

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INTERCONTINENTAL
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE DERECHO

**PROCESO DE USUCAPIÓN TRAMITADO ANTE EL JUZGADO CIVIL DE LA
CIUDAD DE HORQUETA, AÑO 2022**

Elva Concepción Coronel Machado

Tutores: Lic. Ema Soledad Agüero y

Abog. Rubén Darío Villa González

Trabajo de Conclusión de Carrera presentado en la Universidad Tecnológica Intercontinental como requisito parcial para la obtención del título de Abogado

Horqueta, 2022

CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE TUTORES

Quienes suscriben; Lic. Ema Soledad Agüero, con documento de identidad civil n°2.977.862 y el Abog. Rubén Darío Villa González, con documento de identidad civil n°3.656.147, tutores del trabajo de investigación titulado “Proceso de usucapión tramitado ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022”, elaborado por la alumna Elva Concepción Coronel Machado, para obtener el Título de Abogado, hace constar que el mismo reúne los requisitos formales y de fondo exigidos por la Universidad Tecnológica Intercontinental y puede ser sometido a evaluación y presentarse ante los docentes que fueron designados para conformar la Mesa Examinadora.

En la ciudad de Horqueta, a los quince días del mes de julio del 2022.

Lic. Ema Soledad Agüero
Tutor Metodológico

Abog. Rubén Darío Villa González
Tutor Técnico

Dedico este trabajo a:

A Dios, por ser el inspirador y darme fuerza para continuar en este proceso para obtener uno de los anhelos más deseados.

A mi madre Concepción y a mi padre Venancio, por el amor, el trabajo y sacrificio en todos estos años, gracias a ellos, que nunca perdieron la fe en mí, he logrado llegar hasta aquí y convertirme en lo que soy.

Elva.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a:

A mis padres, por el apoyo y cariño incondicional, que siempre me han inspirado en el deseo de superación.

A los docentes y tutores de la UTIC – Sede Horqueta, por el apoyo recibido en la orientación de este trabajo.

Elva.

TABLA DE CONTENIDO

	Páginas
Carátula.....	i
Constancia de aprobación de tutores.....	ii
Dedicatoria.....	iii
Agradecimiento.....	iv
Tabla de contenido.....	v
Portada.....	1
Resumen.....	2
Marco introductorio.....	3
Tema de investigación.....	3
Planteamiento y formulación del problema; preguntas de investigación	3
Preguntas de investigación.....	4
Objetivos de investigación.....	5
Objetivo general.....	5
Objetivos específicos.....	5
Justificación y viabilidad.....	5
Marco teórico.....	7
Antecedentes de investigación.....	7
Bases teóricas.....	9
Concepto y origen.....	9
Usucapión en el derecho romano.....	13
Usucapión en el derecho Argentino.....	13
Fundamento.....	15
Naturaleza de la posesión.....	16
Pilar fundamental.....	18
Aspectos legales.....	25
Ley 125/92.....	25
Código Civil Paraguayo.....	30
Ley N° 1337. Código procesal civil.....	34
Aspectos jurisprudenciales.....	36
Aspectos doctrinales.....	44

Definición y operacionalización de las variables.....	55
Marco metodológico.....	56
Tipo de investigación.....	56
Diseño de investigación.....	57
Nivel de investigación.....	57
Población.....	58
Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	59
Descripción de los procedimientos del análisis de datos.....	59
Marco analítico.....	61
Presentación y análisis de los resultados.....	61
1° Dimensión: Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión.....	61
2° Dimensión: Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión.....	62
3° Dimensión: Resultados arrojados en los procesos de usucapión	63
Comentarios.....	64
Bibliografía.....	65
Apéndices.....	67

LISTA DE TABLAS Y FIGURAS

	Páginas
Tabla 1. Definición y operacionalización de las variables.....	55
Figura 1. Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión.....	61
Figura 2. Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión.....	62
Figura 3. Resultados arrojados en los procesos de usucapión.....	63

Proceso de usucapión tramitado ante el Juzgado Civil de la ciudad de
Horqueta, año 2022

Elva Concepción Coronel Machado
Universidad Tecnológica Intercontinental

Nota de la autora

Carrera de Derecho, Sede – Horqueta
elvaconcep.coronel@gmail.com

RESUMEN

La investigación en curso versa sobre los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta. El objetivo general del estudio es describir los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022. Se desdobra en los siguientes objetivos específicos: determinar el procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, identificar los elementos probatorios que se utilizaron en un juicio de usucapión tramitado ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta y conocer los resultados arrojados en los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta. La metodología utilizada se resume en tipo de investigación cuantitativa y de corte transversal, el nivel de investigación alcanzado fue el descriptivo, el diseño de investigación seleccionado fue el no experimental, la población estuvo conformada por 162 expedientes. De esta investigación se puede concluir que: en el juicio de usucapión el juez ha sido estricto en la apreciación de las pruebas, no solamente las testificales y confesorias que son casi ineludibles y constituyen el pilar fundamental en que se sustenta la estructura probatoria de este tipo de juicios, sino también ha valorado las documentales y los otros medios de pruebas como la pericial, informativa e inspección ocular.

Palabras clave: proceso, usucapión, trámite.

Marco introductorio

Tema de investigación

Proceso de usucapión tramitado ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022.

Planteamiento y formulación del problema; preguntas de investigación

Es sabido que el tiempo en la vida sirve para sanar heridas, como por ejemplo, la muerte de un ser querido. De igual forma, en el Derecho, el tiempo funciona como un medio sanador que permite la pérdida o la adquisición de derechos. En ese sentido, Alas, De Buen y Ramos (2017), han señalado en el Derecho el concepto del tiempo se enlaza con el de las variaciones de los fenómenos jurídicos, con el de la forma de sus cambios; y que al hablar del influjo del tiempo en las relaciones del Derecho no se hace referencia al influjo del tiempo puro, abstraídos de los fenómenos, considerado como algo sustantivo, sino al tiempo medida de duración o expresión del cambio de los hechos o estados con eficacia jurídica; entre las instituciones del Derecho que utilizan al tiempo como medio sanador de relaciones jurídicas se encuentran la prescripción extintiva y la prescripción adquisitiva (usucapión). El fundamento esencial de la usucapión o prescripción adquisitiva, es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben ya la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidades, no sólo derechos. De ahí surge la importancia de abordarlo como tema de investigación, ya que la usucapión es también un modo de resolver un problema que de otra manera no tendría solución. Supóngase un bien abandonado largo tiempo por su dueño. Otra persona lo ocupa, lo posee, lo trabaja. Pero no tiene título. De no mediar la usucapión, estaría siempre

expuesto a una reivindicación originada en títulos que datan quizá de 100 o 200 años atrás. En esas condiciones, con un perpetuo peligro sobre sus derechos, que no tiene forma de eliminar, el poseedor se desanima, no hace mejoras, no invierte; en una palabra no hace producir al bien todo lo que podría dar una explotación intensiva, protegida por la seguridad que da el derecho de propiedad. Y si cómo es posible, nadie reivindica ese inmueble, quedará perpetuamente en esa situación de incertidumbre, sin que nada pueda mejorar las condiciones del dominio. Esta situación requiere una solución. Es lo que hace la usucapión. En el decurso de este modesto trabajo se tratará de analizar el concepto y orígenes de la usucapión, sus fundamentos, la naturaleza de la posesión, el pilar fundamental, las clases y los requisitos.

El problema planteado por tanto ha dado origen a la siguiente pregunta general: ¿Cómo son los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022?

Preguntas de investigación

De la pregunta general se derivan las siguientes cuestiones que son más específicas:

¿Cuál es el procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta?

¿Qué elementos probatorios se utilizaron en un juicio de usucapión tramitado ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta?

¿Cuáles son los resultados arrojados en los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta?

Objetivos de investigación

Objetivo general

El problema planteado ha dado origen al siguiente objetivo principal:

Describir los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022.

Objetivos específicos

Del objetivo general se derivan las siguientes guías más específicas:

Determinar el procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022.

Identificar los elementos probatorios que se utilizaron en un juicio de usucapión tramitado ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022.

Conocer los resultados arrojados en los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022.

Justificación y viabilidad

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de bienes inmuebles en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas en la Ley, de manera pacífica y pública.

La necesidad de abordar este tema radica en la idea de manejar objetivamente los presupuestos requeridos a fin de la procedencia de esta figura jurídica atendiendo a que en los últimos tiempos ha habido casos relacionados a esta forma de adquirir la propiedad.

Éste trabajo investigativo desde el punto de vista social servirá como fuente de información o quizás como un asesoramiento escrito, destinado a aquellas personas que deseen conocer de manera más profunda referente al tema abordado, o a quien/es pretenda/n iniciar un juicio de esta índole.

Por su relevancia teórica aportara elementos fácticos en referencia al tema investigado, que brindarían utilidad de conocimientos a estudiantes, profesionales y otras personas interesadas respecto a la cuestión.

En la práctica esta investigación pretende brindar un estudio profundo referido a la prescripción adquisitiva de dominio desde una perspectiva legal, doctrinaria y jurisprudencial a fin de encontrar la importancia y el fundamento de esta Institución dentro de nuestro ordenamiento jurídico

En materia metodológica la investigación aportara una visión puntual sobre ésta tarea investigativa que abrirá la oportunidad para iniciar otras investigaciones, complementar las informaciones ya contenidas o profundizarlas.

Todos los factores mencionados precedentemente evidencian la importancia de abordar este tema de investigación, siendo viable su elaboración atendiendo a la existencia de conocimiento, datos, materiales e informaciones al respecto.

Marco teórico

Antecedentes de investigación

La investigación en cuestión constituye un tema nuevo y propio de la estudiante investigadora que se presenta en este informe. Y de acuerdo a búsquedas realizadas en bibliotecas de la Universidad Tecnológica Intercontinental y de otras instituciones, no se hallaron registros de investigaciones anteriores que traten sobre el tema propuesto, así como trabajos ya realizados y relacionados con el tema planteado en este trabajo de investigación. Pero, si cabe mencionar, que existen suficientes materiales que hablan del proceso de usucapión.

En los párrafos siguientes se rescatan algunos proyectos elaborados por estudiantes de universidades internacionales y con características similares al proyecto que se desarrolla.

La presente investigación ha sido desarrollada por Alvarado (s.f.), denominada "La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil Latinoamericana", sostiene que la propiedad para los Romanos y para los Legisladores Modernos, es y constituye el Derecho Real más amplio y completo sobre la cual, se impone la necesidad de estudiar las maneras en que la misma, puede ser transmitida, analizando en el presente trabajo de investigación, un modo muy particular por sus características, elementos y consecuencias, como lo es la Usucapio (Usucapión) o Praescriptio (Prescripción Adquisitiva). Durante el desarrollo de esta Investigación se estudiarán los principios generales que regulaban a la Usucapio en el Derecho Romano, analizando su evolución histórica, su naturaleza jurídica, y finalidad que persigue esta institución en el parecer de los jurisconsultos pre-clásicos y posclásicos sentados y en los textos y recopilaciones de Iura así como, a la luz de la Legislación Romana que se evidencia directa e indirectamente en las Constituciones Imperiales contenida en los Códigos Gregoriano, Hermogeniano y Teodosiano y por ende en el Corpus Iuris Civilis Justiniano. Se analizan de igual manera los requisitos esenciales e indispensables para la procedencia de la Usucapio,

como lo son: 1.- La Posesión pacífica y sin vicios; 2.- El Tiempo y las maneras de su interrupción; 3.- Las Cosas hábiles, vale decir, que cosas pueden ser usucapidas y el tiempo necesario, de donde se fundamentan los diversos tipos de usucapio o praescriptio adquisitiva dependiendo del tiempo de la posesión; 4.- La Justa Causa que debía prevalecer y 5.- La Buena Fe para usucapir. Por último se determina la influencia que la institución de la usucapión ha ejercido en la Legislación Latinoamericana, como se evidencia en los Códigos Brasileño, Chileno, Mexicano, Puertorriqueño, Uruguayo y Venezolano analizados, que indirectamente reflejan la influencia de la Legislación Europea. Palabras Claves: Propiedad, Usucapión o Prescripción Adquisitiva, Requisitos de Procedencia, Influencia en la Legislación Civil de América.

La investigación que se titula “La utilidad o inutilidad de la posesión viciosa para la prescripción adquisitiva extraordinaria en Colombia”, del autor Botero (2008), en el trabajo, dedicado más a la función docente que a la investigadora, se exponen tanto las tesis que defienden como las que niegan que con la posesión viciosa (es decir, la violenta o clandestina) es posible usucapir extraordinariamente un bien. Se toma partido por los que señalan que la posesión viciosa no da lugar a la prescripción adquisitiva extraordinaria, no sólo por los argumentos legales a favor, sino, especialmente, por la aplicación de postulados constitucionales. Se afirma, además, la importancia del debate académico (en este caso sobre el tema de la posesión viciosa) en las facultades de Derecho, pues de esta forma no sólo se logra educar, sino también construir una buena disciplina jurídica, todo dentro del marco de la democracia. Palabras clave: Usucapión, posesión viciosa, posesión clandestina, posesión violenta, bien hurtado, Constitución.

Otra investigación que se titula “La función de la usucapión: la posibilidad que el propietario pueda invocar o hacer valer la prescripción adquisitiva de dominio”, del autor Medina (2022), en el mismo se destacó que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad, que para su configuración exige el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en la ley. Esta institución, en la práctica ha presentado algunos inconvenientes relativos a su interpretación y aplicación, tal es el caso

del propietario que pretende adquirir por prescripción su mismo bien, dando origen a pronunciamientos jurisprudenciales contradictorios que enervan la seguridad jurídica por cuanto no existe una línea jurisprudencial definida a la cual seguir. En tal sentido, en este orden de ideas el objetivo fundamental de esta investigación es determinar los fundamentos para establecer la no variación de la causa posesoria si el prescribiente adquiere el bien, toda vez que se ha advertido que los magistrados al analizar las causas no hacen un análisis de los requisitos de la usucapión relacionados con el caso en concreto, sino, por el contrario se limitan a estudiar aspectos externos de la misma. Para alcanzar dicho fin se va a analizar doctrinaria y jurisprudencialmente el caso en concreto y si la adquisición de la propiedad por el prescribiente origina el cambio del concepto posesorio y la interrupción de la misma, con la finalidad de delimitar los alcances de la usucapión en su rol de sanear la propiedad en nuestro país y la uniformización de la jurisprudencia.

Bases teóricas

Concepto y origen

De acuerdo a Ojeda, (2015, p. 45):

El termino usucapión proviene del latín usus y capere, que significa adquirir por el uso. La usucapión es una institución que opera con el transcurso del tiempo para la adquisición de un derecho y resultando por otro lado la pérdida de ese derecho para el anterior titular de un determinado derecho real detentado sobre un inmueble.

Según Di Martino, (2011), la usucapión es “el derecho por el cual, el poseedor de una cosa, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la Ley, posterior a los trámites judiciales encaminados a su efectivización”.

De acuerdo a Santarella, (2009, p. 165), la usucapión es:

La adquisición del dominio por continuar en la posesión durante el tiempo determinado por la Ley. Es una forma de adquirir el dominio

consistente en la obtención de un derecho por el transcurso del tiempo, por el uso de una cosa en forma constante e ininterrumpida. Se trata de la prescripción adquisitiva de dominio por contraposición a la prescripción liberatoria o extintiva por el cual por el transcurso del tiempo se extinguen las obligaciones.

Según Cabanellas de Torres (1993), en el Diccionario Jurídico Elemental usucapión “proviene del latín *usucapio*, de *usus*, uso o posesión, y *capere*, tomar o adquirir; la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño”.

De tal manera que la usucapión es una forma de adquirir la propiedad de bienes inmuebles, por el transcurso del tiempo.

De acuerdo a la Corte Suprema de Justicia del Paraguay (202), por enunciados de principios generales la usucapión es un modo de adquirir la propiedad de bienes inmuebles en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas en la Ley, de manera pacífica y pública, en las que son tenidos en cuenta tres elementos importantes para su procedencia: el primero, la correcta individualización del inmueble, debidamente mensurado y deslindado; el segundo, la posesión pacífica e ininterrumpida por 20 años (posesión larga) (*sine possessione praescriptio non procedit*); y el tercero, que la demanda haya sido promovida contra todos los propietarios del inmueble.

Cabe recordar que solo son afectados a la usucapión por particulares los bienes privados.

La usucapión como legitimación pasiva, el Código Civil nada establece a este respecto, de lo que se deduce que se pueden usucapir los inmuebles de todo tipo de personas, siempre y cuando las tierras no sean del dominio del Estado ni de los entes autónomos del Derecho Público, las cuales no pueden ser adquiridas por usucapión, de conformidad al Artículo 1993 del Código Civil.

La persona que adquiere o pretende un derecho a través de la usucapión se conoce como usucapiente, el cual puede aspirar a la usucapión a partir de la prescripción adquisitiva ordinaria (cuando actúa de buena fe y con justo título) o de la prescripción adquisitiva extraordinaria (no requiere de buena fe ni justo título ya que se funda solo en la posesión).

Principio de comunidad de pruebas. En principios generales es sabido que por el principio de comunidad de la prueba, o de adquisición de las pruebas, que una vez admitido el medio probatorio ofrecido por las partes, esta pertenece al proceso, no siendo posible el desistimiento, ni la renuncia de la prueba actuada, pues los medios probatorios pasan a ser de la comunidad de las partes.

Para este tipo de acción se permiten en general todos los medios probatorios previstos por el ordenamiento procesal.

Medio de prueba documental, pueden adjuntarse comprobantes de gastos efectuados en el inmueble, como contratos, presupuestos, facturas, remitos o recibos que demuestren la ejecución de obras, como la edificación de una casa, la ampliación de una construcción ya existente, las reparaciones en general, la instalación de la red de gas o electricidad, el alambrado o cercado, el sembrado, la cosecha, la plantación de árboles, su poda, la construcción de un pozo o tanque de agua, etc.

Medio de prueba testimonial o confesoria en este tipo de procesos en los que está en juego el interés general, esta prueba debe ser analizada con criterio restrictivo, ya que la ley exige a ultranza actos posesorios.

Otros medios de pruebas, los restantes medios de prueba que generalmente pueden ser ofrecidos y producidos en este tipo de procesos son la prueba pericial, la informativa y la inspección ocular.

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, que viene a sanear en este transitar los vicios o incapacidades que pudieran existir en el título de dominio, o por la posesión continuada durante el tiempo prescrito en la ley.

La acción de usucapión, llamada también prescripción en otros códigos, es una acción real, siendo el sujeto activamente legitimado el que posee la cosa (mueble o inmueble) en forma continuada, pública y de buena fe; el sujeto pasivo es el que pretende reivindicar la propiedad, por una supuesta justa causa. El juez competente es Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la jurisdicción donde se encuentra el bien objeto de la acción. Vemos entonces que la competencia es territorial; el trámite es el de un juicio ordinario.

Constitución Nacional: esta garantiza la propiedad privada que será reglamentada por ley atendiendo a la utilidad social y el interés general de los habitantes; proscribire la confiscación y admite la expropiación por causa de interés público, que será dispuesta solamente en virtud de una ley, y deberá ser indemnizada en forma justa.

Código Civil: este cuerpo normativo regula la usucapión en el libro IV, título III, capítulo II, sección IV en los artículos 1989 al 1999. Asimismo, esta acción será tramitada como un juicio ordinario regulado en el Código Procesal Civil.

En el juicio de usucapión el juez debe ser estricto en la apreciación de las pruebas, sobre todo las testificales que son casi ineludibles y que por ello mismo constituyen el pilar fundamental en que se sustenta la estructura probatoria de este tipo de juicios.

Usucapión en el derecho romano

Usucapión, o usucapio es una palabra compuesta del sustantivo usus, término arcaico utilizado para designar la posesión, y del verbo capere (=tomar, coger), esto es, adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada en el tiempo (Ortega, 1999).

Origen de la 'usucapio' en la antigua Roma. Que la ratio del instituto fuese la certeza del derecho se evidencia en un texto de Gayo, para quien la usucapión fue introducida en función del interés público (bono público), precisamente para evitar que la propiedad de algunas cosas aparezca

permanentemente incierta. Es claro que la existencia de la usucapión responde a la exigencia de crear condiciones de seguridad y certeza en torno a la propiedad de las cosas (Ortega, 1999).

Usucapión en el derecho Argentino

De acuerdo a Di Cataldo, (2004), “la usucapión es la institución del derecho civil por la que quien poseyó un terreno, una casa o un departamento durante cierto tiempo establecido por la ley, se le premia haciéndolo dueño de esta”. La pregunta es, ¿Por qué?

No será el caso del usurpador, no es el caso de quien se mete a una casa y allí se queda, no es el caso del inquilino eterno, no. Es el caso de quien luego de haber tenido “animo de poseer” la misma cierto tiempo, y la ha cuidado y tratado como propia, ha quedado a las claras revelado su íntimo deseo de poseerla.

Para esto entonces, se valorara, a través del juicio de Usucapión, que ha hecho esta persona para merecer que se le otorgue tal carácter de propietario sobre la misma.

El juicio tramitara en el lugar y ante los tribunales de donde esté ubicado el inmueble, será iniciado por el interesado, y la prueba requerida será: testigos, (aunque esta única prueba no será suficiente), según el Código Civil. Los mismos deberán dar fe de haber visto habitando tal inmueble del tiempo que la ley marca, y todo lo que pueda agregar en relación a lo que esta persona ha efectuado en el mismo.

Asimismo y prueba sumamente relevante será el pago de todos los impuestos y/o tasas y/o servicios desde el inicio de mi posesión. Si no se las tiene encima (por el transcurso del tiempo), pero se encuentran pagas, se pedirá en el expte. por Oficio a Rentas o la Municipalidad correspondiente, que informe de su pago y fecha del mismo, aunque hacer trampa sería pagar con retroactividad para salvar los años, cuestión que no favorecería mi “animo posesorio”, sino más bien, mi “animo posesorio a cualquier costo” y esto será prueba en contra, porque pagar hoy diez años para atrás, no probara que

estoy en el inmueble desde hace 10 años, sino que quiero simular esto, y la sentencia será desfavorable.

Cuál es el tiempo que debe transcurrir según la ley para que se me considere apto para USUCAPIR, es decir, para ser propietario?

1) Serán 20 años continuos sin que nadie -con legitimación- reclame la propiedad (es decir, los verdaderos o presuntos dueños) Este ocupante o futuro propietario, próximo a usucapir, es considerado, y (esto es sólo un término) POSEEDOR DE MALA FE, entendiendo fe buena o mala en razón del título que puedan mostrar como ocupantes en relación al inmueble que se reclama. Tiene boleto? Tiene escritura? Será entonces un poseedor de mala fe, y necesitara dejar pasar 20 años hasta iniciar el juicio.

2) Si tiene el titulo será POSEEDOR DE BUENA FE, y esto no lo hará mejor persona, sino que tendrá algún documento (aun cuando no sea válido) y esto es muy común, más en zonas suburbanas, donde "Doña María" se fue al Registro de la Propiedad, vio terrenos vacíos desde hacía años, y comenzó a repartirle a los vecinos (a muy bajo precio) los mismos con escrituras hechas informalmente...

Cuando estos quieren vender, se encuentran con este escollo de que no es válida, y ya Doña María se fue o se murió, y todos los vecinos beneficiados otrora, hoy se encuentran en una misma situación, perjudicados, hasta que se enteran que pueden validar su situación por juicio de Usucapión. Cuanto tiempo necesitaran? 10 años.

Una vez lo anterior, habrá que convencer al juez que nos toque, quien recordemos, será el único que nos podrá hacer propietarios con su sentencia, nadie más.

Digamos también que el verdadero propietario, de existir y ser ubicable (es decir, tener domicilio donde se notifique) se presentara en juicio, y también será posible que inicie el juicio de Reivindicación de su propiedad, antes de que se manifieste el paso de los años requeridos y el inicio de la Usucapión, aunque quien se deslizo materialmente de ese inmueble 20 años, es raro se

acuerde reclamarlo y menos iniciar un juicio, con los costos y la burocracia que implica, para recuperarlo.

Fundamento

Aprovechamiento económico. Al ser abandonada una cosa inmueble, no beneficia a nadie, resultando entonces oportuna la institución de la usucapión, establecida por nuestro Código de fondo, desde que puede ser utilizada por quien verdaderamente la necesite y darle un destino útil (Ojeda, 2015).

Pago de impuestos. Al tiempo de producirse la posesión y utilización del bien inmueble a través de la usucapión, beneficia directamente al Estado, ya que con ello primeramente se abonaran los impuestos debidos y tasas que graven el inmueble o las actividades realizadas en ellas, los cuales entraran a las arcas del Estado o de la Municipalidad correspondiente (Ojeda, 2015).

Saneamiento de títulos constitutivos. Se suma a los demás fundamentos expuestos la de saneamiento de las irregularidades que presentan los títulos constitutivos de los derechos reales (Ojeda, 2015).

Corolario del fundamento de la usucapión. Según Borda, (s.f., p. 87):

Es el fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la Ley, afianzando en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben ya la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidades, no solo derechos. De lo dicho surge que la prescripción tiene un fundamento de orden: público, como que ha sido regulada no solo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social.

Medio excepcional. Corresponde tener muy en cuenta que la Usucapión es una vía excepcional de adquirir el dominio de un inmueble. Aunque la ley admita esta vía, la misma es exigente en cuanto a los requisitos y a la prueba de los hechos necesarios posesión, antigüedad, correcta identificación, dimensiones exactas, etc. Tal posibilidad es restrictiva, y procede únicamente, una vez cumplidos con exactitud y perfección las exigencias legales, doctrinales y jurisprudenciales. Ante la más mínima duda por parte de los juzgadores, corresponde el rechazo de la pretensión de usucapir un inmueble. El onus probandi del accionante en esta materia es riguroso y exigente. Requiere un pleno convencimiento y puntilloso cumplimiento de los extremos probatorios necesarios para la procedencia de la acción.

De manera que, y reiteramos la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos debe efectuarse de manera precisa. Deben ser objeto de plena prueba el cumplimiento de todos los requisitos objetivos y subjetivos. Son requisitos subjetivos la posesión pública, pacífica, inequívoca y exclusiva, sin oposición por el transcurso del tiempo fijado por ley. Es requisito objetivo la correcta individualización del inmueble (Ojeda, 2015).

Naturaleza de la posesión

Dicotomía entre el poseedor y el tenedor. La naturaleza de la posesión por parte de la actora, al considerar la materia es importante poner de relieve que el CCP, se apartó de sus principales fuentes el CCA que admite la distinción entre el poseedor y los demás detentadores, como también del CCI -Art. 1.140, reconociendo la calidad de poseedores a quienes tienen a su cargo el poder físico inherente al propietario o de cualquier otro titular de un derecho real.

Asimismo con el fin de resolver la dicotomía existente entre el poseedor y el tenedor, concibe la posesión por si misma o por intermedio de otro, la inmediata y la mediata, como efecto lógico de esta distinción quien ha empezado la posesión a nombre del titular del derecho debe

incuestionablemente producir un cambio de la posición jurídica inicial, mediante actos exteriores inequívocos que deben alegarse en el escrito inicial y probarse fehacientemente en el periodo de pruebas, a esta circunstancia es que la doctrina y la ley denominan intervención del título, para arrancar la posesión por sí misma y para los intereses jurídicos exclusivos de quien ejerce dicho poder físico (Ojeda, 2015).

De acuerdo a Palacios, (2017), la posesión no es una directriz política, un organismo jurídico, un principio moral o un valor social. La naturaleza jurídica de la posesión es la de ser un estado de hecho con efectos de Derecho (similar a la unión no matrimonial, también conocida como unión de hecho, unión libre, convivencia libre, concubinato y más).

La posesión es un factum de múltiples formas, pues consolida un régimen de empoderamiento material, de control utilitario y de conciencia interactiva sobre el objeto, en virtud que por medio de ella un individuo establece una situación de hecho sobre una cosa en particular, con la especial característica de que impone un estado de hecho reconocida por el conglomerado de individuos que interactúan en torno a la misma. Sólo después del reconocimiento social, esto es, sólo ante la ausencia de disputa legítima de la posesión, viene su reconocimiento jurídico. Es un hecho jurídicamente tutelable, la pura facticidad que anhela un respaldo jurídico.

Es la posesión de las cosas la que estructura y organiza la realidad activa e histórica de las instituciones jurídicas y sociales, pues antes de la propiedad está la posesión y antes de su reconocimiento como derecho está su reconocimiento como hecho. Si pudiera examinarse la totalidad social desde una perspectiva totalizante y real o si fuera posible desprender una porción de ella sin alterar su contenido y significado, con el fin de apreciarla con la agudeza de un ojo que lo advierte todo, lo que se viera fueran hechos concretos, seres humanos reconociendo y respetando las facticidades de otros. Los derechos en términos reales existen sólo en la interacción de los sujetos, pues son formas que se interiorizan en la mente y en el sistema de

vida de los individuos. Los derechos son productos intelectuales, puras creaciones culturales que se conciben por los individuos de forma artificial.

En términos reales-materiales, la posesión no es una forma artificial, es un acto concreto, un hecho específico, porque una persona tiene la posesión de un vehículo o de una casa cuando ejerce un régimen de control socialmente reconocido sobre ellos. Al igual que la vida, la salud, la paz o la muerte, la posesión es una carga fáctica. Podrá existir el derecho a conservar la posesión o a gozar de las prerrogativas que la misma confiere, pero esto no niega lo anterior, porque una cosa es identificar las facultades que confiere una situación u objeto y otra es identificar la esencia original de esa situación u objeto.

Aun cuando no existiera el derecho de propiedad como categoría jurídica tutelable, es posible que los individuos sigan adheridos a las cosas con el fin de conservarlas, usarlas y perpetuarlas. En efecto, podría desarticularse todo el ordenamiento jurídico de un pueblo, sin que ello represente la desarticulación verdadera de su forma de vida, porque los derechos y deberes están antecedidos por facticidades espirituales y materiales.

La posesión es un estado de hecho con efectos de Derecho, pero no cualquier estado, sino uno que reúne las características eficientes que la hacen objeto de protección legal.

Pilar fundamental

De acuerdo a Ojeda, (2015), el pilar fundamental de la Usucapión es la posesión y las características que ella debe reunir son: posesión pública, pacífica, inequívoca y exclusiva, sin oposición y tiempo son requisitos para la Usucapión.

Características. Según Kiper, y Otero, (2016).

Posesión pública. La posesión es pública cuando ella es la exteriorización del uso normal del bien inmueble, conforme a la naturaleza del

bien y su destino, se da cuando el poseedor no intenta ocultar a nadie su posesión.

Posesión pacífica. Constituye posesión pacífica a que no pueden existir situaciones de violencia durante todo el transcurso de la posesión. Conforme a esto cabe distinguir la violencia aislada y la violencia reiterada. En el primero son considerados ataques a que todo propietario esté siempre expuesto: defendiendo su posesión en el ejercicio de sus derechos; esto no es constituyente, no es violenta y no afecta a la institución de la usucapión. En el segundo, contrariamente la posesión es el fruto de continua y constante violencia, es decir la misma conservación de la posesión está viciada, con esto, si existiere violencia en la adquisición de la posesión misma, la usucapión se ve afectada, desde que la posesión no es pacífica.

Posesión continúa. El término legal establecida ya sea para la usucapión corta tanto como larga, debe ser la posesión continua. La continuidad de la posesión se traduce en la realización por parte del poseedor de actos posesorios cumplidos con regularidad, como los haría todo verdadero propietario.

Posesión interrumpida. La interrupción significa que no haya interferencia de parte de terceros en el goce de la posesión. Si la interrupción es por causas civiles o naturales, no podrá hablarse de posesión continua. La discontinuidad supone una omisión del poseedor, mientras que la interrupción supone un hecho positivo del poseedor o de un tercero.

Inscripción registral. De acuerdo a Ojeda, (2015), conforme lo dispone el art. 1.970 del CC, son de tipo declarativo de derechos y no constitutivo, desde que la prescripción no sana los vicios que el título posea. En tanto, las partes no pierden el derecho de accionar toda vez que la ley así lo permita.

A más del artículo mencionado, el art. 1.971 dispone, entre otras cosas, que la sentencia caída en un juicio de usucapión deberá ser inscripto en el Registro Público, a fin de anotar y que causen efecto entre terceros.

Concepto de la inscripción registral. La inscripción, como constancia en el Registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral, esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. Y esta especial protección se deja a la voluntad de los adquirentes los cuales pueden decidir si inscribir o no.

Funciones de la inscripción registral. A pesar de que es una facultad voluntaria, la publicidad registral ofrece una garantía o seguridad jurídica en el tráfico jurídico. En concreto, el Ministerio de justicia considera que el Registro de la Propiedad tiene las siguientes funciones:

Se inscriben los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean éstos de titularidad pública o privada. Puede también inscribirse determinadas concesiones administrativas y bienes de dominio público.

El Registro de la Propiedad proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos, favorece la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y ahorra costes de transacción.

El Registro de la Propiedad hace públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

Principios que rigen el funcionamiento del Registro de la Propiedad. Los principios que rigen el funcionamiento del Registro de la Propiedad son:

Voluntariedad. El acceso de los hechos inscribibles al Registro de la Propiedad es voluntario, salvo en el caso de la hipoteca, que ha de inscribirse en todo caso pues no existe sin la inscripción.

Principio de rogación. Quien quiera inscribir un título ha de solicitarlo en el Registro correspondiente.

Prioridad. Supone que en caso de que se pretendan inscribir dos derechos incompatibles, se inscribirá el que llegue antes al Registro y en caso de que haya dos derechos inscritos sobre la misma finca tendrá prioridad el

más antiguo. Por ejemplo, una persona acude al Registro de la Propiedad para inscribir el contrato por el que ha adquirido una finca de otra persona, y después acude al Registro otra persona que solicita que se inscriba el contrato por el que ha adquirido la misma finca de la misma persona que el primero que acudió al Registro. En este caso, el Registrador inscribirá la adquisición de la primera persona que acudió al Registro. Otro ejemplo podría ser que en el caso de ejecución de una hipoteca o un embargo anterior puede implicar la cancelación de todos los derechos posteriores.

Legalidad. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Tracto sucesivo. Para inscribir o anotar títulos deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que lo otorgue.

Efectos que produce la inscripción en el Registro de la Propiedad. Los efectos que produce la inscripción en el Registro de la Propiedad son:

Legitimación registral. Se presumirá que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio o los derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Inoponibilidad. Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros.

Fe pública registral. La persona que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de alguien que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después el derecho del transmitente resulte no ser válido por razones que no consten en el Registro.

Presunción de veracidad. Los asientos por los que se inscriben los títulos en el Registro de la Propiedad producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Es decir, se presume que lo inscrito en el Registro de la Propiedad se corresponde con la realidad mientras no se demuestre lo contrario.

Salvaguarda judicial. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley.

Protección judicial de los derechos inscritos. Las acciones reales procedentes de derechos inscritos pueden ejercitarse a través del juicio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil contra quienes sin título inscrito se opongan a tales derechos o perturben su ejercicio (Borrallo, 2013).

Clases. Según Ojeda, (2015):

Tiempo corto. Conforme a al ordenamiento del Paraguay, en el art. 1.990 del CC, la usucapión puede ser de dos clases según el tiempo exigido.

La primera situación se da cuando quien hubiere adquirido un inmueble de buena fe y con justo título, obtendrá el dominio del mismo por la posesión continua de diez años, ella debe ir acompañada por elementos de buena fe y que además sea de justo título.

Tiempo largo. En esta figura no es necesario más que el tiempo de la posesión sea durante 20 años, ininterrumpido, sin necesidad de justo título ni buena fe, toda vez que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

Título putativo. Toda vez que se iniciare acción de usucapión corta sobre un bien debe ser título justo, en tanto que el título putativo no es suficiente para ser base de una usucapión corta desde que se refiere a un título falsificado, en tanto la norma establece justo título.

Se podrá prescindir del justo título cuando la acción de usucapión sea larga y no será obstáculo el título putativo, ni la buena fe requerida en la usucapión corta.

Requisitos. Son requisitos subjetivos la posesión pública, pacífica, inequívoca y exclusiva, sin oposición por el transcurso de tiempo fijado por la ley. Es requisito objetivo la correcta individualización del inmueble (Ojeda, 2015).

Bien efectivamente identificado. En la acción por prescripción adquisitiva compete al actor probar no solo la posesión que invoca sino también sobre qué bien efectivamente la habría ejercido. No puede pretenderse la declaración de derechos posesorios, ni menos aún de prescripción adquisitiva de dominio, sobre una fracción de campo cuyos límites y linderos no han sido señalados debidamente.

Con el incumplimiento de la determinación precisa de las superficie y linderos exactos del bien inmueble, si en la agregación de las copias de la inscripción de los títulos respectivos, puede observarse que la suma de las dimensiones de las fincas no coinciden con el inmueble que ocupa el actor, a ser objeto de usucapión y no habiéndose cumplido dicho requisito, no corresponde el análisis de las demás condiciones para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, por ser esta la fundamental e imprescindible.

Uno de los requisitos fundamentales para que proceda la demanda de usucapión es la individualización del inmueble (Arean, 1992).

Posesión y tiempo ininterrumpido. De la norma legal, del CCP, de su art. 1989 surge que básicamente es menester la concurrencia de dos requisitos, a más de la mencionada en el párrafo anterior, para la procedencia de la usucapión: que el accionante este en posesión de la cosa y que sea interrumpida (Ojeda, 2015).

El plazo. Al ser la usucapión un modo excepcional de adquisición de la propiedad, debe establecerse como condición que la inactuación del

propietario y la voluntad del usucapiente se extiendan por un periodo determinado de tiempo (Ojeda, 2015).

Accesión de la posesión. Se faculta al usucapiente a hacer valer la posesión de su antecesor para sumarla a la suya, permitiéndole llegar al término de la usucapión, siempre sujeto a que ambos cumplan con los requisitos necesarios y legales para la usucapión. Ahora bien, a más del término del tiempo que deberá ser probada, es menester que también el título que ostenta, debe ser aprobado, es decir el nexo entre el poseedor originario o causante y el heredero, o sucesor particular, en tanto, no podrá hacer valer el sucesor universal la accesión de la posesión (Ojeda, 2015).

Colorario de requisitos. Sin temor a equívocos se puede decir que los requisitos para que la prescripción adquisitiva y que el usucapiente debe acreditarlo para que opere a su favor son:

En primer lugar, el hecho mismo de la posesión, que debe ser pacífica, continua, ininterrumpida, pública y con carácter de propietario, es decir en forma excluyente de cualquier otra posesión.

En segundo lugar, la duración de dicha posesión por el plazo de veinte años, la fecha de iniciación de la posesión; animus domini, por el tiempo exigido por la ley para la prescripción adquisitiva.

Como tercer requisito tenemos la individualización correcta del inmueble objeto de usucapión, con sus dimensiones, linderos, lugar de su ubicación y su superficie, así como el número de finca que le corresponde y el de la cuenta corriente catastral o del padrón; a más de la condición privada del inmueble que se pretende adquirir con la usucapión.

El cuarto requisito sería los actos posesorios que debe realizar el demandante.

Y como quinto y último requisito, la edad del usucapiente.

En el marco de la adquisición de la propiedad de un inmueble por la vía de la usucapión, no cabe la admisión de posesiones excluyentes al mismo tiempo sobre la misma cosa (Ojeda, 2015).

Aspectos legales

Ley 125/92

LIBRO II

IMPUESTO AL CAPITAL

TITULO UNICO

IMPUESTO INMOBILIARIO

Artículo 54.-Hecho imponible - Créase un impuesto anual denominado Impuesto Inmobiliario que incidirá sobre los bienes inmuebles ubicados en territorio nacional.

Artículo 55.-Contribuyentes - Serán contribuyentes las personas físicas, las personas jurídicas y las entidades en general.

Cuando exista desmembramiento del dominio del inmueble, el usufructuario será el obligado al pago del tributo.

En el caso de sucesiones, condominios y sociedades conyugales, el pago del impuesto podrá exigirse a cualquiera de los herederos, condóminos o cónyuges, sin perjuicio del derecho de repetición entre los integrantes.

La circunstancia de hallarse en litigio un inmueble no exime de la obligación del pago de los tributos en las épocas señaladas para el efecto, por parte del poseedor del mismo.

Artículo 56.-Nacimiento de la Obligación Tributaria - La configuración del hecho imponible se verificará el primer día del año civil.

Artículo 57.-Exenciones - Estarán exentos del pago del impuesto inmobiliario y de sus adicionales:

- a) Los inmuebles del Estado y de las Municipalidades, y los inmuebles que les hayan sido cedidos en usufructo gratuito. La exoneración no rige para los entes descentralizados que realicen actividades comerciales, industriales, agropecuarias, financieras o de servicios.
- b) Las propiedades inmuebles de las entidades religiosas reconocidas por las autoridades competentes, afectadas de un modo permanente a un servicio público, tales como templos, oratorios públicos, curias eclesiásticas, seminarios, casas parroquiales y las respectivas dependencias, así como los bienes raíces destinados a las instituciones de beneficencia y enseñanza gratuita o retribuida.
- c) Los inmuebles declarados monumentos históricos nacionales.
- d) Los inmuebles de las asociaciones reconocidas de utilidad pública afectados a hospitales, hospicios, orfanatos, casas de salud y correccionales, así como las respectivas dependencias y en general los establecimientos destinados a proporcionar auxilio o habitación gratuita a los indigentes y desvalidos.
- e) Los inmuebles pertenecientes a gobiernos extranjeros cuando son destinados a sedes de sus respectivas representaciones diplomáticas o consulares.
- f) Los inmuebles utilizados como sedes sociales pertenecientes a partidos políticos, instituciones educacionales, culturales, sociales, deportivas, sindicales, o de socorros mutuos o beneficencias, incluidos los campos de deportes e instalaciones inherentes a los fines sociales.
- g) Los inmuebles del dominio privado cedidos en usufructo gratuito a las entidades comprendidas en el inciso b), así como las escuelas y bibliotecas, o asientos de asociaciones comprendidas en el inciso e).
- h) Los inmuebles de propiedad del veterano, del mutilado y lisiado de la Guerra del Chaco y de su esposa viuda, cuando sean habitados por ellos y cumplan con las condiciones determinadas por las leyes especiales que le otorgan tales beneficios.
- i) Los inmuebles de propiedad del Instituto de Bienestar Rural (IBR) y los efectivamente entregado al mismo a los efectos de su colonización, mientras no se realice la transferencia por parte del propietario cedente de los mismos.

j) Los parques nacionales y las reservas de preservación ecológicas declaradas como tales por ley, así como los inmuebles destinados por autoridad competente como asiento de las parcialidades indígenas.

Cualquier cambio de destino de los inmuebles beneficiados en las exenciones previstas en esta Ley, que los haga susceptibles de tributación, deberá ser comunicado a la Administración en los plazos y condiciones que ésta lo establezca.

Artículo 58.-Exenciones parciales - Cuando se produzcan calamidades de carácter natural que afecten a los inmuebles, el Impuesto Inmobiliario podrá reducirse hasta en un 50% (cincuenta por ciento). El Poder Ejecutivo queda facultado para establecer esta rebaja siempre que se verifiquen los referidos extremos. La mencionada reducción se deberá fijar para cada año civil.

Artículo 59.-Exenciones temporales - Estarán exonerados del pago del Impuesto Inmobiliario y sus adicionales por el término de cinco años, los inmuebles pertenecientes a los adjudicatarios de lotes o fracciones de tierra colonizados por el Instituto de Bienestar Rural (IBR) desde el momento en que se le adjudique la propiedad correspondiente.

La Administración establecerá las formalidades y requisitos que deberán cumplir quienes soliciten ampararse a la presente franquicia.

Artículo 60.-Base imponible - La base imponible la constituye la valuación fiscal de los inmuebles establecida por el Servicio Nacional de Catastro.

El valor mencionado será ajustado anualmente en forma gradual hasta alcanzar el valor real de mercado, en un período no menor a cinco años. Dicho ajuste anual no podrá ser superior al porcentaje de variación que se produzca en el índice de precios al consumo en período de doce meses anteriores al 1 de noviembre de cada año civil que transcurre, de acuerdo con la información que en tal sentido comunique el Banco Central del Paraguay o el Organismo Oficial competente. El valor así determinado será incrementado anualmente en

un porcentaje que no podrá superar el 15% (quince por ciento) de dicho valor. En los inmuebles rurales, las mejoras o edificaciones construcciones no formarán parte de la base imponible.

Artículo 61.-Tasa Impositiva - La tasa impositiva del impuesto será del 1% (uno por ciento). Para los inmuebles rurales, menores de 5 hectáreas la tasa impositiva será del 0.50% (cero punto cincuenta por ciento), siempre que sea única propiedad destinada a la actividad agropecuaria.

Artículo 62.-Liquidación y pago - El impuesto será liquidado por la Administración, la que establecerá la forma y oportunidad del pago.

Artículo 63.-Padrón inmobiliario - El instrumento para la determinación de la obligación tributaria lo constituye el padrón inmobiliario, el que deberá contener los datos obrantes en la ficha catastral o en la inscripción inmobiliaria si se tratase de zonas aún no incorporadas al régimen de Catastro.

Artículo 64.-Contralor - Los Escribanos Públicos y quienes ejerzan tales funciones no podrán extender escrituras relativas a transmisión, modificación o creación de derechos reales sobre inmuebles sin la obtención del certificado de no adeudar este impuesto y sus adicionales. Los datos del citado certificado deberán insertarse en la respectiva escritura.

En los casos de transferencia de inmuebles, el acuerdo entre las partes es irrelevante a los efectos del pago del impuesto, debiéndose abonar previamente la totalidad del mismo.

El incumplimiento de este requisito determinará que el Escribano interviniente sea solidariamente responsable del tributo.

La presente disposición regirá también respecto de la obtención previa del certificado catastral de inmuebles, así como para el otorgamiento de título de dominio sobre inmuebles vendidos por el Estado, sus entes autárquicos y corporaciones mixtas.

Artículo 65.-Dirección General de los Registros Públicos - El registro de inmuebles no inscribirá ninguna escritura que verse sobre bienes raíces sin comprobar el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo anterior.

La misma obligación rige para la inscripción de declaratoria de herederos con referencia a bienes inmuebles.

La Dirección General de los Registros Públicos, facilitará la actuación permanente de los funcionarios debidamente autorizados, para extractar de todas las escrituras inscritas los datos necesarios para el empadronamiento y catastro.

En los casos de medidas judiciales, de las cuales por cualquier motivo deban practicarse anotaciones, notas marginales de aclaración que contengan errores de cualquier naturaleza y que se relacione con el dominio de bienes raíces, la Dirección General de los Registros Públicos hará conocer el hecho al Servicio Nacional de Catastro mediante una comunicación oficial, con la transcripción del texto de la anotación de la aclaración respectiva.

Artículo 66.-Gestiones administrativas y judiciales - No podrá tener curso ninguna diligencia o gestión judicial o administrativa relativa a inmuebles, así como tampoco la acción pertinente a la adquisición de bienes raíces por vía de la prescripción, si no se acompaña el certificado previsto en el Art. 64.

Artículo 67.-Contravenciones - Las contravenciones a las precedentes disposiciones por parte de los Jueces o Magistrados, Escribanos Públicos y funcionarios de los Registros Públicos, deberán ser puestas en conocimiento de la Corte Suprema de Justicia, a los efectos pertinentes (Ley 125/92, 1992).

Código Civil Paraguayo**TITULO II****DE LA POSESIÓN****CAPITULO I****DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1909.- Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera.

Art. 1910.- No será considerado poseedor el que ejerce en una casa o establecimiento industrial de otra persona y para ella, el poder físico sobre aquélla, o estuviere sometido en virtud de relaciones de dependencia a cumplir instrucciones de la misma respecto de la cosa.

Art. 1911.- 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.

Art. 1912.- La posesión mediata puede ser transferida a un tercero, por medio de la cesión del derecho a la restitución de la cosa.

Art. 1913.- La posesión se transmite con los mismos caracteres a los sucesores universales del poseedor.

Art. 1914.- Los derechos que por este Código se confieren al poseedor para la defensa y protección de la posesión, pueden ser invocados igualmente por aquél que no posea sino parte de la cosa.

Art. 1915.- Si dos o más personas poseyesen en común una cosa indivisa, podrá cada una ejercer sobre ella actos posesorios, con tal que no excluya los de los otros coposeedores.

Art. 1916.- Cuando una cosa ha salido de manos de su poseedor y pasare a una finca poseída por otro, deberá éste permitir al primero que la lleve, a menos que en el intervalo, ella haya sido objeto de una toma de posesión. El poseedor de la finca, podrá exigir la reparación de los perjuicios resultantes de la búsqueda y recuperación. Si estos perjuicios fuesen de temer, podrá él negar su permiso, hasta que se le den garantías suficientes, a menos que haya peligro en la demora.

Art. 1917.- Todas las cosas que están en el comercio, son susceptibles de posesión. No lo serán los bienes que no fueren cosas, salvo disposiciones de este Código.

Art. 1918.- El poseedor será de buena fe cuando el poder que ejerza naciere de un título y por error de hecho o de derecho estuviere persuadido de su legitimidad. El título putativo se equipara al existente, cuando el poseedor tenga razones atendibles para juzgarlo tal o para extenderlo a la cosa poseída. El poseedor será de mala fe, cuando conozca o deba conocer la ilegitimidad de su título.

Art. 1919.- La buena fe se presume, y basta que haya existido en el momento de la adquisición. La del sucesor universal se juzga por la de su autor y la del sucesor particular por su convicción personal.

Art. 1920.- La posesión de buena fe sólo pierde este carácter en el caso y desde el momento que las circunstancias hagan presumir que el poseedor no ignoraba que poseía indebidamente.

Art. 1921.- 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 transcurso 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, continua 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.

No habrá intervención 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.

Art. 1922.- En la percepción de frutos, la buena fe debe existir en cada acto. La buena o mala fe del sucesor del poseedor, sea universal o particular, será juzgada con relación a él y no por la de su antecesor.

Art. 1923.- Si fueren varios los poseedores, la naturaleza de la posesión se juzgará respecto de cada uno de ellos.

Tratándose de personas representadas, se aplicará lo dispuesto en este Código sobre representación en los actos jurídicos.

SECCIÓN IV

DE LA USUCAPIÓN

Art. 1989.- El que poseyere ininterrumpidamente un inmueble durante veinte años sin oposición y sin distinción entre presentes y ausentes, adquiere el dominio de él sin necesidad de título ni de buena fe, la que en este caso se presume. Podrá pedir el juez que así lo declare por sentencia, la que servirá de título de propiedad para su inscripción en el Registro de Inmuebles.

Art. 1990.- Quien hubiere adquirido un inmueble de buena fe y con justo título, obtendrá el dominio del mismo por la posesión continua de diez años

En iguales condiciones podrá adquirir los bienes el que posea una herencia, cuando medie declaratoria a su favor en virtud de la muerte real o presunta del titular.

Este precepto se aplicará al legatario de cosa determinada.

Art. 1991.- El sucesor particular de buena fe puede unir su posesión a la de su autor aunque este sea de mala fe, y beneficiarse del plazo fijado para la usucapión. La causa, la naturaleza y los vicios de la posesión del autor, no serán considerados en el adquirente a los efectos de la prescripción.

Art. 1992.- Las causas que obstan, suspenden o interrumpen la prescripción, también son aplicables a la usucapión, así como al poseedor se extiende lo dispuesto respecto del deudor.

Art. 1993.- Las tierras del dominio privado del Estado y de los entes autónomos del Derecho Público no pueden ser adquiridas por usucapión.

Art. 1994.- La buena fe exigida por este Código, es la creencia sin duda alguna, en el poseedor de ser titular legítimo, del derecho.

Art. 1995.- Será justo título para la usucapión aquél que teniendo por fin transmitir el dominio o un derecho real, reviste las solemnidades exigidas por la ley para su validez.

Art. 1996.- El título debe ser verdadero y corresponder al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título válido.

Art. 1997.- Aunque la nulidad del título sea meramente relativa al adquirente de la cosa, no podrá éste usucapir contra terceros ni contra aquéllos mismos de quienes emana el título.

Art. 1998.- El título subordinado a una condición suspensiva, no es eficaz para la usucapión sino desde su cumplimiento. El sometido a condición resolutoria es útil desde su origen para la usucapión, salvo el caso de que haya acaecido aquélla.

Art. 1999.- Las reglas de la presente Sección son aplicables al usufructo, uso y habitación y a las servidumbres prediales, en los casos previstos en este Código (Código civil paraguayo, 1985).

Ley N° 1337. Código procesal civil**CAPITULO II****DE LAS DILIGENCIAS PREPARATORIAS**

Art.209.- Quienes pueden pedir las y que diligencias pueden pedirse. Los que pretendan demandar podrán pedir, antes de la demanda:

- a) que la persona contra quien haya de dirigirse la demanda, preste declaración jurada sobre hechos relativos a su personalidad, o acerca del carácter en cuya virtud posee la cosa objeto de la acción y cuyo conocimiento sea necesario para el ejercicio de la misma.
- b) que se exhiba la cosa mueble o se reconozca judicialmente el inmueble, que hayan de ser objeto del pleito;
- c) que se exhiba algún testamento, título, libros y papeles de comercio u otro documento original que sea necesario para entablar la demanda en los casos en que esa exhibición corresponda de acuerdo con las leyes;
- d) que el tutor, curador o administrador de bienes ajenos, presente las cuentas de su administración;
- e) que se haga nombramiento de tutor o curador, para el juicio de que se trate; y
- f) que se cite para el reconocimiento de la obligación de rendir cuentas.

El juez accederá sin sustanciación alguna a las diligencias solicitadas, salvo que las considere notoriamente improcedentes.

Art.210.- Juez ante el cual debe interponerse el pedido. El pedido de diligencias preparatorias deberá interponerse ante el juez que sería competente para conocer de la demanda.

Art.211.- Requisitos. Las diligencias preparatorias se pedirán expresando claramente el motivo por el cual se solicitan y las acciones que se

van a deducir, designando a la persona que haya de ser demandada, con indicación de su domicilio, para proceder a su citación.

Art.212.- Realización compulsiva de la diligencia y responsabilidad del requerido. La orden de exhibición del documento o de la cosa mueble o de reconocimiento judicial del inmueble que haya de ser objeto del pleito podrá llevarse a efecto compulsivamente y si no fuere posible, por haber el requerido ocultado, destruido o dejado de poseer el documento o la cosa mueble, será responsable de los daños y perjuicios causados.

Art.213.- Recurribilidad de la resolución. El auto que resuelva la admisión de las diligencias preparatorias será irrecurrible, pero podrá apelarse del que las deniegue.

Art.214.- Valor de las diligencias preparatorias. Las diligencias pedidas por el que pretenda demandar, perderán su valor si no se entabla demanda dentro del plazo de quince días de practicadas.

CAPITULO III

DE LA DEMANDA

Art.215.- Forma de la demanda. La demanda será deducida por escrito y contendrá:

- a) el nombre y domicilio real del demandante;
- b) el nombre y domicilio real del demandado;
- c) la designación precisa de lo que se demanda;
- d) los hechos en que se funde, explicados claramente;
- e) el derecho expuesto sucintamente; y
- f) la petición en términos claros y positivos.

La demanda deberá precisar el monto reclamado, salvo que al actor no le fuere posible determinarlo al promoverla, por las circunstancias del caso, o

porque la estimación dependiere de elementos aún no definitivamente fijados, y la promoción de la demanda fuere imprescindible para evitar la prescripción de la acción.

En estos supuestos, no procederá la excepción de defecto legal.

Aspectos jurisprudenciales

ACUERDO Y SENTENCIA Nº 687.- FECHA: 09.07.2012.- SALA: CIVIL.- MINISTRO PREOPINANTE: Raúl Torres Kirmser.- VOTO DE LA MAYORÍA: Raúl Torres Kirmser, Miguel Oscar Bajac y César Garay.-

RECURSO DE NULIDAD: La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia resolvió, por unanimidad, declarar desierto el Recurso de Nulidad interpuesto.-

RECURSO DE APELACIÓN: La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia resolvió, por unanimidad, revocar el Acuerdo y Sentencia Nº 81 del 28.06.2010, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala.-

Cuestión debatida: El Tribunal fundamentó la resolución en que el actor no realizó la correcta identificación del inmueble que pretendía usucapir, que tampoco presentó título de dominio de las fincas objetos de litis, ni requirió copia de dichos títulos a la Dirección General de los Registros Públicos, extremos que no fueron enunciados en el escrito de demanda y posteriormente corroborados en el terreno a través de la correspondiente prueba de reconocimiento o inspección judicial; el análisis de las declaraciones de los testigos ofrecidos por la parte actora, dejan dudas sobre los hechos alegados; que la inspección judicial practicada el 18 de noviembre de 2008 carece de valor y que tampoco se demostró en autos que el actor posea por sí mismo la totalidad del terreno, ni que la vivienda de madera le corresponda al actor, o que la casa se encuentre en el lugar indicado.-

USUCAPIÓN. Principios generales.-

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de bienes inmuebles en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas en la Ley. Son tres los elementos importantes para su procedencia: 1) correcta individualización del inmueble, debidamente mensurado y deslindado, 2) la posesión pacífica e ininterrumpida por 20 años (posesión larga)(sine possessione praescriptio non procedit) y 3) que la demanda haya sido promovida contra todos los propietarios del inmueble.-

USUCAPIÓN. Legitimación pasiva.-

En cuanto a la legitimación pasiva, el Código Civil nada establece a este respecto, de lo que se deduce que se puede usucapir los inmuebles de todo tipo de personas, siempre y cuando las tierras no sean del dominio privado del Estado ni de los entes autónomos del Derecho Público, las cuales no pueden ser adquiridas por usucapión, de conformidad al Artículo 1993 del Código Civil.-

PRINCIPIO DE COMUNIDAD DE PRUEBAS. Principios generales.-

Es sabido que por el principio de Comunidad de la prueba, o de adquisición de las pruebas, que una vez admitido el medio probatorio ofrecido por las partes, ésta pertenece al proceso, no siendo posible el desistimiento, ni la renuncia de la prueba actuada, pues los medios probatorios pasan a ser de la comunidad de las partes.-

JUICIO: "D.R.M.V. c/ CENTRAX CLEARING CORPORATION s/ USUCAPION".-

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO seiscientos ochenta y siete

1) RECURSO DE NULIDAD: El recurrente desistió expresamente del recurso de nulidad, alegando que, en rigor, el fallo recurrido no revela la violación de las formas ni de las solemnidades que exigen las leyes para las resoluciones judiciales.-

Estudiada la sentencia en revisión no se advierten defectos o vicios que justifiquen la declaración de nulidad en los términos que autorizan los artículos 113 y 404 del Código Procesal Civil.-

2) RECURSO DE APELACIÓN: Por S.D. N° 607 de fecha 30 de Julio de 2009, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Segundo Turno, de la Capital, resolvió: "1) HACER LUGAR a la presente demanda de conocimiento ordinario sobre usucapión promovida por el Sr. D.R.M.V. contra CENTRAX CLEARING CORPORATION, y en consecuencia DECLARAR operada a favor de la actora la usucapión del inmueble de las Fincas N° 4529 (Padrón N°803, de Mcal. Estigarribia) y la Finca 5726, con Padrón 2145, de Mcal. Estigarribia, Sexta Zona, Subzona 613, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos en la Sección del Distrito de Chaco; en la misma extensión mencionada en el exordio de esta resolución. EXONERAR de las costas a la parte accionada. ORDENAR la inscripción de esta sentencia en la Dirección General de Registros Públicos ejecutoriada que fuere y a tal efecto LIBRAR correspondiente oficio. ANOTAR, registrar y remitir copia a la Excma. Corte Suprema de Justicia.".-

Por Acuerdo y Sentencia N° 81 de fecha 28 de Junio del 2010, el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala, resolvió: "DECLARAR desierto el recurso de nulidad. REVOCAR la S.D. N° 607 de fecha 30 de julio de 2.009, dictada por el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Segundo Turno, conforme a los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución. IMPONER las costas de ambas instancia en el orden causado. ANOTAR...". –

Contra la resolución de Segunda Instancia se alzó el Abg. Sergio Daniel Godoy Cudas, representante convencional de la parte actora y solicitó la revocación de la misma, manifestando principalmente que el Tribunal la dictó fundado en extremos que superan por completo el ámbito dentro del cual se enmarcaba esta discusión, desentendiéndose largamente de las pruebas arrimadas y marginándolas arbitrariamente para, por último, basarse en una limitada apreciación de los hechos en el sólo interés de articular argumentos

endebles e ineficaces. Agregó que en el fallo recurrido no se consideraron las pruebas producidas en autos, sino que se arbitró una solución sobre la base de supuestas omisiones en la reunión de las probanzas y que tampoco se consideró la contestación de la fundamentación de la apelación.-

Al contestar el traslado, la defensora de pobres, ausentes e incapaces mayores de edad, del Primer Turno, Abg. Luisa Magna Valdez de Fleitas, sostuvo que la acción de usucapión fue desestimada en el Tribunal de Apelaciones por la orfandad de elementos de convicción que haga posible la pertinencia de la acción deducida y que a su criterio no existe la menor duda que el Tribunal inferior aplicó correctamente las normas, doctrinas y jurisprudencias que regulan la materia. Igualmente arguyó que el actor no justificó de modo alguno los extremos alegados, con elementos de convicción que puedan dar mérito para la revocatoria del fallo en revisión, por lo cual solicitó su confirmatoria por falta de pruebas.-

El Tribunal fundamentó la resolución en que el actor no realizó la correcta identificación del inmueble que pretendía usucapir, que tampoco presentó título de dominio de las fincas objetos de litis, ni requirió copia de dichos títulos a la Dirección General de los Registros Públicos, extremos que no fueron enunciados en el escrito de demanda y posteriormente corroborados en el terreno a través de la correspondiente prueba de reconocimiento o inspección judicial. Agregó que el análisis de las declaraciones de los testigos ofrecidos por la parte actora, dejan dudas sobre los hechos alegados; que la inspección judicial practicada el 18 de noviembre de 2008 carece de valor y que tampoco se demostró en autos que el actor posea por sí mismo la totalidad del terreno, ni que la vivienda de madera le corresponda al actor, o que la casa se encuentre en el lugar indicado.-

Corresponde pues analizar la resolución recurrida y confrontar sus argumentos con las constancias que obran en el expediente con el objeto de verificar si se halla ajustada a derecho. Igualmente, corroborar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley de fondo para la procedencia de la usucapión.-

El Artículo 1989 del Código Civil Paraguayo dispone: "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 del 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".-

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de bienes inmuebles en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas en la Ley. Son tres los elementos importantes para su procedencia: 1) correcta individualización del inmueble, debidamente mensurado y deslindado, 2) la posesión pacífica e ininterrumpida por 20 años (posesión larga)(sine possessione praescriptio non procedit) y 3) que la demanda haya sido promovida contra todos los propietarios del inmueble.-

Los inmuebles individualizados como: Fincas N° 4529 y 5726, con Padrones N°s 803 y 2145, respectivamente, ambas del Distrito de Mcal. Estigarribia, Sexta Zona, Subzona 613, no presentan inconvenientes, habida cuenta que se hallan perfectamente identificados, deslindados y el propietario se encuentra identificado, como puede apreciarse tanto del escrito de demanda, del plano de mensura y de la copia de los títulos obrante en el Expediente.-

Al examinar las constancias de autos se advierte que tanto la finca N° 5726, con Padrón N°2145 de Mariscal Estigarribia, como la Finca N° 4529, con Padrón N° 803, también de Mariscal Estigarribia, se encuentran inscritas como propiedad de Centrex Clearing Corporation (Informes de la Dirección General de los Registros Públicos). Por tanto, las tierras en cuestión se encuentran en el comercio y pertenecen a una persona jurídica privada, por lo cual son susceptibles de ser adquiridas por medio de la prescripción.-

Asimismo se observa que las copias de los títulos de dominio sí se encuentran agregadas al Expediente, contrariamente a lo sostenido por el Tribunal. En efecto, si bien es cierto que el actor no agregó el título a su presentación, la Defensora de Pobres, Ausentes e incapaces mayores de edad

del Primer Turno lo solicitó a la Dirección General de los Registros Públicos al momento de ofrecer pruebas.-

Es sabido que por el principio de Comunidad de la prueba, o de adquisición de las pruebas, que una vez admitido el medio probatorio ofrecido por las partes, ésta pertenece al proceso, no siendo posible el desistimiento, ni la renuncia de la prueba actuada, pues los medios probatorios pasan a ser de la comunidad de las partes.-

Respecto a la identificación del inmueble –circunstancia también cuestionada por el Ad quem- el actor identificó correctamente las Fincas pretendidas, señalando sus números y sus Padrones correspondientes. El hecho de que la Directora General de los Registros Públicos inicialmente no haya podido dar curso a la inscripción de la Litis sobre las fincas que se pretenden usucapir por haberse dado entrada por Mcal. Estigarribia, debiendo haberse dado entrada por Chaco, no implica que el inmueble no fue correctamente identificado. En nuestro sistema catastral, las fincas pueden cambiar de Distrito. Es decir que el actor había identificado cabalmente los inmuebles que pretende usucapir, incluso los Distritos actuales a los cuales pertenecen, pero en la Dirección General de los Registros Públicos aún no se habían actualizado a ese respecto, al momento en que se solicitó la inscripción de la Litis.-

A mayor abundamiento se menciona que las dimensiones explicitadas en el aludido informe del Servicio Nacional de Catastro, así como las especificadas en la copia de los títulos coinciden cabalmente con las descritas en la mensura/plano geo referenciado de ambas fincas hecho por el topógrafo Eugenio Díaz.-

Asimismo, los datos del aludido plano geo referenciado coinciden con los plasmados en los demás documentos, como se menciona en el párrafo de arriba, arrimados y agregados en autos. Por otra parte, la Defensora Pública no lo impugnó el contestar la demanda, ni tampoco intentó desvirtuar su valor al momento de producción de pruebas. Por el contrario, solicitó a la Dirección General de los Registros Públicos la copia del título del inmueble objeto de la

litis, en donde se pudo constatar la veracidad de las dimensiones consignadas en el plano. Es jurisprudencia de nuestros tribunales que: “Ambas partes tienen en el proceso el derecho de rendir sus pruebas, sea para justificar los hechos alegados, sea para destruir las afirmaciones de la contraria, pues si bien el onus probandi gravita sobre quien acciona fundado en determinados hechos, ello no priva al otro litigante de la posibilidad de justificar a su vez la inexistencia de los hechos afirmados por el actor. Es lógico desarrollo del derecho de defensa en juicio, el que la parte que ha negado el derecho reclamado pueda, a su turno, producir pruebas de hechos que destruyan la pretensión contraria” (Ac. 41, 5 junio 959).-

En relación a la legitimación activa para usucapir, el Artículo 1989 transcripto ut supra no establece “quiénes” tienen la posibilidad de ejercer el derecho de usucapión, sino que establece: “...el que poseyere...” y a continuación establece los demás requisitos necesarios. El Artículo 1925 del Código Civil prescribe: “Se adquiere la posesión de una cosa, cuando se obtenga el poder físico sobre ella. Pueden adquirir por aprehensión la posesión originaria, quienes hubieren cumplido catorce años, como también toda persona capaz de discernimiento. Dichos extremos no serán necesarios, cuando por actos de terceros se hubiere puesto una cosa bajo el poder de una persona, aunque fuere incapaz.”.-

Para demostrar la posesión la parte actora ha adjuntado diferentes medios probatorios. Entre ellos: declaraciones testificales, prueba documental (recibos, plano, escrituras públicas, denuncia, misivas dirigidas a él.), acta de reconocimiento judicial, fotografías, etc.-

Las declaraciones testificales deben interpretarse en armonía con los restantes elementos probatorios arrojados al proceso, con el fin de concluir a favor de la demostración o no de la tesis sustentada en este litigio. Es jurisprudencia que: las pruebas deben ser examinadas en su conjunto, porque representan el resultado de múltiples elementos de convicción, que es preciso analizar en forma global y obtener una síntesis final.-

Otro indicio concluyente sobre la posesión por parte del actor, es que fue él quien hizo la denuncia ante la Fiscalía cuando hubo problemas de invasión en la propiedad, lo cual indica que el mismo se comporta como dueño, es decir, tiene el animus domini, lo que es ratificado de igual manera con los comprobantes de ingreso de la Municipalidad de Mcal. José Félix Estigarribia, donde se acredita que el actor ha abonado el impuesto inmobiliario pendiente de cancelación, sobre los inmuebles en cuestión.-

De este modo, la posesión pacífica e ininterrumpida por 20 años se encuentra acreditada. Para la demostración del tiempo requerido en la ley se valoró en especial la deposición de los testigos quienes expresaron que el peticionante habita el inmueble desde hace más de 20 años. La prueba testimonial en la usucapión es de subida importancia, la circunstancia de que los testigos no establecieron con precisión la fecha de la iniciación de la posesión, no puede resultar un obstáculo para que prospere la demanda, si la ocupación de la actora y la existencia de los demás actos posesorios realizados sobre el terreno, se encuentra demostrada.-

Es doctrina que el ordenamiento jurídico lo que trata es de conciliar los intereses individuales con los intereses colectivos, siendo la protección de la seguridad del tráfico lo que subyace al instituto de la usucapión. Es por ello que favorece al tercero que se ha comportado como dueño de la cosa durante cierto tiempo, protegiendo, además a los terceros de buena fe que confiaron en la apariencia de propiedad.-

Por las consideraciones que anteceden, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia resolvió DECLARAR DESIERTO el Recurso de Nulidad interpuesto por la Parte Actora y REVOCAR el Acuerdo y Sentencia N° 81, de fecha 28 de junio del 2010 dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Cuarta Sala.-

Aspectos doctrinales

La usucapión, el “animus domini”, las teorías de la posesión y nuestro Código Civil, según Lagoa (s.f.)

Ahora bien, la adopción de la teoría objetiva de la posesión, en desmedro de la teoría subjetiva anteriormente vigente en nuestro derecho histórico, es uno de los cambios más importantes producidos con la adopción del Código Civil Paraguayo. Así, se tiene dicho que: “Una modificación sustancial con respecto al Código de Vélez se refiere a la materia de la Posesión. En efecto, en el nuevo Código la concepción de ella responde a la teoría objetiva de Ihering, por oposición a la subjetiva de Savigny, caracterizándose aquella por la reducción del concepto de la posesión al sólo señorío efectivo sobre la cosa”.

Este cambio de postura, fue propuesto desde la concepción misma de nuestro Código Civil vigente, ya que tiene sus antecedentes en el propio Anteproyecto de De Gásperi. Al detallar los cambios en materia de Derechos Reales, en ocasión de la presentación del Anteproyecto a la Comisión Nacional de Codificación, el Doctor De Gásperi señaló cuanto sigue en lo relativo al Libro que trata sobre los Derechos Reales: “No son muchas las diferencias del Anteproyecto con nuestro derecho tradicional, pero no por eso menos importantes. Tales son:

El abandono de la teoría savigniana de la posesión, según la cual su adquisición se subordina al concurso del animus y el corpus, y su substitución por la teoría objetiva de Ihering y demás pandectistas germanos de su escuela, por la que se reputa suficiente el señorío sobre la cosa, tal como lo estatuyen los códigos alemán y suizo, y lo adoptan el Anteproyecto de Bibiloni y el Proyecto argentino de 1936”.

De las palabras del anteproyectista sobre el cambio de orientación en materia posesoria, es fácil concluir la importancia de este asunto. Esta cuestión fue resaltada no sólo por De Gásperi, sino por varios doctrinarios y en distintas ocasiones y foros. En una muy interesante obra, el Prof. José Santiago

Villarejo puntualizó lo siguiente: “Sobre esa base y adecuándose en parte al artículo 1403 del proyecto argentino de 1936, quedó redactada nuestra norma, en la cual no se habla de disponer de un derecho real, sino de ejercer un poder físico inherente al titular del mismo, poder físico que igualmente pueden ejercer las personas especificadas en el Art. 1911, las cuales no son propietarias”.

Ahora bien, el Art. 1.909 del Código Civil establece: “Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario”. Como se ve, la referencia al dominio está prevista como parámetro de comparación, pero no como elemento subjetivo o ánimo calificado por parte de quien ejerza el poder. Esta norma tiene por fuente el Art. 2.516 del Anteproyecto de De Gásperi, quien en la nota al pie al referido artículo dejó sentado cuanto sigue: “Para la cuestión de si hay posesión o tenencia [...] la calificación particular de la voluntad de poseer nada importa [...] Para Ihering el fundamento de la protección posesoria es la utilización económica de la propiedad”.

Lo que hasta aquí es claro, parece obscurecerse al avanzar en la lectura del articulado del Código Civil, en especial por las disposiciones del Art. 1.921 del mismo cuerpo legal en lo referente al carácter de la posesión y su interversión. Las expresiones: “El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa” y “El que ha comenzado a poseer por otro”, normalmente son entendidas como expresiones de la particular voluntad de poseer a la que ya se hiciera referencia, o en otras palabras, que el poseedor tenía o no la voluntad de tener la cosa para sí –es decir, *animus domini*-. Esa referencia al elemento subjetivo, a la que repetidamente recurre la jurisprudencia nacional, pareciera errónea y cuando menos, asistemática y podría significar la introducción de un elemento extraño dentro del sistema posesorio del Código Civil.

El Art. 1.921 tiene por fuente al Art. 2.530 del Anteproyecto de De Gásperi. Esto es relevante ya que en la referida obra se previó una norma específica que determina el significado de la expresión “poseer a nombre propio” y que no fue incluida en nuestro Código Civil, pero que debe ser considerada implícita para una correcta interpretación del conjunto. Esta

previsión es el Art. 2.525 del Anteproyecto, que reza: “El que posea una cosa como dueño, será poseedor en nombre propio”. “Como dueño”, debe interpretarse como elemento comparativo, como una imagen conceptual relativa al conjunto de actos propios del titular dominial y que, como consecuencia de la similitud entre los actos efectivamente realizados y aquellos sugeridos como parámetro por la norma, surgirá necesariamente que quien realice los actos propios del propietario será considerado poseedor a nombre propio. El in fine del Art. 1.921 del Código Civil justamente vuelve a poner las cosas en su lugar, al referir que la interversión tan solo se produce cuando el poseedor inmediato -por cuenta ajena- realice actos que no puedan ser ejecutados por alguien que revista tal carácter o –contrariu sensu- que solamente puedan ser ejecutados por el propietario de la cosa –poseedor mediato-. Si quedara alguna duda respecto de la postura tomada por el Anteproyectista y que trasuntó a nuestro Código Civil, en la nota al pie al Art. 2.525 del Anteproyecto, De Gásperi expresó cuanto sigue: “No se exige del poseedor que se crea propietario (opinio dominii), sino solo que tenga, siquiera de mala fe, la voluntad de poseer la cosa, como si ésta le perteneciese”.

Debemos recordar que para Ihering, derecho es todo interés tutelado por el ordenamiento jurídico –ideas expuestas a modo referencial en “La Lucha por el Derecho” y en más profundidad en “El Espíritu del Derecho Romano”-. En este esquema, es natural que el ejercicio de un derecho produzca consecuencias que a su vez también estén protegidas, salvo que por alguna razón práctica el ordenamiento –que responde o debería responder a aquello que la sociedad considera “justo” en un momento determinado- le niegue dicha protección o no permita determinado efecto. Ahora bien, si alguien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario –lo que se denota mediante el cultivo, la percepción de frutos, la realización de construcciones, etc., sin pedir autorización al titular dominial o contraviniendo la prohibición del propietario-, es innegable que tiene un interés en seguir disfrutando tal poder y como tal interés está protegido por el ordenamiento positivo –los interdictos posesorios y la defensa privada ante el peligro inminente-, configura un derecho para su titular, derecho a su vez idóneo para la producción de los efectos previstos por la ley y que le son propios. Por otra parte, si el ordenamiento jurídico no

reconoce tal interés o si el disfrute del interés concreto se halla inmerso en una de las causales establecidas por el ordenamiento jurídico que hacen a la excepción de la protección que tal interés normalmente gozaría, no hay derecho.

En lo específicamente relacionado a la posesión y las diferencias entre las teorías objetiva y subjetiva, Ihering refirió cuanto sigue: “La distinción entre posesión y tenencia no se funda en la voluntad de poseer, no nace de ella, pues es exactamente la misma en el tenedor y el poseedor. En uno y otro, existen el corpus y el animus, y si el primero tiene no la posesión, sino la simple tenencia, el fundamento está, según la teoría objetiva, en el hecho de que, movido por motivos prácticos, el derecho ha quitado en ciertas ocasiones los efectos de la posesión al concurso, perfectamente realizado, de las condiciones de esta última”.

Todo lo indicado parece bastante claro, sin embargo, en materia de prescripción adquisitiva de la propiedad todo pareciera complicarse. No creo que sea necesario recordar al lector que la jurisprudencia nacional casi indefectiblemente sostiene la necesidad de demostrar el animus domini a los efectos de demostrar una posesión idónea para usucapir. O en otras palabras, para parte mayoritaria de la jurisprudencia nacional, no basta que el detentador pueda ser calificado como poseedor, en los términos del Art. 1909 y concordantes del Código Civil, no basta que ejerza el poder físico sobre la cosa; se requiere, además, que tenga la intención de ser propietario de la cosa.

Según cierta parte de la doctrina, sin embargo, la diferencia entre ambas teorías no es tan relevante cuanto se pretende –lo que ahría que este ensayo sea completamente superfluo- o inclusive, cuanto Ihering hubiese pretendido. Este sector ha indicado: “En lo que hace al aspecto probatorio, los problemas adjudicados por Ihering a la teoría de Savigny, en realidad, no existen. El mismo Savigny se encargó de aclarar que su referencia al animus domini no implica afirmar que el pensamiento del poseedor debe tender hacia la idea jurídica de propiedad, sino que el poseedor debe conducirse en los

hechos, respecto de la cosa, como propietario, puesto que no escapaba a su sólida formación de base romanista, que la voluntad sólo cobra relevancia en la medida en que se manifieste exteriormente. Por lo tanto, a diferencia de lo sostenido por Ihering, no resulta necesario penetrar en la mente del sujeto o efectuarle interrogatorios para saber si es poseedor o tenedor, pues basta con observar como se conduce, como exterioriza su voluntad. Si una persona se encuentra en un inmueble, lo cerca, lo foresta, lo edifica, y no se cuenta con ningún elemento de juicio que permita saber si el ocupante es tenedor o poseedor, se debe concluir en que es poseedor porque actúa en la cosa como lo haría un propietario, es decir sin reconocer en otro la propiedad. No importa para calificar su relación con la cosa si el ocupante sabe o no quién es el dueño, pues ha actuado en la cosa como si no existiera y esto es lo que interesa. Resultan aleccionadora las palabras de Savigny que se imponen sobre las críticas que se le hicieran: ‘Y no se debe decir que el pensamiento del poseedor debe tender hacia la idea jurídica de la propiedad, lo que, por ejemplo, sería absurdo en el ladrón’”. En forma similar, alguna doctrina nacional ha indicado: “Cabe sin embargo, señalar, que no se desconoce el elemento del "animus domini", aunque se preocupa menos del aspecto intencional, al que no asigna el valor de un principio de derecho, sino que es un punto de vista constructivo dentro de esta doctrina de Ihering”.

Ahora bien, el que en ciertos casos la diferencia no resulte relevante, no implica que en todos los casos prácticos se repita la misma regla. ¿Qué ocurriría si el detentador de la cosa reconoce expresamente la creencia equivocada de que el inmueble era de propiedad municipal, por ejemplo?

Según la teoría objetiva, que la detentación de una cosa sea calificada como tenencia o posesión depende de que el derecho prevea un “obstáculo” o un “impedimento posesorio legal” en los términos de Ihering, que constituiría una valla a la procedencia misma de la posesión. Ahora la falsa asunción de dicha prohibición, ¿podría obstar a la posesión?

La diferencia entre una y otra postura se hace tangible al responder el cuestionamiento planteado. En aplicación de la teoría subjetiva de la posesión y negando la posesión a quién haya ejercido el poder físico sobre la cosa, pero con el concurso de una falsa creencia sobre la existencia de una prohibición legal, se tiene dicho que: “No se configura el *animus domini* necesario para adquirir un inmueble por usucapión, si los actores alegan como error de hecho el creer que el inmueble era Fiscal, desde que, los inmuebles del Estado no son susceptibles de ser adquiridos por usucapión -art. 1993 del Código Civil-, con lo cual, y en virtud de que el error de derecho no es admisible -art. 288 del Código Civil-, se considera que los ocupantes entraron y permanecieron en el inmueble con ánimo de precaristas”. Esta puede llamarse la postura tradicional del Fuero.

Sin embargo, cabe preguntarnos si es posible otra solución, ya que, parafraseando la obra del maestro alemán: Si el fundamento de la tenencia es la existencia de un obstáculo o impedimento posesorio legal, es preciso que, cuando se ha admitido falsamente la existencia del obstáculo, haya posesión en lugar de tenencia, sin conocimiento ni voluntad del tenedor.

En términos concretos, si quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario –utiliza la cosa, realiza mejoras, no permite que otras personas utilicen la cosa, etc.- tiene la falsa creencia de que no puede poseer, en virtud de una supuesta prohibición legal, de todas maneras debe reconocérsele como poseedor a nombre propio y que tal posesión es idónea para producir los efectos que le son propios.

Lo señalado fue sostenido inclusive en un antecedente jurisprudencial nacional donde se resolvió una materia análoga aplicando los principios sentados por la teoría objetiva de la posesión: “La accionante no necesitaba intervertir el título, según el cual estaba teniendo el poder físico de la cosa, porque ella lo ocupó [...] y el carácter de esa ocupación, vale decir su origen, no ha variado. Se puede poseer un inmueble ‘*animus domini*’, aun cuando no se la pueda adquirir por la usucapión, pues, son cuestiones distintas”. Se dice que es una clara aplicación de la teoría objetiva –y una correcta interpretación

del sistema posesorio del Código Civil- debido a que sigue al pie de la letra Ihering cuando enseña que en el caso que el impedimento posesorio legal desaparezca, la tenencia debe ser cambiada a posesión, sin conocimiento ni voluntad del tenedor.

Al efecto de reconocer si existe o no una posesión idónea para la producción de la prescripción adquisitiva de dominio, no debe buscarse el concurso de una intención de ser dueño en el fuero subjetivo del poseedor – animus domini-; sino que deberá indagarse el carácter de la posesión –si es a nombre propio o no-, lo que quedará manifiesto por la realización de actos que solamente puedan ser ejecutados por el propietario de la cosa. Más en el caso hipotético planteado, ya que el Art. 1904 del Código Civil simplemente dispone la exclusión de uno de los efectos de la posesión con carácter de dueño respecto de los inmuebles del dominio privado del Estado o las Municipalidades, cual es la posibilidad de usucapir. La posesión sobre un bien del dominio privado de uno de estos entes de derecho público es perfectamente posible y es, asimismo factible admitir que quien ejerza tal posesión realice actos con el carácter de un propietario –plantar, cosechar, construir, sin requerir la autorización de persona alguna-. Esto es debido a que la ratio iuris de la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado y las Municipalidades no está dada por la imposibilidad de ser objeto de posesión, sino por el beneficio concedido a estas personas del derecho Público. Vale la pena transcribir lo referido por Troplong y citado por Vélez en su nota al Art. 3592 del Código Civil Argentino: “Las cosas imprescriptibles por sí mismas, son aquellas que por destino natural pertenecen a todo el mundo, y no son susceptibles de apropiación privada, como la mar, la libertad del hombre, etc. Las cosas imprescriptibles por razón de su destino, son aquellas que por sí mismas admiten la propiedad privada; pero que por su destino accidental, están retiradas del comercio y afectas al uso público, como los caminos, las calles, etc. Mientras estas cosas se conservan afectas al servicio público, permanecen imprescriptibles [...] Las cosas que no son prescriptibles por razón de las personas que las poseen, son las que pertenecen a personas privilegiadas, contra las cuales no corre la prescripción”. Es decir, quién poseía siempre ejerció una posesión a nombre propio, realizando actos en carácter de

propietario, pero considerando que la prescripción adquisitiva no podía correr por el concurso de una prohibición legal en tal sentido. Vale repetirlo, si la creencia resulta falsa, en otros términos, si el bien podía ser usucapido, el error del poseedor no puede obstar al hecho de la posesión y el transcurso del tiempo y la usucapión deberá operar.

Esta postura es, además, coherente con el cambio sufrido por todo el derecho paraguayo en materia de propiedad. Se han dejado de lado posturas individualistas y absolutistas respecto del derecho de propiedad y se ha pasado a reconocer la finalidad social del derecho de propiedad. Por ende, es más que acertado reconocer que quién hizo producir el capital, creó puestos de trabajo y aumentó el ingreso nacional gracias al empleo económico del bien y ante la dejadez del titular registral, se vea beneficiado con la prescripción adquisitiva del dominio, puesto que los hechos denotan el ejercicio del derecho de propiedad sobre el bien, según la “finalidad económica y social” y hace absolutamente irrelevante cualquier error subjetivo en que se pueda hallar

El derecho brasilero, enmarcado dentro de conceptos similares, inclusive establece como parámetro de disminución del plazo prescripcional – independientemente de cualquier creencia subjetiva particular- el hecho de que el poseedor hubiese establecido en el inmueble su morada habitual o realizado en el mismo obras o servicios de carácter productivo.

Recuérdese lo expresado -y ya citado más arriba- por De Gásperi: “No se exige del poseedor que se crea propietario (opinio dominii), sino solo que tenga, siquiera de mala fe, la voluntad de poseer la cosa, como si ésta le perteneciese” y “Para la cuestión de si hay posesión o tenencia [...] la calificación particular de la voluntad de poseer nada importa [...] Para Ihering el fundamento de la protección posesoria es la utilización económica de la propiedad”.

Y así como se expresó que –dentro del marco establecido por la teoría objetiva- quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario y tiene la falsa creencia de que no puede poseer, porque la cosa no es susceptible de ser poseída en virtud de una prohibición legal, debe –a pesar de

ello- ser reconocido como poseedor a nombre propio; debe también expresarse que tal posesión es idónea para producir la usucapión, a pesar del error en el que se halla inmerso el agente. Y esta es una gran diferencia práctica entre una teoría y otra.

Ahora bien, importantes docentes y respetables magistrados han expresado que la adopción de la teoría objetiva en nuestro derecho positivo se limita a simplemente conferir la protección posesoria a los llamados poseedores inmediatos o derivados –usufructuarios, acreedores prendarios, locatarios, etc.-, pero que sin embargo en materia de prescripción adquisitiva el requisito del “animus domini” es ineludible; ya que, admitida la posibilidad de que las servidumbres prediales y personales sean bienes susceptibles de prescripción adquisitiva de dominio, sin el concurso de una voluntad calificada sería imposible determinar cuál es el derecho real que el poseedor pretende usucapir.

Este es un cuestionamiento de difícil solución y de harta relevancia práctica. No se dirá que es lo mismo usucapir una servidumbre personal como el usufructo, que se extingue con la muerte del usufructuario, que adquirir por usucapión la propiedad de un inmueble que a muerte del usucapiente pasará por sucesión universal a sus herederos.

Aplicada la teoría subjetiva de la posesión, quien realice actos posesorios propios del titular dominial, pero a la vez reconozca en otro la titularidad del derecho de propiedad –es decir, carezca de animus domini-, se hallará legitimado a reclamar la prescripción adquisitiva del derecho de usufructo. Quien en cambio ejerza el poder físico sobre la cosa y no reconozca ningún derecho superior al propio –es decir, que tenga animus domini-, podrá pretender la usucapión de la propiedad.

¿Cómo se haría tal distinción si no recurriéramos a la voluntad subjetiva del poseedor? ¿Se dirá que es suficiente la manifestación unilateral del poseedor, sobre qué derecho pretende usucapir al momento de presentar la demanda? ¿Tendremos acaso una especie de sistema mixto, en el que la

teoría subjetiva impera en materia de prescripción adquisitiva, mientras que en materia de protección posesoria regiría la teoría objetiva?

La cuestión parece ser tan controversial que en un país del continente que adoptó la teoría objetiva de la posesión, no se hace referencia a la prescripción adquisitiva como forma de constituir servidumbres personales. Este es el caso de Perú. Nótese dada más la redacción de los siguientes artículos del Código Civil Peruano: Art. 1000: “El usufructo se puede constituir por: 1.- Ley cuando expresamente lo determina. 2.- Contrato o acto jurídico unilateral. 3.- Testamento”.

Mientras que respecto de las servidumbres prediales el Art. 1040 establece: “Solo las servidumbres aparentes pueden adquirirse por prescripción, mediante la posesión continua durante cinco años con justo título y buena fe o durante diez años sin estos requisitos”.

De ser como efectivamente parecen, el problema habría quedado resuelto –en el derecho peruano- al eliminar al usucapión del usufructo, lo que es comprensible, ya que su ejercicio y el ejercicio del derecho de propiedad son en extremo similares y provocarían una dificultad mayúscula su determinación sin recurrir al animus del poseedor; mientras que el ejercicio de una servidumbre predial puede ser de más fácil determinación, por lo limitado del acto realizado –pastar, transitar, etc.- y por ende más fácilmente distinguible del ejercicio pleno de alguien que pretende la propiedad del derecho.

No debe dejar de decirse, que la usucapión de usufructo es algo raramente planteado en tribunales, si es que exista algún caso, por lo que podría deberse también a ese hecho que no se haya previsto la prescripción adquisitiva del usufructo en el Código Civil Peruano.

Sin embargo, no es posible adoptar la solución peruana –de ser correcta la lectura que hice de la legislación de este país-, ya que nuestro derecho sí reconoce la posibilidad de usucapir una servidumbre personal y la mención al derecho de esta nación andina tan solo ha sido traída a colación a los efectos

de demostrar la complejidad que presenta el problema al momento de distinguir qué derecho real se pretende usucapir. Por otra parte, no es mi intención proponer una reforma legislativa, ya que ello corresponde más bien a la política jurídica, mientras que el presente ensayo aspira ser un aporte a la ciencia jurídica, por lo que aquello que se busca es identificar el problema existente y tratar de solucionarlo con las herramientas que tenemos a disposición.

En suma, la cuestión está planteada en los siguientes términos: ¿El animus domini sigue siendo un requisito para que opere la prescripción adquisitiva del derecho?; y en caso que no lo sea, ¿Cuál debe ser el criterio empleado –dentro del marco de la teoría objetiva de la posesión- para determinar qué derecho real se pretende usucapir?. La respuesta a estas cuestiones amerita una investigación mucho más profunda que la realizada para la elaboración de este ensayo –según lo indiqué en las primeras líneas-. Por tal motivo, consideraré que el propósito que me puse en mente al escribir estas líneas fue logrado en el caso de que haya despertado la curiosidad de quienes lean este breve artículo, sobre un tema tan relevante para quienes nos dedicamos al ejercicio y estudio del derecho en nuestro país y por sobre todo, para todos quienes se hallen en posesión de un bien.

Definición y operacionalización de las variables

Figura 1

Definición y operacionalización de las variables

Variable	Definición operacional		
	Dimensión	Indicadores	Técnica e instrumento
Proceso de usucapión tramitado ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022	Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión	-Nombre y domicilio real del demandante -Nombre y domicilio real del demandado -Designación precisa de lo que se demanda -Hechos en que se funde, explicados claramente -El derecho expuesto sucintamente -La petición en términos claros y positivos	Técnica: Observación Instrumento: Lista de cotejo
	Elementos probatorios que se utilizaron en un juicio de usucapión	-Medio de prueba documental -Medio de prueba testimonial o confesoria - Otros medios de pruebas como la prueba pericial, la informativa y la inspección ocular	
	Resultados arrojados en los procesos de usucapión	-Adquisición del inmueble en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo -No adquisición del inmueble	

Marco metodológico

Tipo de investigación

Esta investigación corresponde al tipo o enfoque cuantitativo de investigación, porque para la recolección de los datos se utilizó la medición numérica, es decir, se recurrió a la estadística descriptiva y como instrumento una lista de cotejo. También se puede decir que la investigación es de tipo transversal o transeccional, porque buscó estudiar la realidad de los hechos en un tiempo determinado. Pues, en este caso se pretendió: describir los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta.

Según lo indican Hernández, Fernández y Baptista (2010); el enfoque cuantitativo de investigación “consiste en la recolección de datos para probar hipótesis, con base a la medición numérica y el análisis estadístico para establecer patrones de comportamiento y probar teorías” (p. 4). Para Bernal (2016), el objetivo de la investigación con enfoque cuantitativo “es la medición y la generalización de los resultados” (p. 97). Además Muñoz (2011, p. 21), afirma que en el enfoque cuantitativo de investigación se “incluye técnicas específicas que permiten recolectar datos cuantificables que demanda la investigación, los cuales se analizan mediante procedimientos estadísticos”.

Gómez (2014), afirma que las investigación transversales “recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único” (p. 93). También Bernal (2016), indica que en la investigación transversal “la información del objeto de estudio se obtiene una única vez en un momento dado” (p. 145). Se puede aclarar que para este estudio no fue necesario recurrir a la determinación de una hipótesis, puesto que en las investigaciones cuantitativas y además descriptivas, no son necesarias (Cf. Hernández et al., 2010, p. 92).

Diseño de investigación

Para este trabajo se optó por el diseño no experimental de investigación, debido a que dentro de este estudio no se pretendió manipular la variable en estudio, porque la idea de investigación se centró en caracterizar el fenómeno en su mismo contexto o sea los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta.

Así lo afirman Hernández et al. (2010), diciendo que el diseño no experimental de investigación consiste “en estudios que se realizan sin la manipulación deliberada de las variables y en las que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para después analizarlos” (p. 149).

La investigación no experimental podría referirse a la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Lo que se hace es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural para después analizarlos, es decir, no se puede asignar aleatoriamente a los participantes o tratamientos (Cf. Gómez, 2014, p. 92).

Así también Tamayo y Tamayo (2017), dicen que la investigación no experimental “es la estructura a seguir en una investigación ejerciendo el control de la misma a fin de encontrar resultados confiables y su relación con los interrogantes surgidos de la hipótesis”.

Nivel de conocimiento esperado

En esta investigación se ha logrado un nivel de conocimiento descriptivo, porque se recurrió a la aplicación de una lista de cotejo a fenómenos reales en este caso se trata de describir los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, con la cual se llegó a una descripción detallada de la situación objeto de estudio.

Así como lo indican Hernández et al. (2010), que el alcance descriptivo en una investigación “consiste en describir fenómenos, situaciones, contexto y eventos; esto es, detallar, como son y se manifiestan” (p. 80). Para Bernal (2016), en la investigaciones descriptivas “se muestran, narran, reseñan o identifican hechos, situaciones, rasgos, características de un objeto de estudio,...etc., pero no se dan explicaciones de los hechos” (p. 143). Según Gómez (2014), los estudios descriptivos “buscan especificar las propiedades, las características y los aspectos importantes del fenómeno que se somete a análisis” (p. 75).

Población

Durante la formulación del problema se delimita, entre otras cosas, el ámbito de la investigación, o, lo que es lo mismo, el universo que ha de ser objeto de estudio. A este universo en estadística se le denomina población, entendiendo por tal que es el conjunto de elementos de los que se quiere conocer o investigar alguna de sus características (Cf. Ander-Egg, 2014, p. 130). Para Gómez (2014), la población o universo se define como “el conjunto de los objetos de estudio, (eventos, organizaciones, comunidades, personas, etc.) que comparten ciertas características comunes, funcionales de la investigación” (p. 101).

Esta investigación la población constituye 162 expedientes, la cantidad es un promedio extraído según funcionarios del Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta en el periodo 2020.

En este estudio, atendiendo que se trata de una población pequeña, no fue necesario determinar la muestra ni establecer el método de muestreo correspondiente, por lo que la argumentación teórica tanto para la muestra como para el tipo y método de muestreo, también se volvió innecesaria.

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para la recolección de los datos se optó por la técnica de la observación documental y para el mismo se elaboró como instrumento una lista de cotejo (ver apéndice), adecuado para alcanzar el objetivo general del estudio y obtener información. En este caso el documento a analizar son los expedientes del año 2021. Los expedientes judiciales son un instrumento de gran valor para los investigadores, ya que registran los actos procesales ordenados en forma cronológica, numerada y provista de una carátula destinada a su individualización, que contiene los elementos más descriptivos de la causa (Lemiez, 2019).

Para Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), el método de recolección de datos llamado observación “consiste en el registro sistemático, válido y confiable de comportamientos y situaciones observables, a través de un conjunto de categorías y subcategorías”. Y Tamayo y Tamayo (2017), dicen que la observación “es la más común de las técnicas de investigación, esta sugiere y motiva los problemas y conduce a la necesidad de la sistematización de los datos”. Según Hurtado (2008), la lista de cotejo es el instrumento propio de la técnica de observación y consiste en un listado de aspectos o conductas donde se indica la presencia o ausencia de las mismas (p. 61).

Descripción de los procedimientos del análisis de datos

Para dar inicio a la recolección de datos se realizó un trámite administrativo correspondiente a través de un oficio dirigido a los encargados del Juzgado Civil de la ciudad, para la autorización respectiva y aplicación final del instrumento lista de cotejo analizando los expedientes, durante el mes de junio del año 2021, el tiempo utilizado para completar el mismo fue de 20 minutos por expediente judicial aproximadamente. Luego de la recolección de los datos, los mismos fueron procesados, los resultados colocados en cuadros estadísticos mediante programas informáticos (Excel, 2013), para su análisis e interpretación se recurrió a destacar los porcentajes altos o bajos según necesidad por indicador y por dimensión atendiendo los objetivos de la investigación.

Según Hernández, Fernández y Baptista Lucio (2010, p. 198), recolectar datos “implica elaborar un plan detallado de procedimientos que nos conduzcan a reunir datos con un propósito específico”. A continuación se presenta un resumen de pasos a seguir, atendiendo las ideas de estos autores: Definir la forma idónea de recolectar en base al planteamiento del problema, seleccionar uno o varios instrumentos, aplicar los instrumentos, obtener los datos y codificarlos, archivar los datos y prepararlos para su análisis. Gómez (2014), afirma que el tipo de análisis que se debe realizar depende de los datos que se han recolectado, lo cual depende del enfoque y el o los instrumentos seleccionados, vale decir, que debe existir una coherencia lógica entre estas dos etapas de una investigación (p.139). Sin embargo para Hernández et al. (2010), el análisis cuantitativo de los datos consiste en “registrar sistemáticamente comportamientos o conductas a los cuales, generalmente, se les codifica con números para darle tratamiento estadístico”. Estos autores pintan un panorama teórico de lo antes señalado.

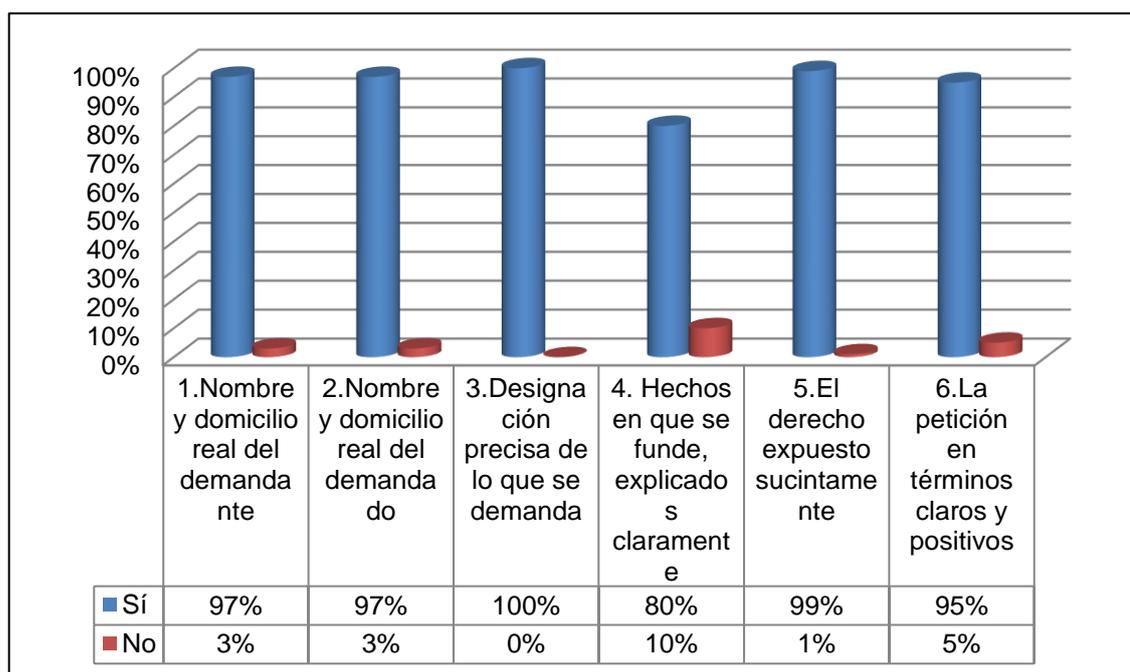
Marco analítico

Presentación y análisis de los resultados

1° Dimensión: Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión

Figura 1

Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión

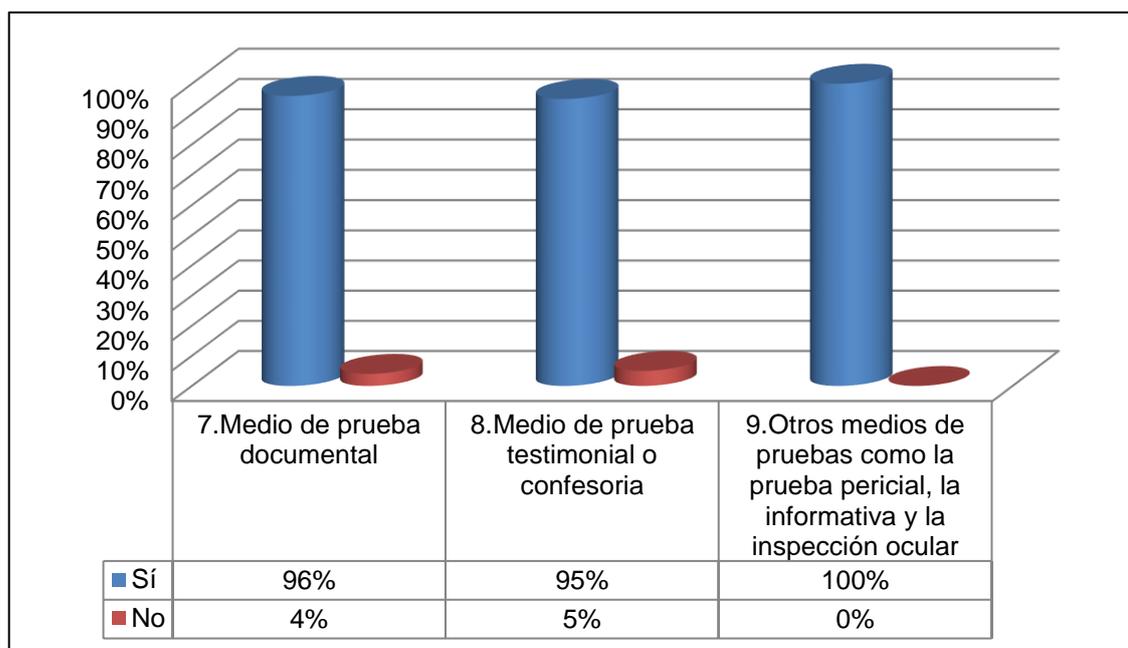


Teniendo en cuenta el procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión; en el 100% de los expedientes se observó la designación precisa de lo que se demanda, 99% el derecho expuesto sucintamente, 97% el nombre y domicilio real del demandante, también del demandado 95% la petición en términos claros y positivos; y 80% los hechos en que se funde, explicados claramente. Según Di Martino, (2011), la usucapión es “el derecho por el cual, el poseedor de una cosa, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la Ley, posterior a los trámites judiciales encaminados a su efectivización”.

2° Dimensión: Elementos probatorios que se utilizaron en un juicio de usucapión

Figura 2

Elementos probatorios que se utilizaron en un juicio de usucapión

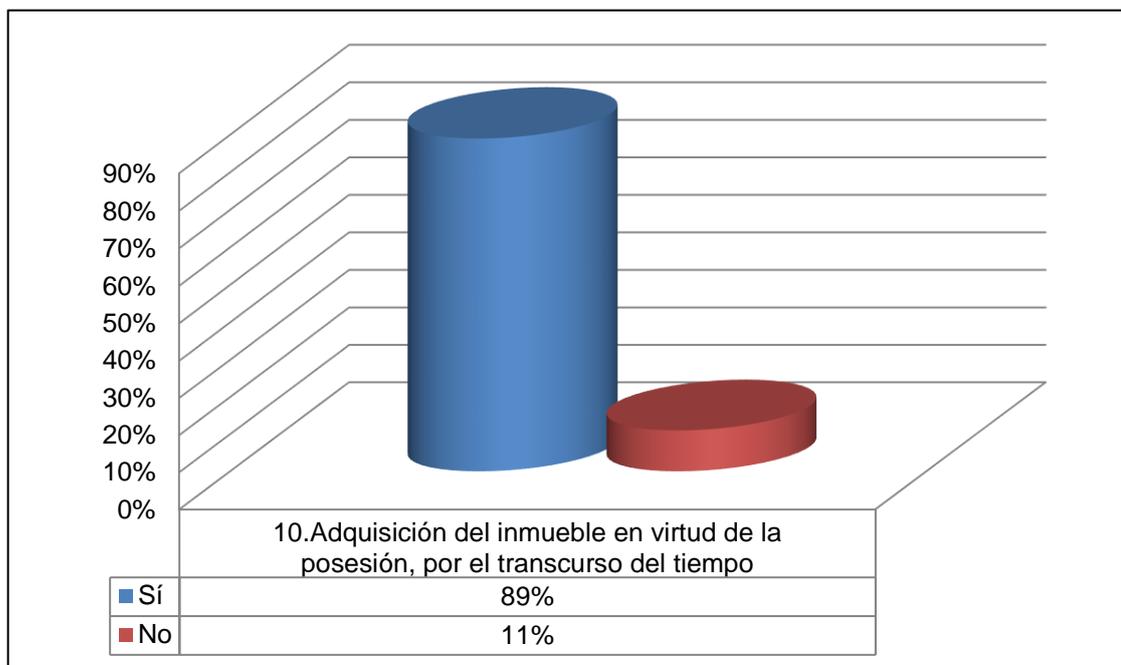


Para el procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión; en el 100% de los expedientes se observó otros medios de pruebas como la prueba pericial, la informativa y la inspección ocular, 96% medio de prueba documental y 95% medio de prueba testimonial o confesoria. Para la Corte Suprema de Justicia del Paraguay (2022), En principios generales es sabido que por el principio de comunidad de la prueba, o de adquisición de las pruebas, que una vez admitido el medio probatorio ofrecido por las partes, esta pertenece al proceso, no siendo posible el desistimiento, ni la renuncia de la prueba actuada, pues los medios probatorios pasan a ser de la comunidad de las partes.

3° Dimensión: Resultados arrojados en los procesos de usucapión

Figura 3

Resultados arrojados en los procesos de usucapión



Para los resultados arrojados en los procesos de usucapión; en el 89% de los expedientes se observó la adquisición del inmueble en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y 11% la no adquisición del inmueble. De acuerdo a la Corte Suprema de Justicia del Paraguay (2022), por enunciados de principios generales la usucapión es un modo de adquirir la propiedad de bienes inmuebles en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas en la Ley, de manera pacífica y pública, en las que son tenidos en cuenta tres elementos importantes para su procedencia: el primero, la correcta individualización del inmueble, debidamente mensurado y deslindado; el segundo, la posesión pacífica e ininterrumpida por 20 años (posesión larga) (sine possessione praescriptio non procedit); y el tercero, que la demanda haya sido promovida contra todos los propietarios del inmueble.

Comentarios

En relación al primer objetivo específico que decía: Determinar el procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022, Se evidencia que en los procedimientos previstos en tramitación de una demanda de usucapión se debe determinar el nombre y domicilio real del demandante y del demandado, la designación precisa de lo que se demanda, los hechos en que se funda especificados claramente, el derecho expuesto sucintamente y la petición en términos claros y positivos.

El segundo objetivo específico solicitaba: Identificar los elementos probatorios que se utilizaron en un juicio de usucapión tramitado ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022, en cuanto a la misma los datos arrojados indican que entre los elementos probatorios utilizados aparte de las pruebas documentales, testificales y confesoria también fueron utilizados otros medios de pruebas como la pericial, informativa e inspección ocular.

El tercer objetivo específico pretendía: Conocer los resultados arrojados en los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022, en cuanto a la misma se observó la adquisición en virtud de la posesión y el transcurso del tiempo.

El objetivo general del estudio se propuso Describir los procesos de usucapión tramitados ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022. Teniendo en cuenta el resultado final del análisis estadístico, y las observaciones realizadas durante el proceso de investigación es posible concluir que en los juicios de usucapión el juez ha sido estricto en la apreciación de las pruebas, no solamente las testificales y confesorias que son casi ineludibles y constituyen el pilar fundamental en que se sustenta la estructura probatoria de este tipo de juicios, sino también ha valorado las documentales y los otros medios de pruebas como la pericial, informativa e inspección ocular, no solamente las testificales.

Bibliografía

- Alvarado, J. (s.f.). *La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil Latinoamericana*. Recuperado de <http://servicio.bc.uc.edu.ve>.
- Arean, B. (1992). *Juicio de usucapión*. 2ª Edición. Buenos Aires: Ed. Hammurabi.
- Borrallo, C. (2013). *La inscripción registral: funciones y ventajas*. Recuperado de <https://cristinaborrallo.wordpress.com>.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación: administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. 3ª Edición. Colombia: Pearson Educación.
- Botero, A. (2008). *La utilidad o inutilidad de la posesión viciosa para la prescripción adquisitiva extraordinaria en Colombia*. Recuperado de <https://revistas.uam.es>.
- Cabanellas, G. (1993). *Diccionario jurídico elemental*. Editorial heliasta S.R.L.
- Código civil paraguayo (1985). Recuperado de <http://www.apcs.org.py>.
- Corte Suprema de Justicia (2022). *Usucapión*. Recuperado de <https://www.pj.gov.py/notas/14124-usucapion>
- Di Martino, C. (2011). *Derechos reales*. Marben Editora.
- Gerrish, K. y Lacey, A. (2008). *Investigación en enfermería*. España: McGraw-Hill Interamericana de España S.L.
- Hernández Sampieri, R.; Fernández C. y Baptista L. (2010). *Metodología de la Investigación*. 5ª Edición. México, D. F.: Editora McGraw-Hill.
- Jiménez Fernández, C. (1983). *Población y muestra. El muestreo*. Pedagogía Experimental II. Tomo I. Madrid: UNED.
- Kiper, C. y Otero, M.C. (2016). *Prescripción adquisitiva*.

Lagoa, M. De O. (s.f.). *La usucapión, el “animus domini”, las teorías de la posesión y nuestro Código Civil*. Recuperado de <http://www.pj.gov.py>.

Ley 125/92 (1992). Recuperado 17 de <http://www.oas.org>.

Medina, N. (2022). *La función de la usucapión: la posibilidad que el propietario pueda invocar o hacer valer la prescripción adquisitiva de dominio (Tesis de licenciatura)*. Recuperada de <http://hdl.handle.net/20.500.12423/4733>

Muñoz, C. (2011). *Como elaborar y asesorar una investigación de tesis*. 1ª Edición. México: Prentice Hall Hispanoamericana S.A.

Ojeda, L. (2015). *Usucapión*. Doctrina, Legislación y Jurisprudencia. 2ª Edición. Asunción, Paraguay: AVENZAR Editora.

Palacios, C. (2017). *Posesión: concepto y naturaleza*. Publicado en la Revista Jurídica Digital “Enfoque Jurídico” Publicado en la Revista Jurídica Digital “Enfoque Jurídico” Recuperado de <http://www.enfoquejuridico.info>.

Sabino, C. (1986). *Como hacer una tesis: guía para la elaboración y redacción de trabajos científicos*. 3ª Edición. Buenos aires.

Salkind, J. (1999). *Métodos de Investigación*. México: Prentice Hall.

Tamayo, M. y Tamayo, M. (1999). *Diccionario de la Investigación Científica*. México: Editorial Blanco.

Apéndice A

Modelo de Lista de cotejo

Expediente N°

Título de la investigación. “Proceso de usucapión tramitado ante el Juzgado Civil de la ciudad de Horqueta, año 2022”.

Documento analizado. Expedientes de procesos de usucapión.

Lugar. Juzgado Civil, distrito de Horqueta, departamento de Concepción.

Estudiante – Investigadora. Elva Concepción Coronel Machado.

Marca de acuerdo a lo que consta en el documento revisado:

1° Dimensión: Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión	Sí	No
1. Nombre y domicilio real del demandante		
2. Nombre y domicilio real del demandado		
3. Designación precisa de lo que se demanda		
4. Hechos en que se funde, explicados claramente		
5. El derecho expuesto sucintamente		
6. La petición en términos claros y positivos		
2° Dimensión: Elementos probatorios que se utilizaron en un juicio de usucapión	Sí	No
7. Medio de prueba documental		
8. Medio de prueba testimonial o confesoria		
9. Otros medios de pruebas como la prueba pericial, la informativa y la inspección ocular		
3° Dimensión: Resultados arrojados en los procesos de usucapión	Sí	No
10. Adquisición del inmueble en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo		

Fin de la revisión!

Apéndice B

Tablas

1° Dimensión: Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión

Tabla 1

Procedimiento previsto en la tramitación de una demanda de usucapión

Variable	F			%		
	Sí	No	Total	Sí	No	Total
1. Nombre y domicilio real del demandante	158	4	162	97%	3%	100%
2. Nombre y domicilio real del demandado	157	5	162	97%	3%	100%
3. Designación precisa de lo que se demanda	162	0	162	100%	0%	100%
4. Hechos en que se funde, explicados claramente	130	32	162	80%	10%	100%
5. El derecho expuesto sucintamente	160	2	162	99%	1%	100%
6. La petición en términos claros y positivos	154	8	162	95%	5%	100%

2° Dimensión: Elementos probatorios que se utilizaron en un juicio de usucapión

Figura 2

Elementos probatorios que se utilizaron en un juicio de usucapión

Variable	F			%		
	Sí	No	Total	Sí	No	Total
7. Medio de prueba documental	156	6	162	96%	4%	100%
8. Medio de prueba testimonial o confesoria	154	8	162	95%	5%	100%
9. Otros medios de pruebas como la prueba pericial, la informativa y la inspección ocular	162	0	162	100%	0%	100%

3° Dimensión: Resultados arrojados en los procesos de usucapión

Figura 3

Resultados arrojados en los procesos de usucapión

Variable	F			%		
	Sí	No	Total	Sí	No	Total
10. Adquisición del inmueble en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo	145	17	162	89%	11%	100%