CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "AGUSTÍN MUÑOZ C/ JOSÉ JIMÉNEZ Y SHIRLEY NIZ DE JIMÉNEZ S/ COBRO DE GUARANÍES ORDINARIO".----------

RECIBIDO 30-12-2024 Parque Mbalbé Fiscalizador

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO setenta y uno

En 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 los señores Ministros la Excelentísima Corte Suprema de Justicia Alberto Martínez Simón, César Antonio Garay y Luís María Benítez Riera, por inhibición del Ministro Eugenio Jiménez Rolón, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente intitulado: "AGUSTÍN MUÑOZ C/ JOSÉ JIMÉNEZ Y SHIRLEY NIZ DE JIMÉNEZ S/ COBRO DE GUARANÍES ORDINARIO", a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por el Abogado Francisco Barriocanal Arias, representante convencional de la Parte actora, contra el Acuerdo y Sentencia Numero 2, con fecha 20 de Enero del 2.021, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Quinta Sala.----------

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: Garay, Martínez Simón y Benitez Riera.----------

A la cuestión previa, el señor Ministro César Antonio Garay dijo: En virtud a la potestad otorgada por el Artículo 417 del Código Procesal Civil, cabe la revisión de oficio de la forma de concesión de los Recursos.----------

Así, pues, de las constancias procesales se observa que, por el apartado segundo del Fallo recurrido, el Tribunal de Apelación confirmó el apartado primero de la Sentencia Definitiva dictada por el Juzgado de Primera Instancia (f. 270). Por tanto, al no existir modificación ni revocación respecto de la decisión plasmada en dicho apartado, éste resulta ...///...

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon
Ministro

Luis María Benitez Riera
Ministro

Abg. Julio C. Pavon Martinez
Secretario

…///… irrecurrible de conformidad con el Artículo 403 del Código Procesal Civil.----------

Todo ello lleva a que deban declararse mal concedidos los Recursos interpuestos contra el apartado segundo del Acuerdo y Sentencia recurrido, que reza: *"2.- CONFIRMAR el apartado primero de la sentencia apelada.-"* (f. 270).----------

A su turno, el señor Ministro Alberto Martínez Simón dijo: **EN CUANTO A LA CUESTIÓN PREVIA:** me adhiero al voto del Ministro Garay.----------

A su turno el señor Ministro Luís María Benítez Riera dijo: Adhiero al voto del señor Ministro César Antonio Garay por los mismos fundamentos.----------

A la primera cuestión planteada, el señor Ministro César Antonio Garay dijo: El Abogado Francisco Barriocanal, representante convencional de la Parte actora, fundó el Recurso en los términos del escrito obrante a fs. 288/291. Adujo que la Resolución impugnada fue pronunciada con violacion de las formas y solemnidades que prescriben las Leyes. Refirió que la decisión recurrida resulta arbitraria e incongruente, y, en consecuencia, afecta el Principio constitucional de defensa en Juicio pues no fueron considerados los argumentos de las Partes. Expresó que el Tribunal no abordó puntos esenciales para la Resolución de la cuestión propuesta, no se refirió a las probanzas de Autos, e incluso resolvió con base en una línea argumental contradictoria a lo expuesto en la parte resolutiva. Agregó que el Fallo fue dictado en contravención al Artículo 15 del Código Procesal Civil, pues fue basado en Principios de equidad y no así en las normas constitucionales y legales atinentes al caso. Solicitó la nulidad del Fallo impugnado, con Costas a los Magistrados.----------

Por Providencia de fecha 30 de Diciembre del 2.021, se corrió traslado de la expresión de agravios a la adversa por todo el plazo de Ley (fs. 302).----------

El Abogado Eugenio Jiménez Berino, en representación de la Parte accionada y reconviniente, contestó el traslado en los términos del escrito de fs. 305/09. Dijo, en lo que concierne a la Nulidad, que este Recurso debe ser rechazado, pues el Fallo no es incoherente ni incongruente. Expresó que el Tribunal de Apelación resolvió con base en las pruebas producidas en …///…

RECIBIDO 30-12-2024 Fiscalizador

-II-

/ Juicio conforme a Derecho, Leyes y Principios que rigen la materia. Arguyó que la mera disconformidad con la fundamentación de la Resolución no es causal de arbitrariedad. Pidió la desestimación de éste Recurso.----------

Resumidos los argumentos de las Partes, corresponde iniciar el estudio de la cuestión aquí propuesta recordando que, el Recurso de Nulidad, conforme al Artículo 404 del Código Procesal Civil, procede contra Resoluciones dictadas con violación de forma y solemnidades previstas por las Leyes.----

En el caso, se trata de resolver la procedencia de un Recurso de Nulidad fundado en las supuestas incongruencia, incoherencia y arbitrariedad del Fallo recurrido. Siendo así, se hace necesario pasar analizar cada una de las causas referidas.----------

Respecto de la incongruencia alegada, se advierte que el Recurso de Nulidad es improcedente, pues, bien vistos los fundamentos expuestos por el *Ad quem* se advierte que, los mismos se sostienen en los argumentos de las Partes, las probanzas de Autos y en las normas aplicables respectivas. Aún cuando, en su línea argumental el Magistrado considere cuestiones no introducidas por las Partes, ello no importa precisamente el quebrantamiento del Principio de Congruencia, toda vez que las nuevas razones no conlleven la transformación o modificación de los elementos de la pretensión u oposición, esto es, no traspasen el límite inquebrantable del Principio de Congruencia, situación que en el caso no se dio.----------

César Antonio Garay

En el mismo sentido, se ha pronunciado autorizada Doctrina, diciendo que: "*…dentro esos límites el tribunal no está cercado en su razonamiento por la argumentación del recurrente; debe ceñirse a los puntos objetados, oportunamente planteados, pero girando alrededor de ellos tiene amplias facultades, iguales a las que sobre la materia tenía el juez de primer grado…*" (Azpelicueta y Tessone, La Alzada. Poderes y Deberes Librería Editora Plantense, página 189). En igual línea jurídica, la más sólida Jurisprudencia ha señalado: …///…

Alberto Martínez Simon
Ministro

Luis María Benítez Riera
Ministro

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

…///… *"En suma, como ha declarado la Casación bonaerense, el artículo 272 del CPCBA sólo impide a la Alzada fallar sobre capítulos no propuestos, pero no argumentar respecto de ellos al resolver los que tiene sometidos…"* (S.C.B.A., Ac. 49.708, del 14/7/92).----------

Respecto de la contradicción alegada, el Recuro tampoco resulta procedente dado que, de una lectura exhaustiva del Fallo en conflicto la misma no se advierte. El voto mayoritario consideró que la resolución Judicial del Contrato tenía efecto meramente declarativo, a fin de reconocer la situación jurídica ya acaecida extrajudicialmente, sin que haya contraposición ni incoherencia entre ambas afirmaciones. A lo sumo, de evidenciarse errores de juzgamiento, se trataría de un error de Juicio revisable vía Apelación, no de un vicio de contradicción.----------

En cuanto a la falta de fundamentación, también argüida por la Parte recurrente, se aprecia que los integrantes del Tribunal han expresado las motivaciones que justificaron su decisión, respecto a los hechos, pruebas y razones jurídicas que determinaron la solución del conflicto, no verificándose el vicio denunciado por la Parte recurrente. Tampoco se constata que el *Ad quem* haya resuelto únicamente según la equidad y omitiendo las Leyes aplicables. Por el contrario, se resolvió hacer lugar a la demanda reconvencional por resolución de Contrato e indemnización de daños y perjuicios, fundado en el Artículo 783 del Código Civil.----------

Por tales motivaciones, cabe desestimar el Recurso de Nulidad interpuesto, porque tampoco se advierten vicios formales o estructurales que autoricen la sanción de oficio, en los términos del Artículo 113 del Código Procesal Civil. Así voto.-

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón dijo: **EN CUANTO AL RECURSO DE NULIDAD**: Disiento respetuosamente del voto del Ministro Garay, pues entiendo que en el fallo en revisión -Acuerdo y Sentencia No. 2 del 20 de enero de 2021- se deslizó un vicio de nulidad citra petita al haber omitido el Tribunal de Apelación que entendió en el caso, pronunciarse sobre la pretensión de **resolución** del contrato que dedujeran, por la vía reconvencional, los demandados Sres. José Jiménez y Shirley Niz de Jiménez.----------

RECIBIDO 30-12-2024 Roque Ubaldo Recibidor

-III-

Sin embargo, tal declaración de nulidad podría evitarse si, cuando tratemos la demanda de resolución de contrato deducida por la vía reconvencional, ella sea rechazada, es decir, cuando la cuestión de fondo pueda resolverse a favor del actor, que es a quién aprovecharía la nulidad que deberíamos declarar en esta sede.[1].----------

ES MI VOTO.----------

A su turno el señor Ministro Luís María Benítez Riera dijo: Adhiero a la opinión del señor Ministro Alberto Martínez Simón, por idénticos fundamentos.----------

A la segunda cuestión planteada, el señor Ministro César Antonio Garay prosiguió diciendo: Por Sentencia Definitiva Nº 348, de fecha 6 de Julio de 2.020, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Quinto Turno, resolvió: *"NO HACER LUGAR a la Excepción de Prescripción como medio general de defensa deducida por los Señores José Pablo Jiménez González y Shirley Marianella Niz de Jiménez por improcedente.- HACER LUGAR, a la presente demanda promovida por el señor Agustín Muñoz Victorica en contra de los señores José Pablo Jiménez González y Shirley Marianella Niz de Jiménez sobre cobro de obligación de dar suma de dinero por resolución de contrato y en consecuencia condenar a los demandados a restituir al actor la suma de cincuenta mil dólares americanos, US$ 50.000 con un interés del uno por ciento mensual contados a partir del inicio de la presente demanda, en el plazo de diez días de quedar ejecutoriada la presente resolución.- NO HACER LUGAR a la demanda reconvencional deducida por los señores en contra del señor Agustín Muñoz Victorica sobre resolución de contrato, por improcedente.- COSTAS a la perdidosa.- ANOTAR..."* (fs. 213).--

Recurrida la Sentencia mencionada y tramitados los Recursos, el Tribunal de Apelación en lo Civil y ...///...

[1] Art. 497 C.P.C. Casos en que es innecesario pronunciarla. Cuando el Tribunal pueda decidir a favor de la parte a quien aprovecha la nulidad, no la pronunciará.

César Antonio Garay

Luis María Benítez Riera
Ministro

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

…///… Comercial, Quinta Sala, dictó el Acuerdo y Sentencia Número 2, fechado 20 de Enero de 2.021, por el que decidió: *"1.- TENER por desistido del recurso de nulidad.- 2.- CONFIRMAR el apartado primero de la sentencia apelada.- 3.- REVOCAR el apartado segundo de la sentencia apelada y, en consecuencia, RECHAZAR la demanda promovida por el Sr. AGUSTÍN MUÑOZ VICTORICA.- 4.- REVOCAR el apartado tercero de la sentencia apelada y, en consecuencia, HACER LUGAR a la demanda reconvencional promovida por el Sr. JOSÉ PABLO JIMÉNEZ y la Sra. SHIRLEY MARIANELLA NIZ DE JIMÉNEZ y DISPONER la devolución del importe abonado por el comprador, debiendo deducirse el importe de DOLARES AMERICANOS VEINTE Y UN MIL (USD 21.000).- 5.- IMPONER las costas en el orden causado.- 6.- ANOTAR..."* (fs. 270).----

Contra el referido Fallo expresó agravios el representante convencional de la Parte actora en los términos del escrito obrante a fs. 284/301. Dijo que la pretensión de su mandante era la devolución del monto abonado a cuenta del precio, por un Contrato extinguido extrajudicialmente. Sostuvo que el *Ad quem* decidió que no correspondía hacer lugar a la restitución, sí aplicar descuento por el daño causado a los vendedores, por incumplimiento imputable a su Parte, sin que exista prueba del alegado incumplimiento y del supuesto daño. Aseveró que fueron los vendedores los que no estaban dispuestos a cumplir su prestación, teniendo comportamiento disociado de la buena fe. Refirió que no hubo ingreso temerario ni clandestino de los compradores al inmueble, sino que el ingreso se dio en uso de las facilidades que habían sido permitidas por el vendedor. Sostuvo que en dicha ocasión se constataron defectos, habiendo sido reclamada la reparación, pero sin que exista respuesta alguna de los vendedores. Expresó que, como al momento de interponerse demanda el bien ya había sido vendido a un tercero, la pericia no hubiera sido conducente para determinar la situación del inmueble. Adujo que la pretensión de la reconviniente debía ser rechazada, afirmando que la resolución del Contrato no se produjo por culpa imputable a su Parte. Señaló que la reticencia al pago se justificó porque el inmueble no reunía las condiciones prometidas en el acuerdo. Al no acreditarse el factor de atribución de responsabilidad a cargo del reconvenido, de ninguna manera correspondía que asuma…///…

RECIBIDO 30-12-2024 Roque Mbabé Fiscalizador

…///… supuesto daño. Esgrimió que la adversa denunció como daño un hecho propio, es, el pago voluntario de una remuneración indebida, pretendiendo que su Parte absorba la totalidad de dicho pago, sin razón aparente, porque no hay hecho atribuible ni casualidad que autorice tal reclamo. Solicitó que los intereses sean computados desde la promoción de la demanda. En consecuencia, pidió la revocación del Fallo impugnado.--------

El representante convencional de los demandados contestó traslado, según consta a fs. 304/13. Aseveró que no fue demostrado que el telegrama colacionado de rescisión del Contrato haya llegado a su destino, por lo que no tenía efecto. Señaló que no estaba acreditada la anuencia para el ingreso al inmueble, afirmando que la accionante creó artificiosamente una causa de resolución para aplicarla a sus mandantes. Esgrimió que la única manera de constituir prueba válida, antes de la promoción de la demanda, era la de las pruebas anticipadas, pero de ningún modo la pericial, realizada sin conocimiento de su mandante y en violación a la propiedad privada. Afirmó que la autenticidad de las muestras fotográfica no podía ser acreditada con declaraciones testificales. Solicitó la confirmación, con Costas, del Fallo impugnado.----------

Aquí se trata de establecer si es procedente el reclamo por cobro de suma de dinero, por resolución extrajudicial de Contrato compraventa. ----------

César Antonio Garay

En Juicio existe controversia respecto a la validez jurídica del Contrato privado del 10 de Agosto del 2.016, por el que se acordó la compraventa y compromiso de transferencia del inmueble individualizado como Lote Nº 13, del Distrito Recoleta. En virtud a dicho Contrato, se fijó como precio de venta USD 420.000, pagaderos a tres cuotas: la primera, de USD 50.000 (a la firma del Contrato) y dos cuotas consecutivas de USD 185.000 cada una, a ser abonadas el 30 de Noviembre del 2.016 (fecha en la que se entregaría la posesión del inmueble) y 30 de Marzo del 2.017 (a la firma de la Escritura Pública). Tampoco existe discusión respecto a que el accionante …///…

Alberto Martínez Simon
Ministro

Luis María Benítez Riera
Ministro

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

SECRETARIA

…///… pagó USD 50.000, en concepto de la primera cuota. Asimismo los demandados están de acuerdo de devolver la suma de USD 29.000.----------

Como puede verse, la cuestión consiste en determinar el monto a ser devuelvo a consecuencia de la resolución del Contrato. Y ello, más allá del debate de las Partes acerca de si la resolución del Contrato se dio con anterioridad a la promoción de demanda, pues ambas Partes consideraron resuelta extrajudicialmente, pero por causas distintas.----------

Al respecto, el Artículo 725 del Código Civil dispone que: *"En los contratos bilaterales, el incumplimiento por una de las partes autoriza a la que no sea responsable de él, a pedir la ejecución del contrato, o su resolución con los daños e intereses, o ambas cosas"*. En concordancia, el Artículo 728, preceptúa: *"Salvo estipulación diversa, el contratante que quiera optar por la resolución podrá intimar al otro para que ejecute su obligación el cual, podrá demandar el cumplimiento, o dar por resuelto el contrato, con la sola comunicación fehaciente hecha al moroso de haber optado por la resolución"*.-

Siendo este el caso, es preciso establecer cual de las Partes del Contrato resulta responsable de la resolución y se encuentra facultada a requerir una compensación por los daños derivados -si los hubiere- de la no concreción del negocio contractual.----------

La cuestión está en determinar si la obligación dineraria reclamada por la Parte actora, instrumentada en el Contrato privado de fecha 16 de Agosto del 2.016, obrante a fs. 10/12, es o no exigible. Al respecto, la Parte actora adujo que la resolución extrajudicial del Contrato fue por incumplimiento de los demandados, quienes no respondieron a sus reclamos respecto a la deficiente conservación de la vivienda y reclama la restitución de la suma de USD 50.000, abonada como pago inicial de conformidad con el Artículo 765 del Código Civil.-

En posición contraria, los demandados reconvinientes alegaron que la resolución extrajudicial fue por causa atribuible al accionante, por no pagar la segunda cuota del precio del inmueble, a pesar de ser intimado para el cumplimiento. La parte accionada incluso mencionó que la accionante pretende desconocer su incumplimiento, tratando …///…

RECIBIDO 30-12-2024 Roque Mbaibé Fiscalizador

-V-

de inculpar a su Parte la causa de la resolución del Contrato (fs. 76). Asimismo, promovió demanda reconvencional, solicitando que, de la suma reclamada por la adversa, sea descontado el valor de USD 21.000 que fuera abonada en carácter de comisión al Agente inmobiliario, David Garay Domínguez, por su intermediación en la venta pactada por el acuerdo privado entre Partes, ahora resuelto (fs. 79/80).----------

De constancias en Juicio, se tiene que, coincidente con los argumentos de las Partes, la cláusula tercera, apartado A) del Contrato suscrito, imponía la obligación de entregar la posesión del inmueble *"en buen estado de conservación"* para el 30 de Noviembre del 2.016 (fs. 10 vlta.). No obstante, en el escrito de demanda, la actora alegó haber ingresado a la vivienda y constatado los supuestos daños reclamados en fecha 11 de Noviembre del 2.016 (fs. 59). También refirió haber presentado una Nota de reclamo con fecha 29 de Noviembre del 2.016 presentado al Agente inmobiliario David Garay. Alegaciones que refieren a fechas anteriores al dispuesto en el Contrato para la exigibilidad de la obligación señalada, la cual se reitera, era el 30 de Noviembre de 2.016.----------

César Antonio Garay

En este punto, tampoco se puede dejar de señalar, que no se observa constancia de vigencia de la relación existente entre el Agente inmobiliario David Garay y los demandados en el acto de inspección, puesto que, según constancia de Autos, dicha relación contractual finiquitó el 11 de Agosto del 2.016 (fs. 71). David Garay, al tiempo de ser interrogado en su calidad de testigo presentado por el accionante, reconoció dicho cese en la relación otrora existente y desconoció la recepción de la Nota de intimación de reparación de los daños de la casa, dirigida a José Pablo Jiménez y Shirley Niz de Jiménez, presentada por Agustín Muñoz. Esta última situación, resulta contraria incluso a la respuesta dada ante la pregunta ampliatoria número 1, contradicción que tampoco fue cuestionada por las Partes. Asimismo, éste sostuvo que el inmueble se encontraba en buenas condiciones al momento de la ...///...

Alberto Martínez Simon
Ministro

Luis María Benítez Riera
Ministro

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA



…///… inspección, testimonio que contraría lo expuesto por la accionante y que tampoco fue impugnado por ésta.----------

Además, las instrumentales agregadas a fs. 31/8, en la cual se refieren los daños en la propiedad, no especifican el inmueble inspeccionado, el único dato contenido refiere a una ubicación genérica. Al respecto, incluso cuando fue llamado a testificar, el Arquitecto César Brown Beckelmann fue consultado nuevamente por el inmueble situado en la *"calle Tte. Eduvigis Martínez, barrio San Jorge, de Asunción"*, sin que sea individualizado el inmueble inspeccionado (fs. 149 y 151).----

Cabe referir también que, en caso de presumir que el informe agregado al estado del inmueble corresponde indubitablemente a la Finca objeto del Contrato entre los litigantes, éste carece de entidad probatoria. Ello, a pesar de haber sido reconocido por el Arquitecto responsable (fs. 152), debido a que fue emitido unilateralmente, sin intervención ni control de la adversa, esto es, sin observar el trámite previsto en Artículo 343 y siguientes del Código Procesal Civil.-------

Además de dicha prueba, la Parte accionante y reconvenida no produjo otra conducente tendiente a acreditar -siquiera someramente- que la construcción no se encontraba en buen estado de conservación, carga que incumbía a su Parte, según el Artículo 249 del Código Procesal Civil. Justificó la deficiencia probatoria en el hecho de que el inmueble en la actualidad fue transferido a terceros, pero tal situación no puede suplir su negligencia, pues existen resortes procesales pertinentes al efecto, como la producción de pruebas anticipadas (Vr.gr.: reconocimiento Judicial del lugar, prueba pericial, etc.), ex Artículo 270 y siguientes del Código Procesal Civil, extremo que no se dio.----------

Si bien, no puede sostenerse que los demandados y reconvinientes estaban en desconocimiento de ciertas averías en la propiedad, pues en ocasión de absolver posiciones, el codemandado, José Pablo Jiménez González, reconoció la existencia de unas goteras que posteriormente fue reformada (fs. 142), ello no implica el reconocimiento de los demás daños a los que refirió el ahora recurrente.----------

La accionante y reconvenida sostuvo que, el 28 de Diciembre del 2.016, ante el mal estado de conservación …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
RECIBIDO
30-12-2024
Roque Mbelbé
Fiscalizador

…/// del inmueble, comunicó su decisión de rescisión del Contrato. No obstante, el telegrama colacionado de fs. 29 carece de fecha de emisión y tampoco prueba quién lo recibió. De manera a cotejar dicha aseveración, la Parte pudo haber solicitado prueba de informe, pero tal situación no ocurrió. Llama la atención, además, que la Parte alegó haber enviado dicho telegrama en la misma fecha en que la Parte accionada y reconviniente probó haber enviado el telegrama de intimación de pago, cuyas constancias obran a fs. 68/9 y 179/181.----------

Así las cosas, al no haberse justificado la falta de pago de la segunda cuota del inmueble prevista en la cláusula segunda del Contrato suscrito por las Partes litigantes (fs. 10 vlta.), puede afirmarse que la resolución fue por incumplimiento atribuido al accionante, quien fue debidamente intimado al pago de lo adeudado bajo pena de tenerse por resuelto el Contrato.-

Sabido es que, la resolución del Contrato tiene efecto retroactivo *ex tunc*, entre las Partes, esto es, vuelve las cosas al mismo estado en que se encontraban antes del acto anulado, debiendo las Partes restituirse -en cuanto sea posible- las prestaciones recibidas, según reza el Artículo 729 del Código Civil. En concordancia, el Artículo 765 del Código Civil, norma: *"Cuando proceda la resolución de la compraventa, el comprador deberá restituir la cosa, y el vendedor lo que hubiere recibido a cuenta del precio, con una disminución equitativa fijada por el juez, en concordancia con la desvalorización de la cosa y el uso que hubiere hecho de ella el comprador"*. A su vez, el Artículo 783, primera parte, del mismo Cuerpo Legal, reza: *"Si resolución del contrato tiene lugar por incumplimiento del comprador, el vendedor debe restituir las cuotas cobradas, salvo el derecho a una compensación equitativa por el uso de la cosa, además del resarcimiento del daño…"*.----------

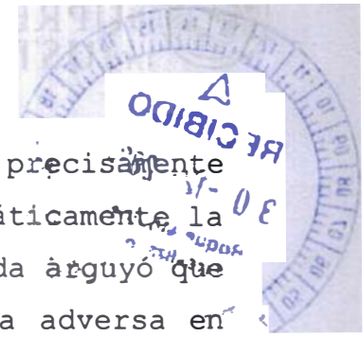
El Tribunal de Apelación juzgó, en estricta aplicación del Artículo 783 del Código Civil, que correspondía imponer a cargo del accionante la suma de USD 21.000, la cual fuere abonada en concepto de remuneración del corredor inmobiliario, …///…

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. Julio C. Payón Martínez
Secretario

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SECRETARIA



…///… en concepto de resarcimiento de daño. Es, precisamente dicha decisión, respecto de la cual se agravió enfáticamente la Parte recurrente. En efecto, la actora y reconvenida arguyó que no procede la suma de USD 21.000 reclamada por la adversa en concepto de los supuestos daños sufridos por su Parte y derivados del pago al agente inmobiliario. Agregaron que el alegado pago no surge fehaciente en Autos (fs. 112).----------

Sin embargo, dicho pago se encuentra acreditado a fs. 72 del expediente. Es más, resulta contradictorio que la accionante y reconvenida alegue la falta de prueba del pago, cuando fue la misma quien en la audiencia testifical preguntó al corredor inmobiliario, David Garay, si la firma que consta a fs. 72 es suya, a lo que éste contestó afirmativamente; afirmación que no fue objeto de impugnación alguna. Es decir, la misma Parte confirmó que el documento agregado por la adversa al momento de contestar y reconvenir la demanda como prueba del pago de honorarios al corredor inmobiliario resulta veraz.----

Asimismo, respecto al referido pago por la comisión recibida, David Muñoz testificó afirmativamente ante la pregunta de la accionante de sí en su rubro, es normal recibir el pago de las comisiones, aun cuando el negocio no se perfecciona (fs. 185 y 187). De dicha declaración testifical, también es posible deducir el pago realizado por José Pablo Jiménez y Shirley Niz de Jiménez a éste por haber intermediado en el negocio subyacente del ya citado Contrato.----------

Si bien, en Juicio, no es posible juzgar estrictamente una compensación equitativa conforme regla el Artículo supra señalado como lo hiciera el Tribunal, debido a que el otrora comprador no estuvo en posesión del inmueble al momento de la resolución del Contrato, ello no obsta a que no sea posible determinar la procedencia del *"resarcimiento de todo daño"*, reconocida también en el mismo Artículo y de conformidad con los presupuestos legales de imputación de la responsabilidad Civil previstos en nuestro ordenamiento jurídico.----------

Es sabido que el incumplimiento per se no genera obligación indemnizatoria, pues se requiere de la justificación de daños objetivamente imputables a la falta de cumplimiento de la obligación previamente existente entre el perjudicado y el responsable. Respecto a la atribución de responsabilidad, …///…

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
RECIBIDO
30-12-2024
Roque Mbaibé
Fucpilizador

-VII-

///... basta con acreditar el incumplimiento; no es necesaria la prueba de la culpa. En efecto, demostrada la inejecución, el deudor que pretende eximirse de responsabilidad debe probar que cumplió la obligación o que está inmerso en alguna de las excepciones del Artículo 426 del Código Civil.----------

En tal sentido, Borda ilustra: "*En materia de obligaciones contractuales, lo único que debe probar el acreedor es la inejecución. En ningún caso está obligado a acreditar la culpa o el dolo del deudor; a él le basta con probar el hecho objetivo del incumplimiento. Es el deudor que pretende eximirse de su responsabilidad quien debe demostrar el caso fortuito o el hecho de un tercero que le impidió cumplir. Hay, pues, una presunción legal de culpa derivada del mero incumplimiento…*" (Tratado de Derecho Civil Obligaciones, Tomo I, páginas 105/6). El accionante alegó a efectos de desvincular su responsabilidad, que solicitó incluso un préstamo a efectos del pago (fs. 194), y refirió a un informe de la entidad bancaria involucrada; no obstante, ello no prueba directamente su intención de pago con la Parte accionada, pues la solicitud de un préstamo puede tener distintas finalidades salvo que se pruebe estricta vinculación con el objeto de la compraventa. Con lo que no es posible considerar probada la desvinculación de su responsabilidad en el incumplimiento contractual.----------

Cabe señalar también, que la Parte recurrente tiene razón en cuanto a que la misma no se encuentra obligada al pago de los honorarios acordados entre los vendedores y el comis bien, de una clara interpretación de los argum se entiende que el reclamo de la suma de USD 21.000 hecha por la Parte reconviniente, no es en razón de la imputación de los honorarios de dicho comisionista a la adversa, sino en concepto de los daños sufridos debido a que éstos abonaron innecesariamente dicha suma sin que haya xistido una concreción positiva del negocio jurídico subyacente, a raíz -precisamente- del incumplimiento contractual del accionante y posterior resolución del Contrato.----------

César Antonio Garay

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. Julio C. Pavón Martinez
Secretario

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

De hecho, el Tribunal de Apelación así también lo entendió al considerar que, el pago realizado al comisionista resultó finalmente en un perjuicio para los vendedores del inmueble debido a la frustración en la concreción de la compraventa; frustración que se dio, según los argumentos ya expuestos, por el incumplimiento imputable a la falta de pago del comprador. Es preciso reiterar que, para acreditar el alegado daño, los reconvinientes adjuntaron como pruebas contundentes, el Contrato de mediación inmobiliaria celebrado entre éstos y el corredor inmobiliario, David Garay y la copia del recibo de pago, del 11 de Agosto del 2.016, por la suma de USD 21.000, emitidos por el comisionista (fs. 72). Ambos documentos reconocidos en Juicio, según consta a fs. 187.-----

Es claro que esta conclusión no es arbitraria, sino que surge irrefutable de las constancias obrantes en el caso de marras. Si bien ésta Magistratura tiene la posición jurídica que no es debido el pago al comisionista cuando no se haya formalizado el negocio jurídico (vr.gr.: Acuerdo y Sentencia Número 1.638/2.017; Acuerdo y Sentencia Número 91/2.019, entre otros); esta situación no se verifica en la cuestión aquí estudiada, pues no se debate la procedencia o no del cobro de honorarios del comisionista o la ejecutabilidad del Contrato de corretaje, sino del perjuicio patrimonial sufrido por los vendedores del inmueble.----------

Dicho de otro modo, el monto de USD 21.000 reclamado por la Parte reconviniente, debe ser considerado en concepto de la indemnización prevista por el Artículo 725 del Código Civil, no así como una pretensión de la Parte accionada y reconviniente de hacer responsable a la adversa del pago de los honorarios del Agente inmobiliario intermediario en el fracasado negocio contractual.----------

En consecuencia, la obligación de USD 50.000 reclamada por la accionante y reconvenida no es exigible; debiendo devolverse el monto de USD 29.000 asumida por la accionada y reconviniente, descontándose la suma de USD 21.000 en concepto de monto indemnizatorio por resolución de Contrato en beneficio de la misma. El Fallo que así lo decidió debe confirmarse.----

CORTE SUPREMA JUSTICIA
REPÚBLICA DEL PARAGUAY
RECIBIDO
30-12-2024
Roque Mbalbé
Apelizador

-VIII-

En cuanto a las Costas de la Instancia, éstas deben ser impuestas a la Parte actora, de conformidad con Artículos 205 y 192 del Código Procesal Civil.----------

A su turno el señor Ministro Alberto Martínez Simón dijo: **EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN**: Si bien coincido con muchos de los fundamentos dados al voto del Ministro Garay.---

Sin embargo, voy a realizar ciertos pronunciamientos puntuales, a fin de **proponer una parte resolutiva distinta** a la planteada en el voto del distinguido preopinante.----------

Coincido con el voto del Ministro Garay en que la causa de la resolución que se probó en autos es atribuible al mismo actor, Sr. José Agustín Muñoz.----------

En ese sentido, se ha acreditado debidamente la causal de resolución invocada por los demandados y reconvenientes -Sres. Jiménez y Niz de Jiménez- relativos a la falta de pago de la segunda cuota que fuera acordada entre las partes y que fuera pactado realizarse el 30 de noviembre de 2016, por la suma de U$S. 185.000.----------

Al respecto, quedó demostrado que los demandados han intimado debidamente dicho pago al accionante Sr. Muñoz y este no ha demostrado haber abonado dicha segunda cuota. De hecho, no h abcontroversia en autos sobre la omisión de pago de la mism a.----------

César Antonio Garay

Coincido también con el voto del Ministro preopinante, en el sentido que la causal de resolución invocada por el actor Sr. Muñoz y atribuible, según su posición, a los demandados Sres. Jiménez y Niz de Jiménez -los defectos graves de construcción de la vivienda, objeto del contrato- no se constataron debidamente -pues solo se produjo una suerte de revisión por un profesional de la construcción, de manera extrajudicial, lo que no reúne los requisitos de una prueba pericial-. En conclusión, puede encontrarse una clara **inconsistencia probatoria** en el actuar de la parte actora que, de haber acreditado mejor los hechos, podría haber corrido mejor suerte en este juicio; sin embargo, al no haberlo hecho .../// ..

Alberto Martinez Simon
Ministro

Abg. Julio G. Pavón Martínez
Secretario

SECRETARIA JUDICIAL
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

…///… así, dicha omisión debe cargar con las eventuales consecuencias negativas de dicha omisión.----------

Tampoco se ha comprobado la debida intimación formulada por el Sr. Muñoz -actor- a los demandados, pues, como bien señala el voto del Ministro Garay, se observan inconsistencias en el documento que intima - supuesto telegrama colacionado, cuya copia obra a fs. 29, en el que claramente se observa que no cumple el formato de aquel tipo de documento- y que impiden tener la certeza de haberse formulado debidamente ese requerimiento de parte del actor a los demandados.----------

Tampoco la nota o carta de fs. 28 puede tener efecto de intimar a los demandados, pues si bien fue dirigida a los demandados, fue entregada a un tercero, el Sr. David Garay, quien fungiera de *intermediario* para la venta del inmueble objeto del contrato privado del 10 de agosto de 2016, cuya copia obra a fs. 10/11.----------

A pesar de haberse probado en autos que la causal de resolución por la cual se dejó sin efecto el contrato privado del 10 de agosto de 2016 (fs. 10/11) es atribuible al actor Sr. Muñoz y no a los demandados, debe decirse que, tal como lo afirma el voto del Ministro Garay, corresponde que, a tenor del art. 783 del C.C., los vendedores restituyan lo cobrado, salvo las compensaciones e indemnizaciones que señala dicha norma, si estas últimas -las compensaciones e indemnizaciones- correspondiensen.[2].----------

Revisado el contrato privado del 10 de agosto de 2016 (fs. 10/11), no encuentro en este, cláusula alguna que habilite a los vendedores -demandados en autos- a retener lo abonado como primera cuota, a la firma del contrato, U$S. 50.000, como *indemnización*. Por ende, la actitud demostrada por los citados demandados al inicio del conflicto entre las partes -antes…///…

---

[2] **Art. 783 C.C.** Si la resolución del contrato tiene lugar por incumplimiento del comprador, el vendedor debe restituir las cuotas cobradas, salvo el derecho a una compensación equitativa por el uso de la cosa, además del resarcimiento de todo daño. Si se hubiere convenido que las cuotas queden en este caso adquiridas por el vendedor a título de indemnización, el juez, según las circunstancias, podrá reducir la indemnización convenida, si la juzgare excesiva. La misma disposición se aplicará en el caso de que el contrato se configure como locación y se convenga que al término del mismo, la propiedad de la cosa se adquiera por el locatario por efecto del pago de los cánones pactados.

CORTE SUPREMA JUSTICIA
RECIBIDO
30-12-2024
Roque Silvero
Fiscalizador

-IX-

…/// del planteo de esta demanda- de pretender quedarse con la totalidad del monto entregado -U$S. 50.000- era claramente incorrecta.----------

Tampoco se ha constatado que el inmueble haya sido entregado en su momento al actor Sr. Muñoz -extremo sobre el cual tampoco las partes han discutido- pudiendo tenerse por cierto que el inmueble en cuestión, nunca fue entregado al accionante, por lo que no sería aplicable el punto de la *compensación por el uso de la cosa*, a favor de los vendedores, a la que se refiere la primera parte del art. 783 del C.C..---

Al momento de contestar la demanda, los demandados han planteado una reconvención.----------

En dicha reconvención, los demandados solicitaban que se declarara la resolución del contrato por incumplimiento del pago del accionante Sr. Muñoz y que parte de la suma entregada por el actor como primera cuota -por un total de U$S. 50.000- quedara para aquellos, como *indemnización de daños*, ya que los demandados pagaron a un intermediario -el Sr. David Garay, el equivalente al 5% de la suma total de la transferencia pactada, es decir, la suma de U$S. 21.000.----------

Los accionados reclamaron esta *indemnización* de U$S. 21.000, por haberse frustrado la venta por culpa del actor y comprador, en el contrato privado, Sr. Muñoz, tal como fuera referido más arriba.[3].----------

Con los términos del escrito en el que los demandados Sres. Jiménez y Niz de Jiménez plantean la reconvención queda, por lo menos para mí, muy claro que aquellos han planteado una suerte de ***allanamiento parcial*** a la pretensión del actor …///…

Ante mí:

Lucía María [illegible]
Actuaria

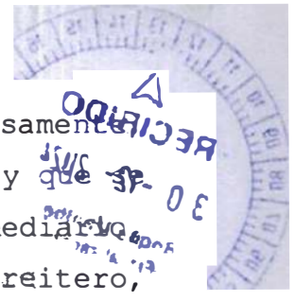
César Antonio Garay

[3] *"En conclusión, la presente acción la ejer contra el Sr. Agustín Muñoz Victorica por resolución de contrato, en razón d cumplimiento del mismo al pago de su obligación en la fecha pactada y en consecuencia solicitamos al Juez haga lugar a la presente demanda reconvencional en el sentido de [illegible] por parte del vendedor por causa de incumplimiento de* ***restitución del pago a cuenta del precio que fue de U$*** *cincuenta mil) entregados al momento de la firma,* ***des de USD. 21.00 (Dólares americanos veintiun mil) abon*** *Garay Domínguez, por corresponder así en Derecho* reconvención. El resaltado en negritas, es mío).

Alberto Martínez Simon
Ministro

PODER JUDICIAL
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario



…///… por la suma de U$S. 29.000, ya que piden, expresamente, que la resolución del contrato sea por culpa de actor y que se descuente la suma que los demandados pagaron al intermediario, Sr. David Garay, de U$S. 21.000, con lo cual se deduce, reitero, que estarían conformes con el pago al actor de la suma de U$S. 29.000.----------

En ese sentido, adelanto mi voto por **revocar** parcialmente el fallo en revisión, debiendo **admitirse** parcialmente la demanda del Sr. Muñoz, por el monto indicado de U$S. 29.000.----------

Es por este motivo que no coincido con rechazar formalmente la demanda del actor, ya que ella debe admitirse, por lo menos parcialmente, por el monto indicado (U$S. 29.000) y condenar a los demandados a abonar la suma mencionada, otorgando así al accionante Sr. Muñoz un instrumento o **título que pueda ejecutar** -título que será ejecutivo, en caso necesario, y que pasará a ser la presente sentencia de condena-, en caso que los demandados se muestren nuevamente -como hasta ahora- remisos a pagar el saldo de U$S. 29.000 que implícitamente han reconocido.----------

Debe entenderse que lo que corresponde, en consecuencia, es formular una **condena** expresa contra los demandados por el monto indicado -U$S. 29.000- a fin de que, si los mismos no abonan, pueda el actor proceder a la ejecución de dicha suma.----------

Coincido también con el voto del Ministro Garay en el sentido que, debido a la frustración del objeto del acto jurídico del 10 de agosto de 2016 por culpa del mismo actor, este debe asumir las eventuales *indemnizaciones* derivadas de dicha frustración, de conformidad al art. 783 del C.C.----------

En ese sentido, entiendo que, si bien ese gasto de *intermediación*, no fue pactado por el actor Sr. Muñoz, es un gasto que los demandados produjeron en el entendimiento de que el contrato derivaría en la producción de sus efectos plenos: el pago de todas las cuotas, la transferencia de la propiedad y posesión del inmueble a favor del Sr. Muñoz y la formulación de la correspondiente escritura pública. Evidentemente, si el contrato no se frustraba, este pago al intermediario no sería un gasto innecesario que hicieron los demandados.----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
RECIBIDO
30-12-2024

-X-

Puedo concluir, además, que la figura del Sr. David Garay, intermediario en la negociación del inmueble, no le era desconocida al actor, por eso él entrega la nota que obra a fs. 29 al citado Sr. David Garay, a pesar de haberla dirigido a los vendedores, hoy demandados.----------

Por otra parte, debo decir que, si bien la causa de la resolución es atribuible al actor Sr. Muñoz, entiendo que la **resolución del contrato** fue -incluso- tácitamente acordada por las partes **antes de iniciarse este proceso.**----------

Por ende, la declaración de resolución judicial de resolución que pretenden los demandados y reconvinientes, sería **redundante**, dado que las partes, conforme lo han reconocido expresamente en autos, ya han tenido por resuelto el contrato de marras.----------

Al respecto, la parte demandada y reconviniente Sres. Jiménez y Niz de Jiménez, dijeron: *"Que, el contrato de compraventa ha quedado resuelto a partir del incumplimiento por parte del comprador y de pleno derecho se configura la resolución con la comunicación fehaciente por parte del vendedor"* (fs. 79, escrito de reconvención).----------

Además de ello, cabe citar que el demandado Sr. Jiménez, en la contestación que hace a la 16a posición, f. 142, reconoció expresamente que volvieron a vender el mismo inmueble a un tercero "*dentro de un tiempo razonable*", con lo cual queda evidenciado que también tuvieron por extinguido el contrato, pues de otra forma, no se entiende que habría vendido de nuevo el citado bien.----------

En ese mismo tren, a fs. 109 obra el informe de condiciones de dominio, emitido por la Dirección General de los Registros Públicos sobre el inmueble objeto del contrato privado del 10 de agosto de 2016 (fs. 10/11, Matrícula 8847 de La Recoleta, con Cta. Cte. Ctral. No. 14-997-14) en el que se certifica que el inmueble, actualmente fue vendido por los accionados al Sr. Juan Gabriel González Giménez, por Escritura Pública No. 58 del 28 de agosto de 2017, pasada ante la ...///...

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Ministro

Abg. Julio C. Payón Martínez
Secretario

SECRETARIA JUDICIAL
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

…///… Escribana Pública Mirtha Villate. La fecha de esta Escritura Pública -28/agosto/2017- es particularmente importante, pues es **anterior** al inicio de este juicio -16/octubre/2017, ver cargo de f. 63- lo que indica y ratifica, claramente, que los accionados también tuvieron por extinto el *contrato privado* aludido, incluso antes de la promoción de esta acción, por eso es que volvieron a vender el inmueble a un tercero.----------

Por ende, llama la atención y hasta parece contradictorio que los demandados y reconvinientes hayan tenido por resuelto el contrato desde la comunicación que hicieran y luego, al plantear la demanda reconvencional, vuelvan a demandar por resolución de un contrato que ya lo tenían por extinguido.-

Surge, entonces, la pregunta: ¿para qué matar algo que ya estaba muerto? Evidentemente, ello es innecesario, y por tal, corresponde rechazar esta pretensión de su demanda reconvencional -dejando constancia que dicha demanda tiene dos pretensiones: la resolución del contrato, ahora desestimada, y la de descuento de la suma de U$S. 21.000-.----------

Por su parte, sobre el mismo punto de considerar extinguido el *contrato privado* del 10 de agosto de 2016, el actor ha dicho: *"Ante la omisión de respuesta de la misma, nuestro mandante remitió a los demandados el telegrama colacionado en fecha 28 de diciembre de 2016 en el que, ante la falta de voluntad de los demandados para solucionar los inconvenientes detectados,* ***se comunicaba la intención de rescindir el contrato y se solicitaba la devolución de la suma entregada a cuenta*** *de ejecución del contrato"*… (fs. 60/61, escrito de demanda. Las negritas son nuevamente mías).--------

"En conclusión como puede V.S. fácilmente advertir, del relatorio de hechos realizados queda en evidencia que: … … * *Que* ***ambas partes manifestaron su intención de dar por resuelto el contrato.***----------

El único punto en controversia actualmente es la restitución de las sumas entregadas a cuenta en ejecución del acuerdo y que los demandados se niegan a devolver a mi mandante, aun sin tener derecho alguno a mantenerse en el poder de las mismas… (fs. 61, escrito de demanda. Las negritas son mías).--

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
RECIBIDO
30-12-2024
Roque Mbaibé
Fiscalizador

-XI-

... En la medida que ***el contrato privado de compraventa quedó extinguido por resolución del contrato,*** *mal podría considerarse subsistente la obligación del pago del precio asumida por el señor Muñoz Victorica, y tampoco la parte demandada está legitimada a apropiarse de lo abonado por mi mandante en concepto de precio máxime si tenemos en cuenta que el efecto previsto por la ley para la resolución no es sino la restitución de las prestaciones ejecutadas."* (fs. 61, escrito de demanda. Las negritas son mías).----------

Queda claro, a mi respecto, que **antes de iniciarse** esta demanda, ambas partes ya habían asumido y tuvieron por resuelto el *contrato privado* del 10 de agosto de 2016 (fs. 10/11), por lo que no se haría entendible que una de las partes -en este caso, la accionada- volviese a pedir la declaración de **resolución** por vía judicial. El actor no lo ha hecho. Tuvo, como correspondía, por extinguido el contrato aludido y demandó una de las consecuencias naturales de dicha extinción: la devolución de lo que había pagado. Los demandados, inexplicablemente, han demandado nuevamente la declaración de **resolución** judicial del acuerdo, cuando claramente ello era redundante, pues pretendían matar algo que ya estaba muerto.----------

Por ende, entiendo que hay que pronunciarnos sobre la pretensión de la parte reconviniente, en el sentido de **rechazar** la pretensión de resolución del contrato, pues el contrato fue extinguido incluso antes de iniciarse esta demanda -extremo en el que estaban contestes ambas partes, conforme expuse más arriba- y **admitir** la pretensión que pide el descuento en la devolución debida por los demandados, por la suma de U$S. 21.000.----------

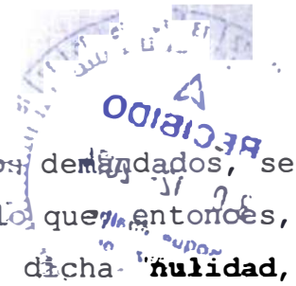
Ahora corresponde traer a colación la **nulidad** que habíamos diferido, al momento de estudiar el recurso en cuestión, y que se supeditaba a la manera en que nos pronunciaríamos con respecto al fondo de la cuestión deducida, es decir, en referencia a la propia demanda de **resolución** del contrato. Como vimos, la demanda de **resolución de contrato**...///...

César Antonio Goroy

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA



…///… deducida por la vía reconvencional por los demandados, se ha resuelto a favor del actor reconvenido, por lo que entonces, se hace innecesario el pronunciamiento de dicha **nulidad**, correspondiendo, en consecuencia, sumarnos al voto del Ministro Garay y rechazar el recurso de nulidad deducido.----------

El hecho que sea innecesaria la declaración de **resolución** judicial del *contrato privado*, sin embargo, no implica que no haya sido conveniente, a fin de establecer la procedencia del resto de la pretensión reconvencional -la autorización judicial para no pagar la suma de U$S. 21.000, descontándola como *indemnización* del total de U$S. 50.000-.---

En ese sentido, es importante haber realizado dicha determinación de cuáles fueron las causales por las cuales se tuvo por extinguido el *contrato privado* -**antes** de iniciarse esta demanda- y establecer la culpabilidad en esa causación pues, determinado como fue que la causa en cuestión es atribuible al actor por no haberse podido constatar la que este atribuyera a los demandados, es viable hacer lugar parcialmente a la demanda reconvencional, en cuanto hace a la deducción de la suma de U$S. 21.000, como *indemnización*, por causa, reitero, imputable al accionante Sr. Muñoz.----------

Intereses: dado todo lo acontecido en autos, noto que el actor reclamó la devolución de la suma de U$S. 50.000 de los demandados. Estos llegaron a formular una suerte de allanamiento parcial, pidiendo que se les descuente la suma de U$S. 21.000, reconociendo tácitamente que debían el saldo, es decir, U$S. 29.000.[4] Sin embargo, no depositaron la suma que tácitamente reconocieron -U$S. 29.000- por ende, es justo que los demandados paguen **intereses** sobre este monto, conforme fuera solicitado por el actor en su escrito inicial (f. 62).----------

Si bien el accionante solicitó que los intereses sean computados *"desde el día del efectivo pago"*, es decir, desde la firma del contrato, considero que los mismos deberían …///…

---

[4] *"En conclusión, la presente acción la ejercemos contra el Sr. Agustin Muñoz Victorica por resolución de contrato, en razón del incumplimiento del mismo al pago de su obligación en la fecha pactada y en consecuencia solicitamos al juez haga lugar a la presente demanda reconvencional en el sentido de quedar resuelto el contrato por parte del vendedor por causa de incumplimiento del comprador y decretando la restitución del pago a cuenta del precio que fue de USD. 50.000 (dólares americanos cincuenta mil) entregados al momento de la firma, descontando de dicho monto la suma de USD. 21.000 (dólares americanos veintiun mil) abonados al comisionista, Sr. David Garay Dominguez por corresponder así en derecho"* (f. 79, escrito de contestación y reconvención).

RECIBIDO 30-12-2024 Rodus Medina Fiscalador

-XII-

…/// de computarse recién desde el día 15 de enero de 2017, 15 días contados a partir de la fecha en que fue recepcionado el telegrama colacionado N° 6440ASN117-122016 (30 de diciembre de 2016), que fuera enviado por los demandados (vendedores) al actor (comprador), en el cual se intimaba a este último a abonar lo adeudado y se le comunicaba que, en caso contrario, se tendría por resuelto el contrato, cuyas copias certificadas, tanto del telegrama colacionado como del recibo de entrega, fueron remitidas por COPACO por Nota N° 278 del 3 de julio de 2019 (fs. 179/181). Las partes igualmente agregaron copias del telegrama en cuestión a fs. 9 y 68.----------

Dicha determinación es realizada en atención a lo dispuesto por el art. 728 del C.C. en lo que hace a la extinción de los contratos: *"Salvo estipulación diversa, el contratante que quiera optar por la resolución podrá intimar al otro para que ejecute su obligación dentro de un plazo no inferior a quince días, vencido el cual, podrá demandar el cumplimiento, o dar por resuelto el contrato, con la sola comunicación fehaciente hecha al moroso de haber optado por la resolución. No será necesario el otorgamiento del plazo cuando el moroso hubiere manifestado su decisión de no cumplir el contrato"*. Así, no habiéndose constatado que, a la fecha de la aludida comunicación por parte de los demandados, el actor ya les había manifestado su decisión de no cumplir[5] y ante la falta de estipulación alguna en el contrato (e.g. art. 726 del C.C.), deberá considerarse necesariamente el plazo mínimo de intimación que establece la ley para que la otra parte cumpla con …///…

César Antonio Garay

[5] Si bien no se desconoce que el actor mencionó, en su escrito de demanda, que previamente a recibir el telegrama de los demandados su parte re tió un telegrama colacionado en fec 28 de diciembre de 2016 en el que, *"ante la falta de voluntad de los demandados para solucionar los inconvenientes detectados, se comunicaba la intención de rescindir el contrato y se solicitaba la devolución de la suma entregada a cuen de ejecución del contrato"* (fs. 60/61), el demandado al contestar ha descon expresamente dicho documento *"desconocemos colacionado alguno que el actor emitido en e de 2016 a nuestra parte y así también en su momento si cor rvamos el derecho de redarguir de falso el supuesto telegrama colacionado de fecha 28 de diciembre de 2016 que no se encuentra agregado en autos…"* (f. 75). No consta tampoco que el mismo haya sido agregado en autos.

Alberto Martínez Simon
Ministro

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

…///… la prestación, a cuyo vencimiento sin registrarse cumplimiento alguno -como ocurrió en estos autos- ya se podía dar por resuelto el contrato, tornándose operativas para las partes las obligaciones de los arts. 765 y 783 del C.C., ya mencionados.----------

Ahora, no obstante dichas precisiones, no puede soslayarse que, en primera instancia, los intereses fueron otorgados de la siguiente manera: *"con un interés del uno por ciento mensual contados a partir del inicio de la presente demanda"* (f. 213, punto 2 del *resuelve*). Dicha decisión fue consentida por el actor, quien no apeló la resolución, siendo el único apelante en segunda instancia la parte accionada (fs. 222/223).----------

Luego, revocada la condena de intereses por el Tribunal de Apelaciones competente (fs. 268 y 270) y siendo apelada ésta por el actor, el límite de lo que esta Sala Civil y Comercial puede otorgar en revisión con respecto a dicha pretensión encuentra su tope entre lo resuelto y consentido por el accionante, y lo otorgado finalmente por el Tribunal, que recordemos ha sido cero (rechazo). Así, independientemente de que se haya determinado que corresponde que el actor perciba intereses desde una fecha anterior a la de la interposición de la demanda, en lo resuelto finalmente debe estarse a la fecha que fuera determinada en primera instancia: 16 de octubre de 2017 (conforme cargo obrante a f. 63), pues una disposición diferente excedería el límite mencionado.----------

Cabe aludir, en refuerzo de lo indicado, que el mismo actor, apelante en esta instancia, en oportunidad de expresar agravios ha solicitado expresamente la revocación de los puntos 3, 4 y 5 del Acuerdo y Sentencia recurrido y que, en su reemplazo, se confirme, entre otras cosas, el punto 2 de la SD 348, dictada en sede originaria y que resolvió respecto a los intereses. Asimismo, expresó: *"De tal manera, se estará haciendo justicia, pues: -se acogerá la demanda de cobro y se ordenará el reembolso de la suma dineraria retenida arbitrariamente por los vendedores demandados, en forma íntegra, en los siguientes 10 días de quedar ejecutoriada la resolución; se ordenará el pago de los intereses devengados desde la promoción de esta demanda…"* (f. 300).----------

RECIBIDO 30-12-2024 Roque Mbaibé Fiscalizador

-XIII-

Finalmente, en cuanto a la **tasa de interés** a ser aplicada, debe considerarse la información proporcionada por el Banco Central del Paraguay acerca de las tasas efectivas anuales en moneda extranjera en la época a partir de la cual se determinó se deben los intereses. Luego, dado que la **tasa pasiva para ahorros a plazo mayor a un año** era, a octubre de 2017, del 4,31% anual,[6] corresponde que se fije el interés a dicha tasa. Se aclara que no existe impedimento para modificarla, pues no excede los límites más arriba indicados.----------

Costas: dada la situación planteada en autos, en donde claramente se nota que el actor no obtuvo todo lo que pretendió y que los demandados tampoco -pues la demanda de resolución de contrato es improcedente-, lo que puede perfectamente considerarse un **vencimiento recíproco**, además de haber obligado al accionante a deducir una demanda para que a aquel le sea devuelta una suma a la que, por lo menos, parcialmente tenía derecho, entiendo que corresponde la **imposición de costas en el orden causado**, en todas las instancias, más aún cuando el actor se enteró recién en este proceso del pago de la comisión al intermediario, de lo que pudo no tener conocimiento antes, y que constituye un daño derivado de la resolución contractual aludida. ES MI VOTO.----------

A su turno, el señor Ministro Luís María Benítez Riera prosiguió diciendo: Adhiero al voto del señor Ministro Alberto Martínez Simón por compartir los mismos fundamentos.----------

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

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

[6] Esta y otras encontradas en el sitio web de la Superintendencia de Bancos https://www.bcp.go a ores-financieros-mensual-i363, específicamente en el siguiente enlace: htt s://www.bc /userfiles/files/Infor Indic finan oct2017 04 12 17 28 20.pdf

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO...setenta y cuatro...

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:

DECLARAR MAL CONCEDIDOS los Recursos de Apelación y Nulidad respecto al apartado segundo del Acuerdo y Sentencia Número 2, del 20 de Enero del 2.021, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Quinta Sala.----------

RECHAZAR el Recurso de Nulidad interpuesto.----------

REVOCAR el apartado tercero del Acuerdo y Sentencia Número 2, dictado el 20 de Enero del 2.021, por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Quinta Sala, conforme a lo explicitado en el exordio de la Resolución.----------

HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda de restitución de suma de dinero promovida por Agustín Muñoz Victorica contra José Pablo Jiménez y Shirley Marianella Niz de Jiménez y, en consecuencia, condenar a los accionados a pagar al actor la suma indicada de veinte y nueve mil Dólares Americanos (U$S. 29.000) más sus intereses, a ser computados desde el 16 de Octubre del 2.017 hasta la fecha del efectivo pago, a una tasa de 4,31% anual.----------

REVOCAR el apartado cuarto del Acuerdo y Sentencia Número 2, del 20 de Enero del 2.021 y, en consecuencia, RECHAZAR la demanda de resolución de Contrato promovida por José Pablo Jiménez y Shirley Marianella Niz de Jiménez por los motivos expuestos en el exordio de la Resolución y, además CONFIRMAR la admisión de la demanda de deducción de suma de dinero que promovieron José Pablo Jiménez y Marianella Niz de Jiménez, DISPONIENDO que deduzcan la suma de Dólares Americanos veinte y un mil (U$S. 21.000) de la suma reclamadales por Agustín Muñoz Victorica.----------...///...

-XIV-

...IMPONER Costas de todas las Instancias en el orden causado.----------

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

RECIBIDO 12- 2024 Fiscalizador

Alberto Martínez Simon
Ministro

César Antonio Garay

Ministro

Ante mí:

Sobre escrito: Benítez Riera; vale.-

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Abg. Julio C. Pavón Martínez
Secretario