delimitada mediante dictamen pericial -8.903 m²-; mientras que el segundo supuesto obliga a los actores, a los fines de la pretendida.///...



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA



JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----

-VIII-

usucapión respeto del polígono resultante, a precisar la delimitación material -esto es, la superficie del polígono-, y además la determinación intelectual o ideal de la posesión, es decir, la parte alícuota de la propiedad pretendida por cada poseedor.-----

Entonces, subsanada la delimitación material con la constitución judicial, y considerando los términos de la demanda, hemos de decir que los actores pretenden la totalidad de la fracción detallada en la constitución judicial por y para sí solos, es decir, en partes alícuotas del 50% cada uno.-----

Empero, como reconocen una coposesión con más personas, ella tendría que dar lugar por fuerza a una copropiedad de parte alícuota menor y, tal y como se promovió la demanda, estaríamos ante un defecto de legitimación activa, en la que todos los demás coposeedores también tendrían derechos, en caso de que se cumplan los presupuestos exigidos por la norma, a que se declare la adquisición del dominio en virtud de la coposesión supuestamente ejercida. En efecto, de las constancias de autos surge que únicamente los Sres. Rosalina Ramona Saldívar de Ledesma y Santiago Saldívar González han promovido la presente acción, sin que hayan tomado parte los demás coposeedores, reconocidos por los propios demandantes como tales, de la *res litis*.-----

La circunstancia apuntada obsta la adquisición exclusiva de los Sres. Rosalina Ramona Saldívar de Ledesma y Santiago Saldívar González por usucapión del polígono resultante de la constitución judicial, quienes reconocen la existencia de otros poseedores -de número, además, indeterminado-. En efecto, si bien los actores pretenden la adquisición de toda la fracción del fundo -que, como vimos, quedó reducida a una fracción menor con la constitución judicial-, contradictoriamente alegan la existencia de una posesión conjunta, común, con sus padres, hermanos e hijos, de la superficie que ocupan en éste.-----

En este estado de cosas, y ya analizando las ...



MIGUEL OSCAR CAJAC ALBERTINI
Ministro
CESAR ANTONIO CARAY
Ministro
Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II

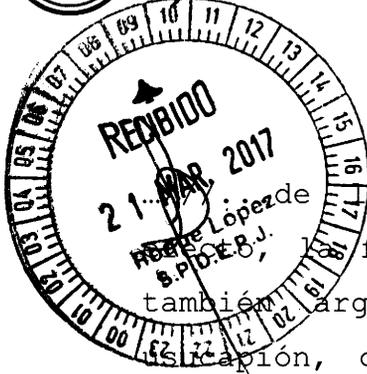
RAUL FORRES KIRMSEK
MINISTRO

...///...características de la posesión para usucapir, surge claramente que los actores no han alegado la existencia de una posesión exclusiva y excluyente sobre la totalidad del inmueble que pretenden, cual es un requisito ineludible para que proceda la prescripción adquisitiva en éstos términos. En efecto, para que la posesión sea capaz de hacer adquirir el dominio debe ser ejercida no solo a título de dueño, sino que de forma exclusiva y excluyente de toda otra posesión sobre la misma cosa. Así lo ha entendido la doctrina: "...La posesión debe ser no solo una posesión ejercida a título de dueño, sino también en carácter de exclusivo propietario de la cosa..." (Salvat, D. Reales, T. II, pág. 226, 5ª Ed., Tipográfica Editora Argentina, Bs. As., 1962), y consagrado la jurisprudencia nacional y extranjera. Ello es así puesto que el ejercicio conjunto de la posesión de una cosa, o el ejercicio de ella tolerando, asimismo, otras de igual entidad, mal podría servir de base para conferir el dominio exclusivo a uno o algunos -que no son todos- de los poseedores, en detrimento de los eventuales derechos de aquellos otros que ostentan una igual calidad.-----

Así las cosas, y en atención a la forma en la que ha sido incoada la pretensión, donde los actores no han pretendido la adquisición del dominio en copropiedad con los demás coposeedores que de forma expresa han reconocido, debe rechazarse la pretensión de usucapión.-----

Corresponde, no obstante, analizar de forma residual la posible existencia de una posesión excluyente ejercida por los actores sobre una menor fracción de la fracción reclamada, separada de los demás poseedores por ellos reconocidos. Si bien la pretensión no ha sido deducida de esta forma, puesto que su planteamiento se extiende a una fracción de dos hectáreas de un inmueble mayor, bien podría ocurrir que los accionantes se encuentren en posesión de una parte menor de dicha fracción y que ésta sea *ad usucapionem*, y ello podría tener por consecuencia la prescripción adquisitiva de dicha porción menor de la fracción originalmente pretendida. Además, como los demandantes pretenden la totalidad de las dos hectáreas, ello, atendiendo a las reglas de la lógica elemental, comprende o importa la pretensión de una parte o fracción de las mismas. Empero, no se aprecia dicha fracción menor de forma excluyente de ninguna de las pruebas obrantes en autos.-----

Lo expuesto en el párrafo precedente constituye un obstáculo que, por sí solo, daría pie para descartar la hipótesis de la posesión exclusiva de una porción o fracción...///...



JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----

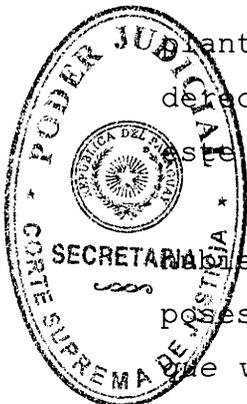
-IX-

Las dos hectáreas pretendidas por los actores. En falta o imprecisa determinación de la cosa poseída es también argumento suficiente para desestimar la demanda por usucapión, que como modo de adquisición de dominio debe recaer sobre cosa cierta, esto es, perfectamente individualizada, ya que no puede existir usucapión de cosa genérica, cantidades de cosas o partes inciertas de una cosa.-----

Las consideraciones vertidas ponen de manifiesto que en el caso de autos no se han dado los presupuestos esenciales para la procedencia de la adquisición por usucapión. En efecto, la superficie menor a la reclamada que constituye el polígono delimitado por la constitución judicial determina la improcedencia de la pretensión adquisitiva de dominio sobre el excedente reclamado; mientras que la incorrecta delimitación ideal y la falta de posesión excluyente y exclusiva por parte de los actores sobre el polígono resultante impide la adquisición del mismo en los términos analizados. En consecuencia, corresponde revocar la sentencia recurrida, en cuanto a este punto, y no hacer lugar a la demanda de usucapión promovida.-----

En cuanto a la reconvenición por reivindicación, el reconviniente, Sr. Jorge O. Bogarín, ha demostrado su calidad de propietario del inmueble objeto de litigio con el título glosado a fs. 3/9 y 82/88, y la calidad de actuales poseedores de los Sres. Rosalina Ramona Saldívar de Ledesma y Santiago Saldívar González, fue reconocida tácita pero inequívocamente por los mismos al plantear la demanda por usucapión, atribuyéndose consecuentemente derechos posesorios. La sentencia debe ser revocada también en este punto.-----

Meramente *obiter*, debe decirse que, en el caso de que se hubiera considerado lo argüido en segunda instancia respecto de la posesión de los actores en cuanto a que "...sus hijos [los actores] que vivieron allí la misma cantidad de años, continúan la posesión del padre difunto [Sr. Vicente Saldívar],..." (sic.)....



[Signature]

Abg. Pierina Oana Wood
Secretaría Judicial II

MIGUEL OSCAR JACOBINI
Ministro

[Signature]
CESAR ANTONIO BARRA
Ministro

RAUL TORRES KIRMSER
MINISTRO

...///... (fs. 289/290), ello en nada cambia la posición de los mismos respecto de la cosa, la cual continúa con las mismas características con las que se inició hasta tanto no medie interversión del título o calidad posesoria, la cual, a su vez, debe estar manifestada por actos concretos e indubitables. Por tanto, como dicha interversión del título de la posesión no fue tampoco acreditada, dicha posesión hubiera resultado igualmente inoficiosa para la procedencia de la usucapión intentada.-----

En cuanto a las costas corresponde su imposición a la parte perdedora, de conformidad con lo establecido en los arts. 205, 203 y 192 del Cód. Proc. Civ.-----

A su turno el señor Ministro Miguel Oscar Bajac Albertini: Coincido con el sentido del voto de la preopinante y agrego cuanto sigue: En cuanto a la usucapión pretendida, vemos que de las alegaciones realizadas por la parte actora a lo largo del presente proceso se desprenden contradicciones en cuanto a si los Señores ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA y SANTIAGO SALDIVAR GONZALEZ, empezaron a poseer por sí mismos o continuando la posesión iniciada por su padre. Sin embargo, corresponde tomar como ciertos los argumentos vertidos en el escrito de promoción de demanda en base al cual se trabó la *litis* en estos autos, y del mismo se desprende que los propios actores afirman poseer desde el "*...mes de Octubre de 1973, con nuestra familia, padres, hermanos e hijos*". Quedando claro que iniciaron la posesión como dependientes de sus padres al que luego sucedieron en la misma.-----

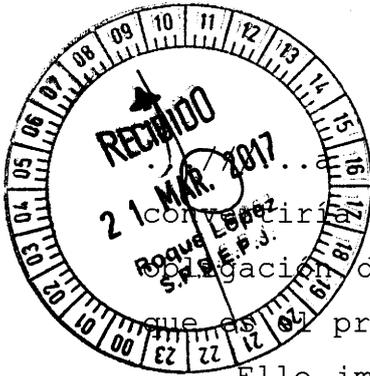
Vemos que el Señor VICENTE SALDIVAR, padre de los hoy demandantes conforme se desprende de los certificados de nacimiento obrantes a f. 62 y 64 de estos autos, falleció en fecha 24 de mayo de 2011 según surge del Certificado de defunción obrante a f. 62 de autos. Por lo que se puede inferir que se trata de una posesión transmitida por herencia con los mismos caracteres que tenía la posesión del causante, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1913 del Código de Fondo.-----

Corresponde por ello, analizar el carácter de la posesión del causante Señor Vicente Saldivar. En primer lugar cabe señalar que de las constancias de autos surge que el tiempo de veinte años prescripto en el Artículo 1989 del Código de Fondo, ha transcurrido en exceso, hecho no controvertido ni negado por ninguna de las partes en estos autos.-----

Ahora bien, de autos surge la existencia de un Contrato de Alquiler celebrado en fecha 24 de enero de 1975 entre los Señores Tomas Euclides Martínez Aguilar y Vicente Saldivar, a través del cual se demuestre que este último entró al inmueble...///...



JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----



-X-

... a través de un contrato de alquiler, lo que lo convierte en ocupante precario u *inquilino* del bien, con la obligación de devolverlo, reconociendo la propiedad en un tercero propietario.-----

Ello implica que el Señor Vicente Saldivar reconocía en otra persona la titularidad del dominio al inicio de su posesión. En tales circunstancias, su situación no puede ser calificada como una posesión con ánimo de dueño. "Para que pueda ser reconocida la posesión es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro." (Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina, 27/09/2005, T. 328, P.3590). "Cuando la actora ha reconocido en otro el derecho de propiedad sobre la res litis [...] ha perdido la virtualidad para que la posesión siga sirviendo de soporte a la usucapión, por lo que tal reconocimiento torna imposible una prescripción adquisitiva" (CSJ, Acuerdo y Sentencia, N° 983 del 6 de julio de 2004).-----

Queda pues claro de las constancias de autos, que el causante empezó a poseer el inmueble en litigio en carácter de *inquilino*, reconociendo la propiedad del mismo en otra persona. Cabe reiterar, que los hoy accionantes obtuvieron la posesión del inmueble como consecuencia de la sucesión de su padre, en el mismo carácter que este último la poseía. Por lo que vemos que el hecho controvertido es determinar, la existencia o no de *interversión* del título de detentación del inmueble, en fecha posterior a dicho contrato de locación.-----

En atención al Contrato de locación mencionado, cabe traer a colación el Artículo 1622 del Código de Vélez Sarfield, vigente a la fecha de celebración y aplicable a dicho contrato estipulado entre los Señores Vicente Saldivar - padre de .../...



RAUL TORRES KIRMSEK
MINISTRO

[Handwritten signatures]
MIGUEL OSCAR RAMO ALBERTINI
CESAR ANTONIO CARAY
MINISTROS

Abg. Ricardo Ozuna Wood
Secretaría Judicial II

...///...los actuales accionantes- y el Señor Tomas Euclides Martínez Aguilar -anterior propietario del inmueble-. Dicha norma estipulaba *"Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo..."*. Dicho artículo -reproducido en el artículo 843 del actual Código Civil vigente- se refiere a que si el contrato se encuentra terminado, pero el locatario se mantiene en posesión, se entiende que este último continúa su carácter de poseedor inmediato meramente, en las mismas condiciones en que empezó a poseer el inmueble, por más que el contrato de locación se encuentre vencido y no renovado posteriormente.-----

Dejando abierta la posibilidad del locador de reclamar la restitución del inmueble de su propiedad en cualquier momento. Existiendo jurisprudencia constante y uniforme al respecto *"Cuando las prestaciones recíprocas se prolongan en el tiempo, como ser la ocupación de la cosa locada o pago del precio del canon, rige lo establecido en el art. 843 que dispone que si al término del contrato el locatario permanece el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos"*. (TApel. Civ. y Com., sala 3, Asunción, Varzan, Isaac c. López Val, María Vitalina. (Ac. y Sent. N° 16). 2002/04/03. LLP 2002, 441).-----

Analizando el caso de autos vemos que el contrato de locación entre el Señor Vicente Saldivar y el Señor Tomas Euclides Martínez Aguilar, se celebró en fecha 24 de enero de 1975 y se estipuló que estaría vigente desde el 1 de febrero de 1975 al 2 de febrero de 1976 estableciéndose en su cláusula Séptima *"Cumplido el plazo del presente contrato el arrendatario deberá hacer abandono del inmueble salvo decisión por las partes que en cada caso se hará por escrito"*, no habiendo una nueva contratación según lo alegado por la parte accionante.-----

Cabe sostener que aun cuando haya llegado a término el plazo establecido en el contrato de alquiler, no ha cambiado el carácter de locatario de los accionantes -continuadores de la posesión de su padre-, pues la norma es clara al establecer que en tal caso, si el locatario se mantiene en posesión, se considera que se encuentra continuando la locación vencida, manteniendo su carácter de poseedor inmediato o inquilino del inmueble.-----
Ahora bien pasaré a analizar, la existencia de...///...



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA



JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----

-XI-

...presupuestos que harían procedente una interversión de
...Vemos que el Artículo 1921 del Código de Fondo establece:
Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del
... tiempo, la causa y las cualidades o los vicios de su posesión
[...]. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que
continúa poseyendo por el mismo título, mientras *no se pruebe lo
contrario*. No habrá interversión del título por la sola
comunicación al poseedor mediato, si ella no va acompañada de
*hechos que priven a éste de su posesión o que no puedan ser
ejecutados por él poseedor inmediato de la cosa de otro*". En
concordancia con el Artículo 1911 del mismo cuerpo legal que
dispone: "El que poseyere como usufructuario, acreedor prendario,
locatario, depositario o por otro título análogo en cuya virtud
tenga derecho u obligación a poseer temporalmente una cosa, es
poseedor de ésta, y también lo es la persona de quien proviene su
derecho u obligación. El primero es poseedor inmediato; el segundo
mediato. *Quien posee a título de propietario, tiene la posesión
originaria. Los otros tienen una posesión derivada que no anula a
la que le da origen*".-----

Así las cosas, queda claro que es necesaria la existencia de
hechos que priven de la posesión al propietario del inmueble en
litigio o debe estar acreditada la realización de hechos que no
podría realizar un poseedor inmediato, para que se considere que
existe una interversión del título a favor del tenedor del
inmueble. Dichos hechos deben estar suficientemente demostrados
con pruebas eficaces que lleven al convencimiento de que la parte
actora efectivamente se comportó como dueña al momento de
ocupación del inmueble. Todo ello se funda en el carácter
restrictivo que caracteriza a los juicios de usucapión, por ser
una vía excepcional y extraordinaria para la adquisición de
dominio por los intereses de orden público relacionados con el
derecho de propiedad.-----

Por otro lado, cabe señalar que constituye una.../...



[Signature]
Abg. Dora Cerna Wood
Secretaría Judicial II

[Signature]
MIGUEL OSCAR JAGAC ALBERTINI
Ministro

[Signature]
CESAR ANTONIO GARAY
Ministro

[Signature]
RAUL TORRES KIRMBER
MINISTRO

...///...carga procesal del accionante la de probar la existencia de los presupuestos que harían procedente la usucapión conforme al principio general consagrado en el Artículo 249 del Código de Forma. Al respecto existen constantes posiciones jurisprudenciales referentes específicamente a juicios de este tipo: "En la usucapión, el titular del inmueble nada tiene que probar. En cambio, el actor debe acreditar la posesión del bien por el tiempo y formas establecidos en la ley." (Tribunal de Apelación, Sala 1 1992/07/20. Nuñez Ovelar, Félix c. Fernández, Delia Pomata de. (Ac. Y Sent. núm. 47) LLP-1992, 538).-----

En cuando a las pruebas ofrecidas por la actora, vemos que si bien los mismos alegan que tanto ellos como su padre, han realizados mejoras en el inmueble y han ejecutado actos posesorios sobre el mismo conforme a lo establecido en el Artículo 1933 del Código de Fondo, no existen recibos u otro tipo de pruebas contundentes e inequívocas de ello. La parte accionante basa su alegación en testificales vagas de lugareños y agregación de recibos de servicios eléctricos (ANDE), a fin de sustentar su supuesto comportamiento como dueño del inmueble. Sin embargo, considero que los elementos probatorios resultan deficientes, imprecisos e insuficientes, a los efectos de demostrar el extremo alegado, pues el pago de servicios de ANDE no precisamente indica comportamiento privativo de un dueño del inmueble, teniendo en cuenta además que los recibos de pago se encuentran a nombre del propietario del inmueble por lo que mal podría usarse como prueba de dicho extremo. Con respecto a las testificales, vemos que las mismas son vagas y no refieren específicamente cuáles serían las mejoras argüidas.-----

Se puede corroborar que, la parte actora no ha alegado ni probado la interversión del título por el cual posee, por lo que el carácter de inquilino con el que ha iniciado su posesión se ha mantenido durante todo este tiempo, lo que impide tener su posesión como hábil para fundar la presente acción de usucapión. Existiendo, además, un reconocimiento en otro de la calidad de dueño que prolonga en sus efectos al futuro mientras no se produzca claramente la interversión del título posesorio con actos inequívocos a tenor de lo dispuesto en el Artículo 1921 del Código Civil, pues nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión.-----

En cuanto a demanda reconventional por reivindicación planteada por el accionado, considero que corresponde hacer lugar a la misma, conforme a las disposiciones de los Artículos 2407, 2408, 1954 y concordantes del Código de ...///...



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "ROSALINA RAMONA SALDIVAR DE LEDESMA Y SANTIAGO SALDIVAR GONZÁLEZ C/ JORGE OSVALDO BOGARÍN SARUBBI S/ USUCAPIÓN".-----

-XII-



...Fundo, estando debidamente individualizado el inmueble que pretende reivindicar, y habiendo demostrado la parte reconveniente la titularidad sobre el mismo conforme contrato de compra-venta obrante en Escritura Pública N° 540 de fecha 22 de diciembre de 1975, pasada en la ciudad de Asunción ante el Escribano Público Cesar Giménez, por la cual el hoy accionado Señor Jorge O. Bogarín adquirió la propiedad del inmueble objeto del presente litigio.-----

Cabe resaltar además, que del análisis de las constancias de autos, se concluye que no es un hecho controvertido por las partes la calidad de propietario del Señor JORGE O. BOGARIN sobre el inmueble objeto de la litis, y que si bien el mismo no se encuentra actualmente en posesión de la *res litis* debido a la ocupación ejercida por los Señores SANTIAGO SALDIVAR y ROSALINA SALDIVAR, los mismos reconocen manifiestamente a lo largo del proceso la propiedad del primero sobre el inmueble mencionado. ASI VOTO.-----

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


CESAR ANTONIO GARAY
Ministro




RAUL TORRES KIRMSEK
MINISTRO


MIGUEL OSCAR BAJAC ALBERTINI
Ministro


Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II

Ante mí:

La Asunción, 20 de Marzo del 2.017.-

Y VISTOS: los méritos del Acuerdo que antecede, la Excelentísima;

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA CIVIL Y COMERCIAL

RESUELVE:

TENER por Desistido el Recurso de Nulidad.-----

REVOCAR el Acuerdo y Sentencia Número 46, del 20 de Agosto del 2.015, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial, Laboral y Penal de la Cordillera, y en consecuencia.-----

RECHAZAR la demanda por Usucapión promovida por Rosalina Ramona Saldivar de Ledezma y Santiago Saldivar González contra Jorge Bogarín Sarubbi, de conformidad al exordio de la Resolución.-----

HACER LUGAR a la demanda reconvenicional de Reivindicación de Inmueble promovida por Jorge Osvaldo Bogarin Sarubbi y en consecuencia, CONDENAR a Rosalina Ramona Saldivar de Ledezma y Santiago Saldivar González a desocupar en el perentorio plazo de veinte días, el inmueble ocupado propiedad de la Parte demandada, individualizada en el exordio, bajo apercibimiento de disponerse su lanzamiento por la Fuerza Pública.-----

IMPONER Costas a la perdidosa.-----

ANOTAR, registrar y notificar.-----

Cesar Antonio Garay

CESAR ANTONIO GARAY
Ministro



Oscar Bajac Albertini

OSCAR BAJAC ALBERTINI

Pierina Ozuna Wood

Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II

* Enmendado, Dos Mil Diez y Siete, 2017, vale
Pierina Ozuna Wood

Ante mí:

Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II