CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "CARLOS GIULIANO LEZCANO OCAMPO C/ HÉCTOR ADOLFO OZUNA CORONEL S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y COBRO DE GUARANÍES".----------

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL - 5 -09- 2024 Roque López Franco Asistente

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO cuarenta y cinco

En la Ciudad Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los tres días, del mes setiembre, del año dos mil veinte y cuatro, estando reunidos en Sala de Acuerdos los señores Ministros de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN, ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN y CÉSAR ANTONIO GARAY, bajo la presidencia del segundo de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "CARLOS GIULIANO LEZCANO OCAMPO C/ HÉCTOR ADOLFO OZUNA CORONEL S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y COBRO DE GUARANÍES", a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por la Abogada Lorena Medina Luque, representante convencional de la Parte actora, contra el Acuerdo y Sentencia Número 22, con fecha 19 de Agosto del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial de la Circunscripción Judicial Ñeembucú.---

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

C U E S T I O N E S:

¿Es nula la Sentencia apelada?---------- César Antonio Garay

En caso contrario, se halla ajustada a Derecho?----------

Practicado el sorteo de Ley, para determinar el orden de votación, dio el siguiente resultado: JIMÉNEZ ROLÓN, GARAY y MARTÍNEZ SIMÓN.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: la Abogada Lorena Medina Luque, representante convencional de Carlos Giuliano Lezcano Ocampo, de acuerdo con el testimonio de poder de fs. 43/45, desistió expresamente del presente medio de impugnación, según surge de f. 230. Sin embargo, en su mismo escrito de expresión de agravios manifestó que la resolución impugnada es contradictoria e incongruente. Estos vicios, de constatarse, sí podrían tener la virtualidad de provocar la nulidad del Acuerdo y Sentencia recurrido. Ahora bien,

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

la recurrente se limitó a mencionar los mentados vicios, sin explicar por qué considera que la resolución es incongruente o cuáles argumentos son contradictorios. Al contrario, justo después de referir los aludidos vicios, la recurrente expresó agravios atinentes a la apreciación de los hechos y su subsunción en la norma. Esto último, hace referencia a la labor *in iudicando*, cuyo análisis debe acometerse en sede de apelación.----------

En atención a lo expuesto, y no advirtiéndose otros vicios que autoricen a una declaración oficiosa en los términos del art. 113 del Código Procesal Civil, corresponde tener por desistida a la recurrente del recurso de nulidad interpuesto.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: Suscribo juzgamiento del señor Ministro preopinante por los mismos fundamentos. Así voto.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: Que se adhiere al voto del preopinante, Dr. Jiménez Rolón, por compartir los mismos fundamentos.----------

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: por Sentencia Definitiva N° 11 de fecha 4 de febrero de 2022, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral, Primer Turno, de la Circunscripción Judicial Ñeembucú, con asiento en ciudad Pilar resolvió: "*1- HACER LUGAR, con costas, a la DEMANDA ORDINARIA QUE POR CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y COBRO DE GUARANIES promueve la Abg. LORENA MEDINA LUQUE en representación del señor CARLOS GIULIANO LEZCANO OCAMPO en contra del señor HECTOR ADOLFO OZUNA CORONEL, y en consecuencia, 2- CONDENAR al demandado señor HECTOR ADOLFO OZUNA CORONEL al pago de GUARANIES CUARENTA MILLONES (Gs. 40.000.000) al señor CARLOS GIULIANO LEZCANO OCAMPO, en el plazo de 10 (diez) días de quedar firme la presente resolución, más los intereses legales correspondientes conforme a los fundamentos en el exordio de la misma. 3- NOTIFICAR personalmente o por cédula a las partes. 4- ANOTAR […]*" (sic, f. 176).----------

JUICIO: "CARLOS GIULIANO LEZCANO OCAMPO C/ HÉCTOR ADOLFO OZUNA CORONEL S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y COBRO DE GUARANÍES".----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
- 5 -09- 2024

Recurrida la resolución transcripta y tramitados los recursos, el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial de la Circunscripción Judicial Ñeembucú, por Acuerdo y Sentencia N° 22 de fecha 19 de agosto de 2022, resolvió: "*1.- TENER POR DESISTIDO, el recurso de nulidad, por los fundamentos explicitados en el exordio de la presente. 2.- HACER LUGAR al recurso de apelación planteada, en consecuencia, REVOCAR la S D N° 11 de fecha 4 de febrero de 2022, por los fundamentos expuestos en el considerando de la presente resolución. 3.- COSTAS a la perdidosa. 4.- ANOTAR […]*" (sic, f. 217).----------

La Abogada Lorena Medina Luque, representante convencional de Carlos Giuliano Lezcano Ocampo, de acuerdo con el testimonio de poder de fs. 43/45, fundó el presente recurso en los términos de su presentación de fs. 230/231. Manifestó que el demandado no ha comunicado expresamente a su representado la excesiva onerosidad de la prestación y tampoco ha solicitado la resolución del contrato. Sostuvo que no había impedimento para un acuerdo extrajudicial entre las partes contratantes, pero Héctor Adolfo Ozuna Coronel ha retirado sus animales de la propiedad sin previo aviso, lo cual, dijo, se halla probado por medio de la absolución de posiciones del demandado. Reiteró que Héctor Adolfo Ozuna Coronel no ha manifestado a su representado su intención de dejar sin efecto el contrato y citó fuentes doctrinarias y principios Unidroit. En relación con la prueba del cumplimiento de la prestación a cargo de su representado, alegó que evidentemente Carlos Giuliano Lezcano Ocampo no ha tenido la oportunidad de ofrecer el cumplimiento del contrato celebrado con el demandado, puesto que éste no ha avisado en tiempo y forma de su intención de resolución. En consecuencia, solicitó que se revoque el Acuerdo y Sentencia impugnado, con costas.----------

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Contestó el traslado, Héctor Adolfo Ozuna Coronel, por sus propios derechos y bajo patrocinio de Abogado, contestó dichos agravios en los términos de su escrito de fs. 234/241. Arguyó que

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

la fundamentación del recurrente no contiene una crítica a la resolución atacada, por lo que pidió se declare desierto el recurso interpuesto. Indicó que en ningún momento ha tenido la intención de dejar sin efecto el contrato, sino que ha debido retirar sus animales del inmueble arrendado para pastaje, porque estaba en un noventa por ciento bajo agua, tal como ha sido reconocido por el actor al absolver posiciones y confirmado por todos los testigos. Adujo que la inundación ha afectado a muchos inmuebles del departamento Ñeembucú y que ello ha sido un hecho notorio, conocido en todo el país. Señaló que en ese momento no ha podido esperar para sacar sus animales, de lo contario hubieran muerto por la falta de pasto y la inundación del lugar. Agregó que el propietario conocía esta situación porque vivía cerca del inmueble arrendado. Postuló que Carlos Giuliano Lezcano Ocampo no ha cumplido con su prestación, porque el inmueble, que había sido arrendado para pastaje, no estaba en condiciones de ser utilizado para ese efecto, debido a la inundación y también al arrendamiento a una tercera persona. Explicó que el contrato celebrado era de arrendamiento de una propiedad con superficie de 250 hectáreas aproximadamente, con el objetivo de hacer pastar allí a sus animales vacunos, y en el cual podía ingresar un animal por hectárea; y que, desde la inundación ocurrida en los meses de abril, mayo, junio y julio de 2017, no ha podido utilizar el inmueble con tal objetivo. Encontró injusto que el actor, luego de no poder cumplir con su prestación, tenga el derecho de exigir el cumplimiento del contrato y cobrar por el arrendamiento. Sostuvo que el actor tampoco ha manifestado su voluntad de llegar a un acuerdo. Finalmente, solicitó se confirme el Acuerdo y Sentencia recurrido, con costas.----------

En primer lugar, corresponde atender el pedido de declaración de deserción del recurso formulado por el demandado.----------

De la lectura del escrito de expresión de agravios que obra a fs. 230/231, se advierte que, aunque escueta, sí contiene una

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL - 5 -09- 2024

exposición de motivos suficientes para sustentar el recurso en alzada, en los términos del art. 419 del Código Procesal Civil. Esta sola constatación basta para estudiar el mérito de los referidos agravios.----------

En el *sub examine,* se discute la procedencia -o no- de una demanda de cumplimiento de contrato de locación.----------

Es sabido que en materia de contratos sinalagmáticos son varios los mecanismos de los que puede valerse el acreedor ante el incumplimiento del deudor.----------

Así, la parte acreedora puede demandar el cumplimiento del contrato bilateral, cuya procedencia requiere del propio cumplimiento y del incumplimiento imputable de la parte deudora, a tenor de los arts. 420 literal "a" y 719 del Código Civil.----

También, la parte acreedora puede optar por la resolución del contrato bilateral con los daños e intereses, cuya procedencia está subordinada al incumplimiento imputable a la parte deudora, según el art. 725 del Código Civil.----------

De igual modo, el acreedor puede reclamar la indemnización de daños y perjuicios, cuya procedencia exige probar el vínculo, y la concurrencia de los presupuestos de la responsabilidad civil de fuente voluntaria; a saber: incumplimiento, imputabilidad, daño y nexo causal. Ello, por imperio de los arts. 420 literal "c", 421, 423, 450 y 451 del Código Civil.----------

La cuestión presenta matices en cuanto a la carga de la prueba según qué se demande. Así, como en este caso, si el acreedor decidió reclamar el cumplimiento del contrato *ex* art. 420 literal "a" del Código Civil, deberá probar la existencia del vínculo y su propio cumplimiento, porque así lo exige el art. 719 del mismo Código; hecho esto, incumbirá al deudor la prueba de su propio cumplimiento según las normas de los arts. 547, 569 y 570 del citado Código, que imponen al deudor la prueba del pago. En suma: demandado el cumplimiento de un contrato sinalagmático, a cada parte incumbe probar su propio cumplimiento.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

En su escrito de demanda de fs. 11/12, el actor solicitó el cumplimiento del contrato de locación suscripto con el demandado. En concreto, reclamó el pago de ₲ 40.000.000 por el tercer y último año de arrendamiento. Explicó que el demandado ha efectuado los pagos del primer y segundo año, pero se ha negado a realizar el último pago, cuyo plazo feneció el 9 de julio de 2017.-------

Por otro lado, el demandado no discutió la validez del contrato de locación suscripto con el actor. Tampoco negó la falta de pago del precio por el último año de locación. Sin embargo, sostuvo que el actor ha incumplido el contrato, al no poner a su disposición un inmueble apto para el pastaje de sus animales.---

Lo apuntado importa, pues, la pretensión de cumplimiento del actor y la oposición de una excepción de incumplimiento contractual por el demandado; es decir, por un lado, el actor pretende que el demandado cumpla con su obligación de pagar el precio por el último año de locación y, por el otro, el demandado controvierte la demanda y opone la *exceptio non adimpleti contractus*. Ello, como se explicó, impone al actor la carga de probar su propio cumplimiento *ex* art. 719 del Código Civil.------

Si bien el demandado no explicitó nominalmente la excepción mencionada, claramente apuntó la imposibilidad del actor de poner a su disposición las 250 hectáreas del inmueble arrendado para el pastaje de sus animales, debido a las inundaciones. En concreto, al contestar la demanda, dijo: "*Estas disposiciones citadas prevén justamente la conducta del actor de la demanda en este caso y son categóricas en no conceder derechos a la persona que incumplió con sus obligaciones para con la otra parte. […] a ello se suma algo más grave aún ya que pretende cobrar por una obligación no cumplida que fue el objeto principal del contrato*" (sic, f. 38 vlta.).----------

Dicha postura procesal fue sostenida igualmente en esta instancia: "*Es que en este caso, quien ya no estaba cumpliendo con su parte en el contrato era el señor Carlos Giuliano Lezcano*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

RECIBIDO - 5 -09- 2024

Ocampo, pues el campo arrendado PARA PASTAJE no era posible utilizar para ese menester, por la INUNDACIÓN, y además porque el mismo cuando exigió el cumplimiento de contrato de mi parte, ya tenía arrendado a tercero el mismo inmueble" (sic, f. 236).-----

Así, surge patente que el demandado alegó que el actor no ha cumplido con su obligación de poner a su disposición un inmueble de 250 hectáreas, apto para el pastaje de sus animales. No caben dudas, entonces, de que el demandado opuso la *exceptio non adimpleti contractus*.----------

La excepción mencionada se incorpora al ordenamiento jurídico nacional en el art. 719 del Código Civil, que establece: *"En los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probare haberlo ella cumplido u ofreciere cumplirlo, a menos que la otra parte debiere efectuar antes su prestación […]"*. Según se puede ver, esta norma habilita a la parte cumplidora de un contrato bilateral a suspender la prestación a su cargo hasta tanto la otra no cumpla u ofrezca cumplir con su respectiva contraprestación.----------

Ahora bien, el contrato celebrado por las partes, obrante a fs. 6, dispone: *"[…] convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento, que se regirá conforme las cláusulas, y condiciones siguientes: PRIMERO: El señor CARLOS GIULIANO LEZCANO OCAMPO, dice: QUE de un inmueble de mayor extensión que le pertenece, ubicado en el Distrito de TACUARAS, lugar denominado Potrero N° 3, cede en arrendamiento a favor del señor HECTOR ADOLFO OZUNA CORONEL, una fracción de tierra de 250 Has. De Superficie MATRICULA N° M13-105"*. Luego, en la cláusula cuarta estatuye: *"El campo será utilizado para pastaje de animales vacunos"*.----------

Recuérdese que la existencia y los términos del contrato no se controvierten. Luego, el actor, al promover la demanda, no demostró su propio cumplimiento. Al contrario, la prueba vertida en autos, incluso la ofrecida por el propio actor, evidencia que

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

la inundación mencionada por el demandado ocurrió, y afectó las condiciones del inmueble que debía estar a disposición de éste para el pastaje de sus animales.----------

En este sentido, se tiene que, en el marco de la prueba testifical ofrecida por el actor, el testigo Francisco Servin Ávila, preguntado acerca de cuántos centímetros de altura aproximadamente tenía el agua en el terreno arrendado en los meses abril, mayo y junio, dijo: "*a la altura de la rodilla del caballo aproximadamente*" (f. 118 vlta.). Además, preguntado acerca de qué superficie aproximada del inmueble arrendado tenía, en el año 2017, con las grandes lluvias, altura suficiente para el pastaje de los animales, respondió: "*diez hectáreas de la propiedad aproximadamente no estaba inundada y en esa parte estaban los dormideros*" (f. 118 vlta.).----------

Ello se confirma con las testificales ofrecidas por el demandado. El testigo Pedro José Aquino Velazco, preguntado si en los meses de abril, mayo y junio de 2017 había, en los campos de Tacuaras, lugar suficiente para el pastaje de animales, dijo: "*no, no había, la razón fue la inundación, no había más dormidero, estaba inundado, yo también quite mis animales porque ya no había lugar para el pastaje de los animales y tampoco había lugar donde dormir los animales*" (f. 119). A la misma pregunta, el testigo Ramón Pablo Salinas Ibarra dijo: "*en mayo y en junio fue la inundación, era horrible*" (f. 120); este último testigo, preguntado si por motivo de la inundación de 2017 hubo mucha mortandad de animales en Tacuaras, manifestó: "*mucho no, porque la gente sacaban sus animales, lo que podían se salvaban*" (f. 120).----------

No se tiene en autos ninguna prueba que demuestre el cumplimiento de la prestación asumida por el actor, de poner a disposición del demandado un inmueble de 250 hectáreas apto para el pastaje de animales, en los términos del contrato respectivo y de los arts. 803 y 811 del Código Civil.----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Al ser así, la pretensión de cumplimiento de contrato -en concreto, pago del canon por locación de inmueble- encuentra un obstáculo de fuste, cual es la ausencia de prueba del cumplimiento de la prestación del actor. En suma, no hay constancia de que la parte demandada haya podido tener el uso y goce de la cosa arrendada en el periodo de tiempo al que corresponde la demanda de pago del canon de alquiler. Al contrario, sí consta la imposibilidad de utilización del campo citado para el pastaje, en razón de su inundación.----------

En consecuencia, corresponde confirmar el Acuerdo y Sentencia recurrido.----------

Las costas de esta instancia se imponen a la parte recurrente y perdidosa, de conformidad con los arts. 192, 203 literal "a" y 205 del Código Procesal Civil.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: Se trata de establecer si es procedente o no la demanda por cumplimiento de Contrato de arrendamiento de inmueble rural y cobro de Guaraníes.----------

Principiando, cabe señalar que la existencia y validez de aquel no fueron controvertidas por las Partes. En virtud del Contrato, suscrito el 9 de Julio del 2.015, Carlos Giuliano Lezcano cedió en arrendamiento, a favor de Héctor Adolfo Ozuna Coronel, una fracción de inmueble de su propiedad individualizada con Matrícula Nº M13-105, superficie de 250 has.. En la cláusula segunda, los contratantes acordaron que el precio del arrendamiento era por Gs. 40.000.000 anual, dejándose constancia que el demandado había abonado al propietario -en esa misma fecha- el primer año de arrendamiento. El plazo del Contrato fue establecido en tres años, pudiendo ser renovado de común acuerdo entre las Partes (cláusula tercera). De igual manera, en la cláusula cuarta, se acordó que el campo sería utilizado para pastaje de animales vacunos (fs. 6).----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Carlos Giuliano Lezcano sostuvo que, si bien Héctor Adolfo Ozuna Coronel pagó por adelantado dos años del alquiler, en fechas 9 de Julio del 2.015 y 9 de Julio del 2.016, no realizó el último pago con vencimiento del 9 de Julio del 2.017, en contravención del Artículo 825, inciso b), del Código Civil. Afirmó que el Contrato seguía vigente, por lo que solicitó el cumplimiento de la cláusula segunda (fs. 11/2). A su vez, Héctor Adolfo Ozuna Coronel aseveró que el Contrato fue rescindido verbalmente y de común acuerdo, en los primeros días de Julio de 2.017. Sostuvo que fue el accionante quien solicitó la rescisión, por existir imposibilidad física de la utilización del campo arrendado, teniendo que se encontraba totalmente inundado, por cuya razón retiró, primeramente, sus animales vacunos más débiles y luego el total. Y, al encontrar otro campo que podía utilizar normalmente, suscribió Contrato de arrendamiento con Manufactura Pilar S.A., el 13 de Julio de 2.017. Señaló que, inmediatamente después que el inmueble fue liberado de las aguas, el accionante arrendó el inmueble a favor de Adolfo Osorio, situación que hacía imposible el cumplimiento del Contrato. Tampoco existía compromiso de dejar libre el campo para su utilización, en razón que el nuevo arrendatario tenía Contrato hasta Septiembre del 2.018. No se acordó contractualmente que el pago del alquiler sería al inicio o al término del año de uso, por lo que si el Contrato estuviere vigente su obligación de pago vencería en Julio del año 2.018. Sin embargo, en el mismo inmueble existía tercero que tenía sus animales en el lugar, sin su consentimiento, antes que el Contrato firmado por él venciera (fs. 38/40).----------

De los términos en que quedó trabada la litis surge que el accionado opuso Excepción de incumplimiento contractual, prevista en el Artículo 719 del Código Civil, que, en lo pertinente, reza: "*En los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, sino probare haberlo ella cumplido u ofreciere*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL - 5 SET 2024

cumplirlo, a menos que la otra parte debiere efectuar antes su prestación…".----------

Messineo expresa: "*La excepción de incumplimiento es un derecho que es reconocido a las partes en un contrato bilateral, con obligaciones a cargo de ambas partes, de abstenerse de cumplir la prestación, cuando la otra parte no ha cumplido simultáneamente la suya. Vale resaltar que, en todo caso, entre un incumplimiento y el otro debe existir nexo de causalidad; más aun de reciproca influencia o dependencia… La excepción de incumplimiento es un poder nacido ex lege de abstenerse provisoriamente de cumplir, que obra a modo de reconvención: "no cumplo, porque tu no cumples"* (Doctrina General del Contrato, Tomo II, páginas 432/3, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1.986). A decir de Stiglitz: "*El fundamento de la excepción de incumplimiento radica en el sinalagma funcional y en la buena fe*" (Contratos Civil y Comerciales, Editorial Abeledo-Perrot, página 171). La excepción tiene carácter dilatorio y produce efecto entre las Partes, operando la suspensión de la ejecución del Contrato ((Trigo Represas- Stiglitz, Contratos, Ediciones La Roca, Bs. As., 1.989, página 272).----------

Por el Contrato de arrendamiento cuyo análisis nos ocupa, se establecieron obligaciones recíprocas para ambos contratantes: el accionante se comprometió a dar en arrendamiento el inmueble rural, por tres años, para el pastaje de animales vacunos; el arrendatario tenía la obligación de pagar el precio del arrendamiento fijado en Gs. 40.000.000 anual, por el plazo de tres años. Si bien no se estableció expresamente cuando sería el vencimiento de cada pago, se asume que era por año adelantado, pues el arrendatario pagó de esa manera, el primer y segundo años, siendo aplicable lo dispuesto en el Artículo 825, inciso b), del Código Civil. Por ende, concluimos que el demandado tenía la obligación de pagar al propietario, Gs. 40.000.000, el 9 de Julio

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

del 2.017, por la utilización del inmueble hasta el 9 de Julio del 2.018.----------

El accionado alegó que no pagó el precio del arrendamiento del último año, debido a que el propietario rescindió verbalmente el Contrato, en razón que el inmueble estaba inundado, extremo que no acreditó. Pese a ello, no podemos soslayar que, antes de iniciarse el tercer año de alquiler (periodo Julio 2.017 a Julio 2.018), la mayor parte del inmueble arrendado quedó abnegado por la crecida del río. Esa situación fue suficientemente acreditada por testificales de fs. 118, 119 y 120, que son contesten y uniformes en establecer que en los meses de Abril, Mayo y Junio del 2.017, el inmueble estaba inundado. Por lo demás, consta en Autos que por Resolución Nº 12/2.017, del 26 de Abril del 2.017, la Junta Departamental del XII Departamento de Ñeembucú, declaró al Departamento de Ñeembucú en situación de emergencia por la situación crítica y alarmante en que se encontraban diez y seis distritos del Departamento de Ñeembucú, ante las intensas y prolongadas lluvias caídas (fs. 36/7). Resulta innegable que el Contrato no fue cumplido por el propietario, quien tenía la obligación de poner a disposición del demandado 250 has de terreno para el pastaje de sus animales vacunos. Tampoco ofreció habilitar otro terreno para cumplir con el objeto comprometido, según lo previsto en el Artículo 811 del Código Civil. Por esa razón, no puede exigirse el pago del alquiler durante el periodo comprendido en el Contrato.----------

A ello cabe agregar que, el 25 de Septiembre del 2.017, el accionante dio en arrendamiento a favor de Adolfo Osorio, el mismo inmueble dado al accionado, para uso exclusivo de pastura de animales, por un plazo de un año a partir de la celebración, esto es, hasta el 25 de Septiembre del 2.018, por Gs. 40.000.000, según consta en el Contrato agregado a fs. 30/1. La existencia y validez de ese documento privado no fue impugnada por el propietario, quien se limitó a señalar que Adolfo Osorio no era

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

RECIBIDO ESTRADOS CIVIL - 5-09-2024

parte en esos Autos (fs. 73). Por lo demás, en ocasión de absolver posiciones, a la posición segunda: "*Diga como es verdad que Ud. el 25 de septiembre del año 2017, estando aun vigente el contrato anterior, arrendó la Finca N° M13-105 de Tacuaras al señor Adolfo Osorio, por un año para explotación ganadera*", respondió "*si*" (fs. 115).----------

Surge diáfanamente que el accionante no puede exigir el cumplimiento del Contrato de arrendamiento, esto es, el pago del canon por el periodo comprendido entre Julio del 2.017 y Julio del 2.018, porque antes de dicho periodo el inmueble fue anegado por la crecida del río y después de la inundación arrendado a favor de tercero, cuyo Contrato seguía vigente al tiempo de la interposición de la demanda (Diciembre del 2.017).----------

Por tales motivos, corresponde en estricto Derecho, confirmar el Fallo impugnado, imponiendo Costas a la perdidosa, según Artículos 192 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto.-

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: Se adhiere al voto del preopinante Dr. Jiménez Rolón y se permite agregar las siguientes consideraciones.----------

Se trata aquí de determinar la procedencia de una demanda de cumplimento de contrato a la cual se le ha opuesto una defensa de *non adimpleti contractus*.----------

Quienes me han precedido en orden de votación, los colegas Ministros Jiménez Rolón y Garay, han sido suficientemente elocuentes en la descripción y explicación de cuanto aconteció en autos y en la posición que cada parte tomó en este conflicto.---

Debemos examinar, pues, si las prestaciones a cargo de la actora han sido debidamente satisfechas, en orden de exigir el cumplimiento del pago del precio.----------

Sabido es que, de conformidad con el art. 719 del C.C., cuando se acciona por cumplimiento de un contrato bilateral, el actor debe probar haber cumplido su prestación u ofrecer dicho cumplimiento -me remito a las claras exposiciones del Dr. Jiménez

SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Rolón sobre el tema de las cargas probatorias en casos como este, hechas en su voto-. Dice la doctrina: *"el actor tiene la carga procesal de acreditar, como hecho constitutivo de su reclamo, que ha cumplido u ofrecido cumplir o que lo beneficia un plazo"* [1]; por lo que aquí, el demandante debió probar la existencia del contrato y el propio cumplimiento como condición indispensable para la procedencia de la demanda.----------

El primer punto -existencia y la propia validez del contrato- se encuentran debidamente acreditados al no haber controversia al respecto, por la accionada quien, debo decirlo, tampoco cuestionó su eficacia, omitiendo impugnar el contrato, no hallándose motivo para tenerlo por inválido, de oficio.----------

Vemos así que, en materia contractual, aparece como establecida la idea central según la cual el actor debe demostrar, en principio, la existencia del contrato como elemento indefectible y, además, debe acreditar -cuando le correspondió cumplir en primer término- el propio cumplimiento.----------

La existencia del contrato, como se dijo ya, no es un hecho controvertido; en efecto, ambas partes son contestes en admitir su existencia. Así pues, el contrato de arrendamiento de inmueble se encuentra glosado a fs. 05/06, y no ha sido impugnado por ninguna de las partes, por lo que no cabe duda alguna respecto de la existencia de la relación contractual; por consiguiente, la carga procesal del actor en cuanto al primer requisito, se encuentra cumplido.----------

Ahora bien, en cuanto al segundo requisito -esto es, la carga del demandante de probar haber cumplido u ofrecido cumplir su prestación- no se halla satisfecha.----------

De las constancias de autos no se advierte una sola prueba que logre acreditar mínimamente el cumplimiento o, al menos, el

---

[1] ALTERINI, Atilio. *CONTRATOS Civiles. Comerciales. De Consumo. Teoría General*. Abeledo Perrot. Buenos Aires, Argentina. 2012. p. 488.

RECIBIDO - 5 -08- 2024

ofrecimiento del Sr. Carlos Giuliano Lezcano Ocampo para cumplir con su prestación. Es más, las pruebas diligenciadas por el demandado evidencian que se produjo un hecho exterior que hacía imposible dicho cumplimiento, el cual fue una inundación que afectó las condiciones del inmueble arrendado y que derivó en el incumplimiento por parte del actor.----------

Además, conforme ya lo han referido previamente los Ministros de esta Sala, cuando las condiciones físicas del inmueble arrendado habrían mejorado -septiembre de 2017- el actor arrendó el mismo inmueble a un tercero, lo que impediría -fáctica y jurídicamente- poner a disposición el mismo bien al hoy accionado para su uso.----------

Veamos también cuanto sigue: del contrato de arrendamiento de inmueble celebrado entre Carlos Giuliano Lezcano Ocampo y Héctor Adolfo Ozuna Coronel el 09 de julio de 2015, se advierte que el Sr. Calos Lezcano -parte actora- dio en arrendamiento a favor de Héctor Ozuna -parte demandada- un inmueble "*ubicado en el Distrito TACUARAS, lugar denominado Potrero N° 3 […] fracción de tierra de 250 Has. de superficie. MATRÍCULA N° M13-105…*" (f. 06), cuyo destino y/o finalidad surge de la cláusula cuarta del contrato, que establece: "*El campo será utilizado para pastaje de animales vacunos*".----------

En contraprestación, el Sr. Héctor Adolfo Ozuna Coronel, se obligó al pago del precio establecido en la cláusula segunda del mencionado contrato: "*El precio del arrendamiento es de Gs. 40.000.000, (Guaraníes cuarenta millones) anual que es abonado al propietario en esta misma fecha*", por el plazo tres años, como bien surge de la cláusula tercera: "*El plazo de éste contrato será de TRES AÑOS, pudiendo ser renovado de común acuerdo entre las partes*".----------

De los argumentos del demandado, se colige que el mismo tuvo que abandonar el inmueble arrendado en julio del 2017, en atención a "*la imposibilidad física parcial de la utilización del campo*

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

arrendado con el fin convenido ya que estaba casi totalmente inundado" (f. 38), razón por la cual tuvo que retirar sus animales y buscar otro campo para ubicarlos. En ese sentido, aludió que firmó otro contrato de arrendamiento con Manufactura de Pilar S.A. el 13 de julio del año 2017, tras el acuerdo común de las partes de la terminación del contrato, por las circunstancias mencionadas.----------

Es así que, en lo que respecta a la absolución de posiciones del Sr. Carlos Lezcano, ante la novena posición que reza: "*Diga como es verdad que Ud. Sabe que en el mes de abril el año 2017 la Junta Departamental del Ñeembucú declaró en SITUACIÓN DE EMERGENCIA el Departamento de Ñeembucú, por la extraordinaria cantidad de agua caída en ese tiempo por las constantes lluvias*" dijo: "Sí" (f. 115); y, a la décima posición que reza: "*Diga como es verdad que Ud. se enteró que el señor Héctor Adolfo Ozuna Coronel ubicó los animales de su propiedad que estaban pastando anteriormente en la Finca Nro. M13-105 en un inmueble propiedad de Manufactura de Pilar S.A.*" dijo: "Sí" (f. 115).----------

Por otro lado, en cuanto a las testificales obrantes a fs. 119/120, se advierte que a la quinta pregunta del interrogatorio que reza: "*Diga el testigo si sabe y le consta si el motivo que obligó al señor Héctor Adolfo Ozuna Coronel a retirar sus animales del campo del señor Carlos Giuliano Lezcano Ocampo en Tacuaras cual fue y en su caso donde llevó sus animales vacunos a pastar*".-

También el testigo Pedro José Aquino Velazco dijo: "*el motivo fue la inundación, y el trajo sus animales al eucaliptal, eso lo que yo sé*".----------

Preguntado que fuera, el testigo Ramón Pablo Salinas Ibarra dijo: "*el motivo fue la inundación, pero después no sé donde llevó sus animales a pastar*". Seguidamente, a la séptima pregunta que reza: "*Diga el testigo si sabe y le consta si en los meses de abril, mayo, junio del año 2017 se tenía en los campos de Tacuaras*

lugar suficiente para el pastaje de animales vacunos y en su caso cuál fue la razón por la que eso disminuyó considerablemente".--

A su turno, el testigo Pedro José Aquino Velazco dijo: "*no, no había, la razón fue la inundación, no había más dormidero, estaba inundado, yo también quité mis animales porque ya no había lugar para el pastaje de los animales y tampoco había lugar donde dormir los animales*".----------

Por su parte, el testigo Ramón Pablo Salinas Ibarra dijo: "*en mayo y junio fue la inundación, era horrible*". A la octava pregunta que reza: "*Diga el testigo si sabe y le consta si en la zona de Tacuaras como consecuencia de la cantidad de aguda caída en los meses de abril, mayo, junio del año 2017, salieron de sus propiedades inmuebles con sus animales vacunos muchas personas*".-

Al ser citado por el Juzgado, el testigo Pedro José Aquino Velazco dijo: "*sí, muchas personas*".----------

Finalmente, el testigo Ramón Pablo Salinas Ibarra dijo: "*sí, muchos, nosotros también*".----------

Cabe destacar que ambos testigos se encuentran domiciliados en el Distrito de Tacuaras, y mencionaron que las circunstancias les constan personalmente.----------

Estas testimoniales igualmente son contestes con las testificales ofrecidas por el propio actor. Es así que, a la pregunta: "*Diga el testigo, cuantos centímetros de altura aproximadamente tenía el agua que ocupaba el campo del señor Giuliano Lezcano en los meses que se le pregunta en el punto anterior*", dijo: "*a la altura de la rodilla del caballo aproximadamente*" (f. 118 y vlta.). De este modo, se logra concluir que el inmueble propiedad del actor se encontraba, efectivamente, inundado, lo que no determina definitivamente su falta de idoneidad para el pastoreo, mientras que sí lo hace, la situación referida por los testigos sobre la falta de "dormideros" pues es sabido que los animales pueden, eventualmente, alimentarse en pastizales parcialmente inundados "hasta la rodilla" de los

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

mismos, pero no pueden dormir en ellos, necesitando imperiosamente terrenos más altos y secos.----------

Por otro lado, las pruebas que fueron diligenciadas por la parte demandada, acreditan que las inundaciones impidieron el destino o la finalidad del arrendamiento del inmueble, que como surge de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, era el pastaje de animales vacunos.----------

Como se vio, para demandar el cumplimiento de un contrato y resistir la excepción contenida en el art. 719 del C.C. es imprescindible para el actor acreditar haber cumplido u ofrecido cumplir la prestación que se encontraba a su cargo, situación que no se dio en el caso que nos ocupa. Se recalca, "*la carga de la prueba corresponde a quien acciona por cumplimiento*" [2].----------

Dicha prueba no fue producida por la parte actora, acreditándose exactamente el punto contrario, es decir, el efectivo incumplimiento de aquella en su obligación contractual.-

Por lo tanto, la resolución recurrida debe ser confirmada, con expresa imposición de costas a la perdidosa, de conformidad con los arts. 192, 203 inc. a) y 205 del C.P.C.----------

Así voto.----------

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

Eugenio Jiménez Ro
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garaz

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

---

[2] LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando. *Teoría de los contratos. Parte General.* Zavalía Editor. Buenos Aires, Argentina. 1997. p. 602.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "CARLOS GIULIANO LEZCANO OCAMPO C/ HÉCTOR ADOLFO OZUNA CORONEL S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y COBRO DE GUARANÍES".----------

SENTENCIA NÚMERO Cuarenta y cinco

Asunción, 3 de setiembre del 2.024.-

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA CIVIL Y COMERCIAL

R E S U E L V E:

TENER por desistida a la Abogada Lorena Medina Luque, representante convencional de Carlos Giuliano Lezcano Ocampo, del Recurso de Nulidad interpuesto.----------

CONFIRMAR el Acuerdo y Sentencia Número 22, con fecha 19 de Agosto del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, de la Circunscripción Judicial Ñeembucú.----------

IMPONER las Costas de esta Instancia a la Parte recurrente y perdidosa.----------

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

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria