



UNIVERSIDAD DEL SOL

Creada por Ley N° 4263

Aprobada por el Consejo de Universidades por Resolución N° 10/2010

LA ACCIÓN DE USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA COMO MECANISMO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DERECHO CIVIL PARAGUAYO

Pérez Amarilla, Adriano

Facultad de Ciencias Humanas y Sociales. Universidad del Sol. Asunción. Paraguay

adrianoperezpy@gmail.com

RESUMEN

El objetivo de la presente investigación fue analizar la función de la usucapión extraordinaria como mecanismo de regularización dominial y garantía de seguridad jurídica en el Derecho Civil paraguayo. La investigación se desarrolló mediante un enfoque cualitativo, de nivel descriptivo y analítico, sustentado en el análisis doctrinal, normativo y jurisprudencial, como instrumentos de recolección de datos se tuvieron en cuenta se consideraron expedientes judiciales relacionados con acciones de usucapión extraordinaria tramitados en juzgados civiles del Paraguay. La muestra fue seleccionada mediante un muestreo no probabilístico intencional, considerando a profesionales y expedientes que guardaban relación directa con el objeto de estudio. Los resultados evidencian que la usucapión extraordinaria constituye una institución jurídica fundamental para la consolidación de la propiedad inmobiliaria, permitiendo solucionar conflictos derivados de la informalidad registral y de la falta de documentación dominial adecuada. Asimismo, se constató que la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal constituye el elemento central para la procedencia de la acción. Se concluye que la usucapión extraordinaria representa una herramienta eficaz para la protección del derecho de propiedad y la estabilidad de las relaciones jurídicas, aunque persisten desafíos relacionados con la prueba de la posesión y la coexistencia de títulos dominiales contradictorios.

Palabras claves: Derecho Civil. Posesión. Propiedad inmobiliaria. Seguridad jurídica.

Usucapión.



UNIVERSIDAD DEL SOL

Creada por Ley N° 4263

Aprobada por el Consejo de Universidades por Resolución N° 10/2010

ABSTRACT

Adverse possession constitutes one of the original methods of acquiring ownership recognized by Paraguayan law. Its importance lies in providing legal certainty to long-standing possessory situations, consolidating factual legal relationships that have acquired social and economic stability. The objective of this research was to analyze the role of extraordinary adverse possession as a mechanism for land regularization and legal certainty in Paraguayan Civil Law. The study was conducted using a qualitative, descriptive and analytical approach, based on doctrinal, legal and jurisprudential analysis. The provisions of the Paraguayan Civil Code, national and international doctrine, and judicial criteria applied by Paraguayan courts were examined. The results show that extraordinary adverse possession is a fundamental legal institution for consolidating real estate ownership, allowing the resolution of conflicts arising from informal registration and the lack of adequate ownership documentation. Likewise, it was found that public, peaceful, continuous and uninterrupted possession during the legal period constitutes the central element for the admissibility of the action. It is concluded that extraordinary adverse possession represents an effective tool for protecting property rights and ensuring legal stability, although challenges remain regarding proof of possession and the coexistence of conflicting ownership titles.

Keywords: Civil Law. Possession. Real estate property. Legal certainty. Usucaption.



UNIVERSIDAD DEL SOL

Creada por Ley N° 4263

Aprobada por el Consejo de Universidades por Resolución N° 10/2010

1. INTRODUCCIÓN

La propiedad constituye uno de los derechos reales más importantes reconocidos por el ordenamiento jurídico paraguayo. Su protección se encuentra garantizada por la Constitución Nacional y por el Código Civil, que regulan los mecanismos destinados a asegurar el ejercicio efectivo de este derecho fundamental.

Sin embargo, la realidad social paraguaya evidencia la existencia de numerosas situaciones en las que las personas ocupan inmuebles durante largos períodos sin contar con títulos de propiedad formalmente registrados. Esta situación genera incertidumbre jurídica y conflictos entre poseedores y titulares registrales, afectando la seguridad jurídica y el desarrollo económico.

En este contexto surge la figura de la usucapión extraordinaria como mecanismo destinado a transformar una situación posesoria consolidada en un derecho real de propiedad. La institución encuentra fundamento en la necesidad de otorgar estabilidad a relaciones jurídicas prolongadas en el tiempo y de sancionar la inactividad de quienes, ostentando un derecho, no ejercen las acciones correspondientes para protegerlo.

La doctrina moderna sostiene que la usucapión no solamente beneficia al poseedor, sino que cumple una función social de ordenamiento territorial y regularización de la propiedad. La posesión prolongada constituye una manifestación del aprovechamiento económico y social del bien, razón por la cual el ordenamiento jurídico reconoce efectos jurídicos a dicha situación.

El problema de investigación radica en determinar cuál es la relevancia de la usucapión extraordinaria como instrumento de seguridad jurídica dentro del sistema jurídico paraguayo y cuáles son los principales desafíos que enfrenta su aplicación práctica.

El objetivo general consiste en analizar la función de la usucapión extraordinaria como



UNIVERSIDAD DEL SOL

Creada por Ley N° 4263

Aprobada por el Consejo de Universidades por Resolución N° 10/2010

mecanismo de consolidación de la propiedad y garantía de seguridad jurídica en el Derecho Civil paraguayo. Los objetivos específicos fueron: a) Examinar el marco normativo que regula la usucapión extraordinaria en Paraguay. b) Analizar los requisitos legales y doctrinales exigidos para su procedencia. c) Identificar las principales dificultades prácticas observadas en los procesos de usucapión.

La importancia de esta investigación radica en la creciente cantidad de conflictos inmobiliarios existentes en Paraguay, especialmente aquellos vinculados con posesiones antiguas y títulos dominiales controvertidos.

El aporte científico consiste en proporcionar una visión integral de la institución de la usucapión extraordinaria, destacando su función como instrumento de seguridad jurídica y regularización dominial.

2.MATERIALES Y MÉTODOS

La investigación adoptó un enfoque cualitativo, orientado a la comprensión e interpretación de los fenómenos jurídicos relacionados con la usucapión extraordinaria. El enfoque cualitativo, definido por Creswell y Creswell (2018) como un método diseñado para explorar y comprender el significado que individuos o grupos atribuyen a un problema social o humano.

El diseño metodológico fue documental y no experimental, debido a que se analizaron normas jurídicas, doctrina especializada y jurisprudencia sin manipulación de variables. Según Hernández-Sampieri et al. (2018), el diseño no experimental se caracteriza por la realización de estudios donde no se hace variar intencionalmente las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables.

El alcance de la investigación fue descriptivo y analítico. Descriptivo porque se identificaron las características fundamentales de la usucapión extraordinaria y analítico porque se



UNIVERSIDAD DEL SOL

Creada por Ley N° 4263

Aprobada por el Consejo de Universidades por Resolución N° 10/2010

evaluó su impacto en la seguridad jurídica.

La delimitación temporal comprendió el período 2023-2025, considerando doctrina y jurisprudencia relevante.

La delimitación espacial estuvo circunscripta al territorio de la República del Paraguay.

El procedimiento metodológico comprendió cuatro etapas: Recolección de fuentes normativas, Revisión doctrinal, Análisis jurisprudencial, Elaboración de conclusiones.

3.RESULTADOS

En relación con el objetivo específico que planteó examinar el marco normativo que regulaba la usucapión extraordinaria en Paraguay, se constató que la institución se encontraba sólidamente regulada como un modo originario de adquisición en el Código Civil paraguayo (Libro IV, artículos 1989 al 1999). El legislador protegió la posesión por su valor autónomo y función económica, determinando que el nuevo derecho nacía directamente de la ley y no de una transmisión, lo cual otorgaba a la sentencia judicial una naturaleza declarativa y no constitutiva.

Con respecto al objetivo que buscó analizar los requisitos legales y doctrinales exigidos para su procedencia, se determinó que el marco legal exigía de forma clara el cumplimiento simultáneo de una posesión calificada: debía ser pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal. Doctrinariamente, resultó indispensable la coexistencia del *corpus* (poder material) y el *animus domini* (intención de dueño), manifestándose a través de actos materiales visibles como la construcción de mejoras, cercados, pago de impuestos o explotación económica.



UNIVERSIDAD DEL SOL

Creada por Ley N° 4263

Aprobada por el Consejo de Universidades por Resolución N° 10/2010

En relación con el objetivo específico que propuso identificar las principales dificultades prácticas observadas en los procesos de usucapión, se encontró que, a pesar de su relevancia, la aplicación práctica de esta acción enfrentó obstáculos críticos en los tribunales. Las principales dificultades identificadas radicaron en los problemas probatorios para demostrar la posesión durante más de veinte años, la frecuente superposición de títulos registrales contradictorios, las severas deficiencias y falta de actualización catastral, y la excesiva lentitud procesal que demoró los juicios por varios años.

Con respecto al objetivo general que estableció analizar la función de la usucapión extraordinaria como mecanismo de consolidación de la propiedad y garantía de seguridad jurídica en el Derecho Civil paraguayo, se concluyó que la usucapión extraordinaria constituyó una institución jurídica esencial e indispensable para la consolidación de la propiedad inmobiliaria en Paraguay. Se determinó que representó una herramienta idónea que garantizó el equilibrio entre la seguridad jurídica, la estabilidad de las relaciones de hecho y la función social de los bienes, transformando la posesión prolongada en un derecho real de propiedad definitivo.

4.CONCLUSIONES

En relación con el objetivo específico que plantea examinar el marco normativo que regula la usucapión extraordinaria en Paraguay, se constata que la institución se encuentra sólidamente regulada como un modo originario de adquisición en el Código Civil paraguayo (Libro IV, artículos 1989 al 1999). El legislador protege la posesión por su valor autónomo y función económica, determinando que el nuevo derecho nace directamente de la ley y no de una transmisión, lo que otorga a la sentencia judicial una naturaleza declarativa y no constitutiva.



UNIVERSIDAD DEL SOL

Creada por Ley N° 4263

Aprobada por el Consejo de Universidades por Resolución N° 10/2010

Con respecto al objetivo que busca analizar los requisitos legales y doctrinales exigidos para su procedencia, se determina que el marco legal exige de forma clara el cumplimiento simultáneo de una posesión calificada: debe ser pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal. Doctrinariamente, resulta indispensable la coexistencia del *corpus* (poder material) y el *animus domini* (intención de dueño), los cuales se manifiestan a través de actos materiales visibles como la construcción de mejoras, cercados, pago de impuestos o explotación económica.

En relación con el objetivo específico que propone identificar las principales dificultades prácticas observadas en los procesos de usucapión, se encuentra que, a pesar de su relevancia, la aplicación práctica de esta acción enfrenta obstáculos críticos en los tribunales. Las principales dificultades identificadas radican en los problemas probatorios para demostrar la posesión durante más de veinte años, la frecuente superposición de títulos registrales contradictorios, las severas deficiencias y falta de actualización catastral, y la excesiva lentitud procesal que demora los juicios por varios años.

Con respecto al objetivo general que establece analizar la función de la usucapión extraordinaria como mecanismo de consolidación de la propiedad y garantía de seguridad jurídica en el Derecho Civil paraguayo, se concluye que la usucapión extraordinaria constituye una institución jurídica esencial e indispensable para la consolidación de la propiedad inmobiliaria en Paraguay. Representa una herramienta idónea que garantiza el equilibrio entre la seguridad jurídica, la estabilidad de las relaciones de hecho y la función social de los bienes, transformando la posesión prolongada en un derecho real de propiedad definitivo.



UNIVERSIDAD DEL SOL

Creada por Ley N° 4263

Aprobada por el Consejo de Universidades por Resolución N° 10/2010

5. BIBLIOGRAFIA

Hernández-Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2018). *Metodología de la investigación* (7ma ed.). McGraw-Hill Interamericana.

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications.