856/2024

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 30 DIC 2024 Lic. Yanise Colmán

JUICIO: "JUAN OZUNA RODRIGUEZ C/ VICENTA IRENE ALVARENGA S/ RETENCIÓN DE INMUEBLE POR COBRO DE MEJORAS INTRODUCIDAS".----------

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO sesenta y nueve

En la Ciudad Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los treinta días, del mes diciembre, del año dos mil veinte y cuatro, estando reunidos en Sala de Acuerdos de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia los señores Ministros ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN, CÉSAR ANTONIO GARAY y EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "JUAN OZUNA RODRIGUEZ C/ VICENTA IRENE ALVARENGA S/ RETENCIÓN DE INMUEBLE POR COBRO DE MEJORAS INTRODUCIDAS" a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por la Abogada Norma Beatriz Frutos, en representación de Juan Ozuna Rodríguez, contra el Acuerdo y Sentencia Número 43, con fecha 29 de Abril del 2.021, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, de la Capital.----------

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

C U E S T I O N E S:

¿Es nula la Sentencia apelada?----------

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

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

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: la Abogada Norma Beatriz Frutos, en representación de Juan Ozuna Rodríguez, expresó agravios en los términos de su escrito de fs. 534/538. Alegó que la resolución impugnada ha sido dictada en contravención de las normas constitucionales y legales vigentes. Subrayó que el Tribunal de Apelación ha revocado la resolución del Juzgado de Primera Instancia sin tomar en cuenta los hechos, el Derecho

César Antonio Garay

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

SECRETARIA JUDICIAL CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

aplicable ni las pruebas presentadas en el expediente. Solicitó la declaración de nulidad del Acuerdo y Sentencia impugnado.----------

Corrido el traslado, el Abogado Claudio Cañete Mendoza, en representación de Carlos Casimiro Gómez Hansen, heredero de Vicenta Irene Alvarenga, tomó intervención y contestó los agravios a tenor de su escrito de fs. 571/575. Coincidió con la parte recurrente en la pertinencia de la nulidad de la resolución impugnada, aunque con fundamentos distintos. Señaló que los agravios de la parte recurrente pueden ser discutidos en apelación. Explicó que la nulidad se justifica por la arbitrariedad y la falta de fundamentación adecuada de la resolución recurrida. Añadió que el Tribunal de Apelación ha incurrido en contradicción, al analizar las mismas pruebas que el Juzgado de Primera Instancia pero revocar su decisión, sin justificación clara. Solicitó la desestimación del recurso de nulidad interpuesto, y la declaración de nulidad del Acuerdo y Sentencia recurrido por los fundamentos expuestos.--------

En autos, se ha postulado la nulidad del Acuerdo y Sentencia impugnado, con base en un supuesto vicio de falta de fundamentación.----------

Recuérdese que el recurso de nulidad procede contra las resoluciones dictadas con violación de las formas prescriptas por las leyes, en los términos del art. 404 del Código Procesal Civil. Así, la sanción de nulidad está reservada para vicios *in cogitando* -de logicidad- o *in procedendo* -de procedimiento- que impidan dictar válidamente resolución, a tenor del art. 113 del mismo Código. Por el contrario, los vicios *in iudicando* -de juzgamiento- constituyen materia propia del recurso de apelación.----------

Sobre el agravio de la parte recurrente, tanto el art. 256 de la Constitución como el art. 15 literal "b" del Código Procesal Civil disponen que los jueces deben fundamentar sus

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 30 DIC 2024 Lic. Yadine Colmán

resoluciones en el orderamiento positivo vigente y aplicable, bajo pena de nulidad. Tal deber importa que los jueces expliquen, mediante razonamientos lógicos, los motivos para decidir de determinada manera, y no de otra; es decir, supone la aplicación razonada -en respeto de los principios lógicos de identidad, de no contradicción, de tercero excluido y de razón suficiente- del Derecho vigente. ----------

Pues bien, revisado en detalle el Acuerdo y Sentencia impugnado, se advierte que Tribunal de Apelación fundamentó su decisión en un análisis jurídico razonado y adecuado. Por tanto, no se observa ninguna inaplicación de la ley ni deficiencia en la fundamentación que pueda justificar la nulidad del fallo.----------

Respecto del agravio relacionado con la rectitud o corrección en la apreciación de las pruebas, se debe decir que, este asunto, constituye materia del recurso de apelación y no de nulidad. Luego, el supuesto desconocimiento del Tribunal de Apelación de ciertas pruebas constituiría, si acaso, un error de juicio, reparable en la sede apropiada.--

Luego, tampoco se observan vicios que ameriten un pronunciamiento oficioso de nulidad, en los términos del art. 113 del Código Procesal Civil; por tanto, corresponde desestimar este recurso, por improcedente.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: Me adhiero al sentido del voto del Ministro preopinante, Dr. Eugenio Jiménez Rolón, dejando resaltado que, si bien adhiero a los fundamentos principales de su voto, debo dejar resaltado, tal como sostuve en ocasiones anteriores, que los vicios de logicidad no siempre dan pie a la nulidad del fallo, sino que existen ocasiones en las cuales puede resolverse por la vía de la apelación, rectificando esos errores. En autos no se ha siquiera invocado ninguno de esos vicios,

César Antonio Garay

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

correspondiendo resolver la cuestión en el sentido indicado por el Ministro preopinante, Dr. Jiménez Rolón. Es mi voto.-

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: Suscribo juzgamiento al del señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón por motivaciones allí pergeñadas. Es mi voto.---------

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: por Sentencia Definitiva N° 256 de fecha 24 de junio de 2019, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Octavo Turno, de la Capital, resolvió: *"1. RECHAZAR el incidente de falta de idoneidad de testigos planteado por la parte actora.- 2. HACER LUGAR, a la demanda que promueve JUAN OZUNA RODRIGUEZ en contra de la señora VICENTA IRENE ALVARENGA GODOY por retención del inmueble individualizado como Finca N° 11.119 del Distrito de Lambaré con Cta. Cte. Catastral N° 13-1494-10 por cobro del valor de las mejoras que se fija en la suma de GUARANIES NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL (Gs. 95.550.000) más intereses, que la accionada deberá abonar en el plazo de 10 días de quedar firme y ejecutoriada esta resolución.- 3. IMPONER las costas en la siguiente proporción dado el vencimiento mutuo: 85 % a la parte demandada y 15 % a la parte actora.- ANOTAR […]"* (sic, f. 370 vlta.).----------

Recurrida la mencionada resolución y tramitados los recursos, el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, de la Capital, por Acuerdo y Sentencia N° 43 de fecha 29 de abril de 2021, resolvió: *"1. RECHAZAR el recurso de nulidad interpuesto por la señora Vicenta Irene Alvarenga Godoy. 2. HACER LUGAR parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la señora Vicenta Irene Alvarenga Godoy, por derecho propio y bajo patrocinio del abogado Ricardo Ruíz Díaz Aguilera y, en consecuencia: MODIFICAR el punto 2) de la S.D.* 256 del 24 de junio de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, 8° Turno, en cuanto al

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 30 DIC 2024 Lic. Yanise Colmán

monto y, en consecuencia, fijar prudencialmente en la suma de Gs. 60.000.000 (Guaraníes Sesenta millones) que deberá pagar la parte demandada a la parte actora, dentro del plazo de diez días de haber quedado firme y ejecutoriada la presente resolución. 3. IMPONER las costas de esta instancia en el orden causado. *4. ANOTAR […]"* (sic, f. 402).----------

La Abogada Norma Beatriz Frutos, en representación de Juan Ozuna Rodríguez, expresó agravios en los términos de su memorial de fs. 534/538. Expuso que en el juicio no han sido cuestionados ni la posesión del inmueble del actor y su familia, ni la titularidad de la demandada, ni la existencia de las mejoras introducidas. Manifestó que el Tribunal de Apelación decidió revertir la decisión del Juzgado de Primera Instancia sin considerar adecuadamente las pruebas del expediente. Señaló que la demandada se ha negado a abonar lo justo por las mejoras introducidas y la plusvalía generada en el inmueble a raíz de dichas mejoras. Afirmó que ninguno de los tres peritos ha determinado que las mejoras observadas fueran posteriores a la notificación de la demanda, es decir, posteriores al año 2011. Agregó que dos de los peritos han coincidido en la antigüedad de las mejoras. Indicó que el error en el análisis de las pruebas del Tribunal de Apelación también se ha evidenciado en la valoración del recibo de fecha el 25 de julio de 1996, firmado por Tomás Espínola, al calificar el monto de G. 100.000.000 como exorbitante para el trabajo de albañilería, cuando el documento en realidad refiere a la suma de G. 6.000.000, pudiendo leerse "sei millone" (sic.). Adujo que, aunque el actor ha cuestionado los recibos, las mejoras existen y han sido comprobadas por el Juzgado de Primera instancia, por lo que la suma de G. 95.500.000 resulta justa. Solicitó la revocación del Acuerdo y Sentencia recurrido, con costas.----------

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL SECRETARÍA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Corrido el traslado, el Abogado Claudio Cañete Mendoza, en representación de Carlos Casimiro Gómez Hansen, heredero de Vicenta Irene Alvarenga, contestó los agravios a tenor del escrito de fs. 571/575. Sostuvo que las pruebas periciales diligenciadas carecen del rigor científico necesario, ya que los tres dictámenes presentan discrepancias en cuanto a la superficie del inmueble y están únicamente sustentados en el testimonio de los vecinos para determinar la antigüedad de las construcciones. Señaló que el actor no ha demostrado de manera adecuada las mejoras introducidas. Manifestó que la mala fe del actor no debería generar derechos en su favor, dado que éste ocupaba el inmueble de manera ilegítima. Por último, solicitó el rechazo del recurso interpuesto, con costas.----

El *sub iudice* trata de una demanda de cobro de mejoras, con invocación del derecho de retención. ----------

Al respecto, el art. 1826 del Código Civil dispone: *"El obligado a restituir una cosa podrá retenerla cuando le correspondiese un crédito exigible en virtud de los gastos efectuados en ella, o con motivo de daños causados por dicha cosa."* De manera que, el derecho de retención tiene carácter accesorio al crédito generado por gastos realizados en la cosa retenida; ergo, su procedencia está supeditada a la efectiva comprobación del crédito por mejoras.----------

El art. 1984 del Código Civil establece: *"Cuando de buena fe se ha sembrado, edificado o plantado en terreno ajeno, y sin derecho para ello, el dueño está obligado a abonar* ***el mayor valor que por lo trabajos o la construcción hubiese adquirido el bien****, en el momento de la restitución. Puede impedir la demolición o deterioro de los trabajos. No está obligado a pagar las mejoras voluptuarias. El autor podrá levantarlas, si no causare perjuicio al bien. Si procedió de mala fe, estará obligado a la demolición o reposición de las cosas a su estado primitivo, a su costa. Si el dueño quisiere*

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 30 DIC 2024 Lic. Yanise Colmán

conservar lo hecho, no podrán ser destruidas las mejoras, y deberá abonar el mayor valor que por los trabajos hubiere adquirido el bien."----------

En el caso, ya en el escrito inicial (*vide*: fs. 52/53) se observa un obstáculo de fuste para la procedencia de la demanda, porque el actor reclamó el cobro del costo de las mejoras, pero no el mayor valor adquirido por el inmueble a raíz de aquellas.----------

En efecto, como tiene explicado esta Magistratura en fallos anteriores dictados en este tipo de demandas (*vide*: Acuerdo y Sentencia N° 13 de fecha 16 de abril de 2021; Acuerdo y Sentencia N° 13 de fecha 11 de marzo de 2022; y, Acuerdo y Sentencia N° 82 de fecha 29 de diciembre de 2023), la pretensión de cobro debe centrarse en el mayor valor del inmueble derivado de las mejoras. Esto requiere pruebas que demuestren la relación causal entre las mejoras y el aumento de valor, así como una clara distinción entre las mejoras y otras posibles causas del incremento de valor, como el aumento general de precios en el mercado inmobiliario. En otras palabras, no es suficiente acreditar solo el costo de las inversiones realizadas en el inmueble, ni comparar su valor anterior con el valor posterior a las mejoras, ya que podrían existir múltiples causas independientes que expliquen el mayor valor del bien.----------

Luego, además de la impertinencia de la reclamación en los términos señalados, tampoco el actor indicó, y menos demostró, el mayor valor adquirido por el bien, como consecuencia de las mejoras supuestamente introducidas. Ello, porque: i) la prueba pericial no versó sobre el mentado mayor valor (*vide*: fs. 232/243, 246/248 y 249/266); ii) la prueba testimonial (*vide*: fs. 178, 179, 180 y 181) y de reconocimiento judicial (*vide*: fs. 124/130), aunque puedan acreditar la existencia de ciertas edificaciones, carecen de idoneidad para

César Antonio Garay

Abog. Julio C. Payón Martínez
Secretario

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA

demostrar el susodicho mayor valor, que, obviamente, requiere de conocimientos técnicos; y, iii) la prueba documental, consistente en facturas de compra de materiales, pago de servicios, entre otros (*vide*: fs. 13/51), que no refieren al aludido mayor valor, tampoco resulta idónea para su comprobación. En suma, las pruebas que versan sobre el valor de las mejoras carecen de idoneidad, y, por el contrario, sí resultan adecuadas aquellas orientadas a demostrar la valoración del inmueble como consecuencia de las mejoras; empero, éstas últimas, como se mencionó, están completamente ausentes en este proceso.----------

Así pues, tales deficiencias ameritaban, a no dudar, la desestimación de la demanda. Empero, este juzgamiento no puede obviar que la procedencia sustancial del cobro del crédito por mejoras ha adquirido, a la fecha, autoridad de cosa juzgada, derivada de su estimación por los órganos jurisdiccionales inferiores; es decir, por virtud del doble conforme.--------

Entonces, de acuerdo con el art. 403 del Código Procesal Civil, en esta instancia, solo puede ser objeto de revisión la modificación de la condena decidida por el Tribunal de Apelación. Nótese que el Juzgado de Primera Instancia admitió parcialmente la demanda en la suma de G. 95.550.000 (*vide*: f. 370 vlta.); recurrida la mencionada resolución, el Tribunal de Apelación también estimó parcialmente la demanda, pero en la suma de G. 60.000.000.----------

Así las cosas, esta máxima instancia solamente puede confirmar, o bien, modificar la condena a favor del actor y apelante, porque cualquier otra modificación importaría una violación a los principios de congruencia y de *reformatio in peius*.----------

En esta tesitura, atendiendo lo expuesto *supra* en relación con la improcedencia, en buen Derecho, de la demanda, no cabe más que confirmar la reducción de la condena efectuada

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 30 DIC 2024 Lic. Yanise Colmán

en segunda instancia; toda vez que, reiterase, en autos no existen elementos probatorios idóneos y suficientes para incrementar la suma otorgada por el Tribunal de Apelación hasta el límite del monto concedido por el Juzgado de Primera Instancia.----------

En conclusión, corresponde confirmar el apartado segundo del Acuerdo y Sentencia recurrido.----------

Las costas se imponen, en esta instancia, al actor y perdidoso, cuyos recursos fueron íntegramente desestimados, de acuerdo con el principio del resultado objetivo que rige la materia, *ex* arts. 192 y 205 del Código Procesal Civil.---

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN PROSIGUIÓ DICIENDO: Me adhiero al voto del Ministro preopinante, Dr. Eugenio Jiménez Rolón, por compartir idénticos fundamentos, en cuanto a los motivos por los que cabe la confirmación de la recurrida, con costas en esta instancia a la apelante perdidosa en esta instancia. -------

Cabe acotar, que el derecho de retención consiste en la facultad con que cuenta quien se encuentra obligado a devolver una cosa, para retenerla en su poder hasta tanto no sea pagado por el crédito generado por gastos realizados en ella o por daños causados por ella.[1] Es una de las típicas medidas conservatorias del crédito, a saber, el conjunto de instituciones desarrolladas con el objetivo de defender el crédito, buscando mantener incólume el patrimonio del deudor para hacer frente a las acreencias existentes.----------

César Antonio Garay

[1] Art. 1826 C.C. El obligado a restituir una cosa podrá retenerla cuando le correspondiese un crédito exigible en virtud de gastos efectuados en ella, o con motivo de daños causados por dicha cosa. No tendrá esta facultad quien poseyere la cosa por razón de un acto ilícito. Este derecho podrá invocarse respecto de cosas muebles o no robadas ni perdidas, si mediase buena fe. Art. 1827 del C.C.- Aquél que retenga con derecho una cosa o fuere demandado por devolución de ella, sólo deberá restituirla cuando el demandante efectúe la contraprestación a que estuviese obligado, o afianzare su cumplimiento. Si se tratare de inmuebles, la retención podrá ser decretada con carácter provisorio y hasta un monto determinado, en las mismas condiciones en que proceda el embargo preventivo, y anotarse en el Registro de inmuebles. Dictada la sentencia, podrá el acreedor proceder a la ejecución forzosa, sin efectuar su contraprestación, si el deudor ha sido constituido en mora o de recibir.

Abog. Julio C. Payón Martínez
Secretario

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECRETARIA

Se trata, así, de una prerrogativa que puede ser ejercida por ciertos acreedores para mantener la detentación de una cosa ajena que, en principio, debe ser devuelta. La norma indica con claridad que esta facultad puede ser ejercida únicamente por quien tenga un crédito exigible y que provenga de dos hechos en particular: la realización de gastos en la cosa o los daños que la cosa le haya causado.----------

Solo en caso de existir un crédito exigible causado por dichos motivos, la ley acuerda al poseedor la prerrogativa de mantener la detentación física de la cosa hasta tanto obtenga el pago de su crédito.----------

Entonces, el demandante debe demostrar, necesariamente, que cuenta con un crédito exigible y que este proviene de uno de los dos hechos generadores señalados -gastos o daños-. Además, que aún cuenta con la posesión de la cosa que pretende retener en conservación del mentado crédito. De todo ello se extrae que dicha facultad sea una cuestión accesoria al crédito principal, y que no pueda acordarse sin que se verifique la existencia de este.----------

Ahora, en cuanto al crédito exigible, como se dijo, solamente puede provenir, por un lado, de gastos efectuados en la cosa, y por el otro, de daños que la cosa haya ocasionado a su detentador. Esto es, la demanda que comúnmente se caratula como de "retención" constituye, en realidad, una acción personal donde lo que se reclama es el cobro de una suma de dinero y, al mismo tiempo, se peticiona al juez que reconozca el derecho de retener la cosa afectada al crédito que se reclama y hasta el momento que sea pagado el crédito, a través de la realización de la cosa. Por ello, lo que se debe demostrar es la existencia del crédito.----------

Tal como sucede en el presente caso -así como en la mayoría de las demandas caratuladas como de retención por cobro de mejoras-, lo que aquí se reclama es un crédito

proveniente de gastos -mejoras- efectuados en una cosa, en este caso, en un bien inmueble.----------

La existencia del crédito por mejoras introducidas en los inmuebles, así como su cuantificación, se encuentran vinculados estrechamente al régimen de edificaciones y plantaciones establecido en el Libro IV, Título III, Capítulo II, Sección III, Parágrafo V "De la edificación y la plantación" del Código Civil (arts. 1982 al 1988 del C.C.). Esto, atendiendo la fuente legal del crédito a favor del retenedor del inmueble. Distinto sería si el hecho se trataba de daños causados por la cosa, en cuyo caso se aplicarían las reglas de la responsabilidad civil, para acordarle al acreedor la indemnización por dichos daños.----------

En el caso en concreto, resulta de aplicación el art. 1984 del C.C., que dice: "*Cuando de buena fe se ha sembrado, edificado o plantado en terreno ajeno, y sin derecho para ello, el dueño está obligado a abonar el mayor valor que por los trabajos o la construcción hubiese adquirido el bien, en el momento de la restitución. Puede impedir la demolición o deterioro de los trabajos. No está obligado a pagar las mejoras voluptuarias. El autor podrá levantarlas, si no causare perjuicio al bien. Si procedió de mala fé, estará obligado a la demolición o reposición de las cosas a su estado primitivo, a su costa. Si el dueño quisiere conservar lo hecho, no podrán ser destruidas las mejoras, y deberá abonar el mayor valor que por los trabajos hubiere adquirido el bien*".----------

De la disposición apuntada, surgen las siguientes cuestiones: i) la realización de mejoras de buena fe en terreno ajeno obliga al dueño a pagar el mayor valor que adquiera el bien al momento de su restitución, ii) la realización de mejoras de mala fe obligan al poseedor a la demolición de las construcciones, a su costa, salvo que el dueño quiera conservar las mejoras, en cuyo caso también deberá abonar por

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 30 DIC 2024 Lic. Yanina Galeano

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

César Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

el mayor valor que haya adquirido el bien, y iii) las mejoras voluptuarias no deben abonarse.----------

Tal y como lo ha señalado el Ministro preopinante en su voto, surge categórico que el monto del crédito que vaya a existir a favor de quien efectuó las mejoras no es el costo de ellas. Antes bien, se trate de mejoras introducidas de buena o de mala fe, lo que debe abonarse es el mayor valor que por dichos trabajos haya adquirido el bien.----------

Es por ello que, para que este tipo de pretensiones sean procedentes, el monto del reclamo debe ser ese mayor valor que adquirió la cosa como consecuencia de los gastos efectuados en ella y no los gastos propiamente efectuados; es decir, el crédito constituye la diferencia de valor de la cosa.-------

En este orden, la prueba en estos juicios debe versar, primeramente, sobre la autoría de las mejoras y el carácter en que ellas han sido realizadas, a saber, de buena fe o de mala fe.----------

Esta cuestión de establecer la buena o mala fe con que fueron introducidas las mejoras es determinante porque, de acreditarse que las mejoras fueron realizadas de buena fe, el propietario del inmueble quedará necesariamente obligado a abonar por el mayor valor del inmueble.----------

En cambio, si se trata de un constructor de mala fe, el propietario puede pedir la destrucción de lo hecho, a costa del poseedor, no debiendo el mayor valor del inmueble, salvo que prefiera quedarse con las mejoras.----------

Una vez determinada la autoría de las mejoras y el carácter en que estas fueron realizadas, debe probarse el valor del crédito, vale decir, debe demostrarse, en principio, el aumento de valor que ha sufrido la cosa; el caudal probatorio debe permitir comparar el valor del inmueble antes de las construcciones y su valor posterior a ellas.---------

RECIBIDO ESTADISTICA CIVIL 30 DIC 2024 Lic. Yanina Colmán

Al mismo tiempo, debe acreditarse que esa diferencia positiva de valor sea consecuencia directa de las mejoras efectuadas y que no responda a situaciones extrañas a las edificaciones o construcciones efectuadas por el reclamante o a transgresiones de prohibiciones impuestas a quien las realizó, como se da en el caso de los inquilinos a quienes se le prohíbe introducir mejoras en el inmueble locado, en cuyo caso no podría reclamar el pago de las mismas en caso de haberlas introducidos, contra el pacto establecido en el contrato de locación.----------

Ahora bien, tal y como lo entendió el Ministro que me antecede en el orden de votación, en autos se ha juzgado en doble instancia acerca de la procedencia de la pretensión incoada. Es decir, dos órganos jurisdiccionales han decidido a favor de la estimación de la demanda, con fundamentos suficientes para considerar válidas las resoluciones -estén o no ellas adecuadas al criterio que expongo ahora-, lo que se analizó en sede de nulidad, donde quedó desestimado el recurso.----------

De este modo, no puede ya ser objeto de juzgamiento la viabilidad de la presente demanda *so pena* de soslayar el principio de la prohibición de reforma en perjuicio, además de la expresa prohibición establecida en el art. 403 del C.P.C. Esta Sala, por ende, se encuentra constreñida a fallar dentro de dichos límites, a pesar de no estar de acuerdo con el criterio adoptado en las otras instancias, el que no obstante sigue siendo formalmente válido. El agravio sobre la incorrección del criterio aplicado por los órganos anteriores sube de tono atendiendo la extensa duración de este pleito, que data ya del año 2014, habiendo transcurrido un tiempo considerable para la resolución del asunto.----------

Así pues, si bien la demanda debió ser rechazada, no se puede fallar en dicho sentido, sino que debe decidirse entre

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECRETARIA

la condena fijada por el Juez de Primera Instancia o la modificación a la baja realizada por el Tribunal de Apelación correspondiendo, por tanto, la confirmación de la recurrida, por tratarse del monto menor otorgado en autos, pues la demanda, como anticipé, a mi criterio, debió ser desestimada por improcedente, extremo que, en esta instancia, nos está vedado.----------

En cuanto a las costas de esta instancia, también me adhiero al sentido y a los fundamentos del voto del Ministro preopinante.----------

Por todo lo expuesto, tal y como lo ha señalado el preopinante, a cuyo voto adhiero, cabe la confirmación del Acuerdo y Sentencia N° 43 del 29 de abril de 2021, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial de la Capital, Sexta Sala, con la expresa constancia en la parte resolutiva de que la confirmación se funda en la prohibición de la reforma en perjuicio, debiendo imponerse las costas en esta instancia al actor, como perdidoso.- Es mi voto.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY PROSIGUIÓ DICIENDO: Coincido y asumo juzgamiento por las motivaciones del señor Ministro Eugenio Jiménez Rolón. 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 R.
Ministro

Alberto Martinez Simon
Ministro

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL
SECRETARIA DE JUSTICIA
CORTE SUPREMA

Ante mí:

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "JUAN OZUNA RODRIGUEZ C/ VICENTA IRENE ALVARENGA S/ RETENCIÓN DE INMUEBLE POR COBRO DE MEJORAS INTRODUCIDAS".----------

RECIBIDO ESTADISTICA CIVIL 30 DIC 2024 Lic. Yanise Colmán

SENTENCIA NÚMERO sesenta y nueve

Asunción, 30 de diciembre 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:

DESESTIMAR el Recurso de Nulidad interpuesto.----------

CONFIRMAR el apartado segundo del Acuerdo y Sentencia Número 43, con fecha 29 de Abril del 2.021, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, de la Capital.----------

IMPONER las costas en esta instancia al actor y perdidoso.----------

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

Eugenio Jiménez R. Ministro

Alberto Martinez Simon Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

P. A

Abg. Julio C. Pavón Martínez Secretario

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA