213/23

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "JULIO CESAR FRETES VALDEZ C/ TEODORA BOGADO DE ALVARENGA S/ INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE".--------

RECIBIDO 21-02-2024

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO 525

En la Ciudad Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 20 días, del mes febrero, del año dos mil veintitrés, estando reunidos en Sala de Acuerdos los señores Ministros de la Excelentísima Corte Supréma de Justicia EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN, CÉSAR ANTONIO GARAY y ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo a estudio el expediente caratulado: "JULIO CÉSAR FRETES VALDEZ C/ TEODORA BOGADO DE ALVARENGA S/ INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y REIVINDICACIÓN DE INMUEBLE" a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por Julio César Fretes Valdez, bajo patrocinio de los Abogados Carlos Mariano González e Israel Aaron Mora contra el Acuerdo y Sentencia Número 244, del 26 de Diciembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Circunscripción Judicial Central, Segunda Sala.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Previo estudio de los antecedentes del caso, la Excma. 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 su defecto se halla ajustada a Derecho?----------

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

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: En ocasión de expresar agravios, el recurrente nada dijo respecto de este recurso. En este orden de cosas, y dado que en la recurrida no se advierten vicios o defectos que autoricen a declarar de oficio su nulidad, conforme a los arts. 113 y 404 del C.P.C., corresponde declararlo desierto.----------

Abog. Julio C. Pavón Martínez Secretario

Alberto Martínez Simon Ministro

Eugenio Jiménez R. Ministro

Cesar Antonio Garay

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: cabe adherir al voto del señor Ministro preopinante, por sus fundamentos.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: Adhiero juzgamiento al del señor Ministro preopinante por esas motivaciones. Así voto.----------

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: Por Sentencia Definitiva N° 208 del 16 de junio de 2022, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la ciudad de Luque, Tercer Turno, resolvió: *"**1. HACER LUGAR, con costas, a la demanda de rescisión de contrato** tener por rescindido el contrato de compraventa del inmueble individualizado con la cuenta corriente catastral nro. 27-3668-04, Finca nro. 31 (hoy Matrícula nro. 62 636 (L08), lote 03, de la manzana 6 del Distrito de Luque, celebrado en la fecha 01 de junio de 2010, por incumplimiento de la demandada, promovida por el señor Julio César Fretes Valdez en contra de la señora Teodora Bogado de Alvarenga, conforme con lo expresado en el considerando de la presente resolución. **2. HACER LUGAR, con costas, a la demanda de reivindicación** del inmueble individualizado con la cuenta corriente catastral nro. 27-3668-04, Finca nro. 31 (hoy Matrícula nro. 62 636 (L08)), lote 03, de la manzana 6 del Distrito de Luque, promovida por el señor Julio César Fretes Valdez en contra de la señora Teodora Bogado de Alvarenga, conforme con lo expresado en el considerando de la presente resolución. **3. CONDENAR** a la demandada señora Teodora Bogado de Alvarenga desocupar el inmueble objeto de litis individualizado con la cuenta corriente catastral nro. 27-3668-04, Finca nro. 31 (hoy Matrícula nro. 62 636 (L08)), lote 03, de la manzana 6 del Distrito de Luque, dentro del plazo de diez días, bajo el apercibimiento de ordenarse el desalojo con auxilio de la fuerza pública, si preciso fuere. **4. IMPONER** las costas a la parte demandada, conforme con lo expresado en el considerando de la presente resolución. **5. NOTIFICAR** por cédula en formato papel. **6. ANOTAR**, registrar y remitir una copia a la Excma.

Corte Suprema de Justicia" (sic.) (obrante en el índice del Portal Jurisdiccional, sin asignación electrónica).---------

Recurrida la mencionada sentencia, el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Circunscripción Judicial del Departamento Central, Segunda Sala, por Acuerdo y Sentencia N° 244 del 26 de diciembre de 2022, resolvió: "***I. RECHAZAR el recurso de nulidad*** *interpuesto por la parte demandada Teodora Bogado de Alvarenga por sus propios derechos y bajo patrocinio del abogado Domingo González con mat. C.S.J. N° 17.750, contra la S.D. N° 208 de fecha 16 de junio de 2022, dictada por el juzgado de primera instancia en lo civil y comercial, tercer turno de la ciudad de Luque, a cargo del juez Alexis Vallejos, de conformidad a los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución.* ***II. HACER LUGAR al recurso de apelación*** *interpuesto por la parte demandada Teodora Bogado de Alvarenga por sus propios derechos y bajo patrocinio del abogado Domingo González con mat. C.S.J. N° 17.750, contra la S.D. N° 208 de fecha 16 de junio de 2022, dictada por el juzgado de primera instancia en lo civil y comercial, tercer turno de la ciudad de Luque, a cargo del juez Alexis Vallejos, y en consecuencia;* ***III. REVOCAR*** *la S.D. N° 208 de fecha 16 de junio de 2022, dictada por el juzgado de primera instancia en lo civil y comercial, tercer turno de la ciudad de Luque, a cargo del juez Alexis Vallejos, de conformidad a los fundamentos expuestos en el excrdio de la presente resolución.* ***IV. IMPONER*** *las costas a la parte vencida/apelada, de conformidad a los argumentos expuesto en el exordio de la presente resolución.* ***V. DEVOLVER*** *estos autos al juzgado de origen.* ***VI. ANOTAR****, registrar y remitir copia a la Excma. Corte Suprema de Justicia"*(fs. 95/99).----------

El Sr. Julio César Fretes Valdez se presentó por sus propios derechos y bajo patrocinio de abogados a expresar sus agravios en los términos del memorial obrante a fs. 109/113. Arguyó que el Tribunal de Apelación ha calificado de manera incorrecta la pretensión incoada en el presente caso, como una

César Antonio Gaona
Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

de resolución contractual cuando que, en realidad, lo peticionado fue la rescisión del contrato preliminar de compraventa de inmueble y la reivindicación del inmueble objeto del contrato. Señaló que el Tribunal ha interpretado de manera errónea la cláusula 2a. del contrato preliminar de compraventa de inmueble, pues esta establece expresamente la rescisión del contrato ante la falta de pago de seis cuotas seguidas o alternadas. Alegó el recurrente que la rescisión solicitada ha sido pactada por las partes en uso de la autonomía de la voluntad. Asimismo, mencionó que los pagos realizados por la parte demandada deben considerarse a cuenta de alquiler y ya no a cuenta del precio del inmueble. Aludió el apelante que el art. 782 del C.C. ha sido erróneamente aplicado por el Tribunal pues sería inaplicable al presente caso por haberse pactado la rescisión del contrato. Indicó que el Tribunal de Apelación ha fallado en notar las diferencias entre la resolución y la rescisión contractual y que, además, habría fallado al aplicar el art. 728 del Código Civil. Señaló que la disposición contenida en el art. 255 incisos c) y d) de la Ley Nº 3.966/10 "Orgánica Municipal" contempla la rescisión del contrato de venta de lotes ante el atraso por más de diez cuotas. Culminó su escrito peticionando la revocatoria de la sentencia recurrida, con costas.----------

Con motivo de la contestación se presentó la Sra. Teodora Bogado de Alvarenga, por sus propios derechos y bajo patrocinio de abogado, en los términos del escrito obrante a fs. 115/118. Manifestó que en el fallo impugnado no ha existido una interpretación errónea por parte del Tribunal. Mencionó que el contrato preliminar de compraventa establecía la cancelación del contrato por la falta de pago y que, si la parte actora pretendía la resolución del contrato, tendría que haber activado la intimación del art. 728 del C.C. Señaló que abonó 48 cuotas iguales y consecutivas por lo que la sentencia debe ser confirmada a tenor del art. 782 del C.C. Finalizó su memorial reiterando que el Tribunal de Apelación no ha incurrido en error alguno de interpretación, por lo que

solicitó que la sentencia recurrida sea confirmada en todas sus partes, con expresa imposición de costas a la parte actora y apelante.----------

Se trata de ceterminar en estos autos la procedencia de una demanda por incumplimiento de un contrato preliminar de compraventa de inmueble cuyo precio fue establecido en cuotas, así como la consecuente reivindicación del inmueble objeto del contrato. La parte actora y vendedora ha titulado su pretensión como rescisión contractual. Sin embargo, en el fallo impugnado, el Tribunal de Apelación entendió que lo peticionado se trataba de una extinción del contrato por incumplimiento en el pago de las cuotas, motivo por el cual encuadró la pretensión en la figura de la resolución contractual y, aplicando el art. 782 del C.C., revocó por completo la resolución del Juzgado de origen, resolviendo el rechazo de la demanda, con costas.----------

La parte actora y apelante centra sus agravios en dos cuestiones: la primera, la calificación efectuada por el Tribunal, pues este recalificó la pretensión del accionante como una resolución de contrato por incumplimiento, dejando de lado la calificación de rescisión de contrato peticionada por la parte recurrente, que había adoptado también el juzgador de primera instancia. La parte actora alega que ambas partes pactaron expresamente la "rescisión" del contrato en caso de incumplimiento de la demandada en los pagos de las cuotas correspondientes al precio del inmueble. La segunda cuestión guarda relación con la aplicación del art. 782 del C.C. por el Tribunal, a través de la que entendió que no procedía la resolución del contrato. También forma parte de este agravio, la supuesta incorrecta interpretación y aplicación del art. 728 del C.C. y del art. 255 de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal".----------

A los efectos del análisis del fallo impugnado, se debe seguir la siguiente secuencia: en primer lugar (I), realizaremos un breve recuento de los hechos probados a lo largo del proceso; luego (II), nos referiremos al agravio

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

relativo a la calificación jurídica de la pretensión planteada en autos. Posteriormente (III), examinaremos el agravio referente a la aplicación del art. 782 del C.C., del art. 728 del mismo cuerpo legal y del art. 255 de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", todo lo cual nos permitirá resolver el caso en cuestión.----------

Hechas estas precisiones, procederemos al recuento fáctico respectivo (I). Surge de autos (fs. 12/13) que la parte actora promovió demanda ordinaria por incumplimiento de contrato y reivindicación de inmueble, solicitando la rescisión del contrato preliminar de compraventa suscripto entre las partes el 1 de junio de 2.010 en aplicación de la cláusula 2a. del mismo (fs. 9/10), alegando que la parte demandada dejó de pagar las cuotas del precio del inmueble, las que había abonado regularmente hasta el 10 de junio de 2.014. Sobre esa base, solicitó se tenga por rescindido el contrato y, como consecuencia, se haga lugar a su pretensión reivindicatoria, ordenando a la accionada a desocupar el inmueble por poseerlo ilegítimamente, para lo cual acompañó el título de propiedad correspondiente (fs. 5/7, 15/18). La parte demandada contestó la demanda (fs. 29/31) y, en su escrito, reconoció la existencia del contrato y de la compraventa efectuada, así como arguyó el pago de un total de 52 cuotas, realizados de manera regular hasta el 10 de junio de 2.014. Alegó que dejó de pagar debido a que el actor se habría negado a recibir las siguientes cuotas adeudadas y que, por haber abonado más del 25% de la deuda, no corresponde dar acogida favorable a la demanda. Así quedó trabada la litis en el caso de estudio.--

Durante el periodo probatorio se han producido las pruebas de absolución de posiciones de la demandada (fs. 52) y de reconocimiento judicial del inmueble (fs. 58, 70), ambas a pedido de la parte actora. Además, se agregaron a autos las instrumentales acompañadas con el escrito promocional de demanda (fs. 3/11), y las adjuntadas en cumplimiento de la providencia del 21 de agosto de 2017 dictada por el Juzgado de origen (15/19). La demandada no agregó instrumental alguna

ni produjo pruebas durante la sustanciación de la etapa probatoria.----------

De las probanzas rendidas en autos podemos confirmar el siguiente escenario fáctico: 1) ambas partes reconocen la existencia del contrato preliminar de compraventa del 1 de junio de 2.010; 2) ambas partes reconocen la realización de pagos regulares de las cuotas hasta el 10 de junio de 2.014, lo que incluso fue expresamente reconocido por la parte actora (fs. 12), confesión a la que le damos el alcance del art. 302, segundo párrafo, del C.P.C.; 3) ambas partes están contestes en que la demandada no ha abonado las cuotas subsiguientes a aquella del mes de junio de 2.014, lo que ha sido reconocido por ella al contestar la demanda (fs. 30), por último; 4) se comprueba la existencia de un incumplimiento contractual por parte de la demandada, quien admitió al contestar la demanda que no ha efectuado el pago total de lo adeudado, pero no demostró la existencia de una causal que justifique su incumplimiento, pues no ha probado que la falta de los pagos se debió a que la actora se negó a recibir dichos pagos, conforme había alegado (fs. 30), ni planteó demanda de pago por consignación donde se haya debido acreditar dicho extremo.----------

Corresponde pues, acometer en el estudio del agravio relativo a la supuesta errónea calificación de la pretensión en la figura de resolución contractual (II). Sobre la alegación de que el Tribunal habría recalificado erróneamente la demanda como una de resolución de contrato y no como una de rescisión de contrato -como fue peticionado por la actora-, se debe recordar que el órgano juzgador, al encontrar ante sí hecho aducidos y material probatorio relativo a ellos, no se halla sujeto a la subsunción que de los hechos hagan las partes respecto del presupuesto fáctico-normativo que consideran correspondiente. Encuentra, así, un espacio de libertad jurídica para realizar la subsunción a los supuestos de hecho que se adecuen a los elementos de hecho que se le relatan o exponen, para luego aplicar la consecuencia

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

correlativa a tales supuestos de hecho. En dicho contexto opera el principio *iura novit curiae*.----------

El juzgador tiene la facultad de enmarcar las pretensiones y los supuestos de hecho en la norma que considere correcta, sin embargo, los límites de dicha facultad han de dibujarse con base en los elementos que integran la pretensión; específicamente el *petitum* y la *causa petendi*, que constituyen los factores limitantes al principio *iura novit curiae*. Consecuentemente, el juzgador no se encuentra constreñido por la calificación jurídica o las normas invocadas por las partes, sino que, por el contrario, debe aplicar las normas jurídicas que se ajusten a la plataforma fáctica presentada y demostrada por las partes. Todo esto, de conformidad al artículo 159 inc. e) del C.P.C.----------

Esta premisa encuentra asidero en doctrina procesalista: "*Por eso, si dichas partes invocan equivocadamente esta o aquella norma en apoyo de las respectivas peticiones, el juez debe determinar cuál de dichas normas se debe, por ventura, aplicar y, dentro de los límites del petitum y de la causa petendi, podrá, si es del caso, corregir la errónea indicación. En suma, mientras respecto de los hechos de la causa 'el juez debe poner como fundamento de la decisión las pruebas propuestas por las partes o por el ministerio público, en relación a las demandas y a las excepciones formuladas, respecto del hecho de la existencia de la norma jurídica a aplicar, el juez está obligado a conocer la norma aplicable en el caso particular*". (Micheli, Gian Antonio. Curso de Derecho Procesal Civil, Vol. I. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Traducción de Santiago Sentis Melendo, p. 260); "*[...]se podrá determinar la norma aplicable cuando los hechos han quedado establecidos, ahora éstos deberán ser sometidos a su calificación jurídica, esto es, serán subsumidos dentro de la previsión general de la disposición en cuestión, que tiene establecidos tipos de conductas o de relaciones jurídicas; a partir de aquí queda determinada la norma jurídica aplicable, que puede ser distinta a la*

propuesta por las partes, por virtud del principio de iura novit curia". (Mendonca Bonnet, Juan Carlos. Comentario sub art. 159, en: Código procesal civil de la República del Paraguay Comentado. Asunción, La Ley Paraguaya, 2012, 1ra ed., Tomo I, p. 420).----------

En igual sentido, se tiene dicho que: *"En la determinación del derecho aplicable, como en la calificación de la acción -se ha sentenciado con meridiana claridad-, el juez actúa con entera independencia de las partes, lo que es consecuencia del principio que se enuncia con el aforismo iura novit curia y cuyo ejercicio por el magistrado 'no comporta agravio constitucional' (CSJN, 17/11/94, LL. 1995-D-942, n° 1744). En virtud de ello, frente al error en la calificación de la pretensión, puede la sentencia extraer las consecuencias jurídicas del caso, con prescindencia de la calificación que le haya atribuido la parte. Naturalmente la potestad judicial aludida tiene un límite infranqueable: la prohibición al juez de la causa de alterar los hechos afirmados y probados por los justiciables (principio dispositivo)"*. (Fenochietto, Carlos Eduardo. Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. Comentado, Anotado y Concordado. 7ª ed., Editorial Astrea. Buenos Aires, 2003, p. 51).----------

En todo caso, las partes pueden argumentar que la recalificación es mala, pero no prohibida. La crítica al razonamiento efectuado por el Tribunal para realizar la recalificación de la pretensión sí es una cuestión que debe ser atendida en esta sede. Y es esta la queja de la parte actora, en cuanto reprueba el razonamiento del Tribunal, por haber recalificado a la acción intentada como una de "resolución de contrato" y por no haberla calificado como una de "rescisión de contrato". Para el análisis de los agravios relativos a este punto, es menester examinar el contrato objeto de la controversia. A través del contrato privado de compraventa de inmueble, el Sr. Julio César Fretes Valdez dijo vender a la Sra. Teodora Bogado de Alvarenga, el inmueble individualizado con la Cta. Cte. Ctral. N° 27-3668-04 del

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

distrito de Luque, ubicado en el lugar denominado Villa del Carmen, al que le corresponde la Matrícula N° 62.636 (L08). Más adelante haré una referencia a la verdadera naturaleza jurídica del contrato de marras.----------

Las partes del mencionado contrato acordaron el precio del inmueble en la suma de Gs. 80.000.000, a ser abonado en 100 (cien) cuotas mensuales iguales de Gs. 800.000, pagaderas entre el 1 y el 7 de cada mes. De acuerdo a las afirmaciones del escrito promocional, la demandada abonó de manera regular las cuotas hasta el 10 de junio del 2.014. Esto quiere decir, y lo hemos mencionado ya en el punto (I), que el actor reconoce que se abonaron las cuotas desde el mes de junio de 2.010 hasta el mes de junio de 2.014 incluido, lo que da como resultado el pago de 49 (cuarenta y nueve) cuotas del precio pactado. Las partes están contestes en que no se realizaron pagos luego de la citada fecha.----------

El contrato analizado es, en puridad, un contrato preliminar de compraventa. Se observa que en el contrato se indicó que el inmueble era propiedad del actor. Sin embargo, en realidad, el inmueble se encontraba a nombre de un tercero. Esto, sin embargo, no sería un impedimento para celebrar válidamente el contrato, pues en nuestro ordenamiento jurídico está autorizada la venta de bienes ajenos, de conformidad al art. 743 del C.C.----------

Además, con posterioridad al contrato privado antes mencionado, el inmueble fue adquirido por el accionante en el año 2016, conforme al título de propiedad glosado en autos (fs. 5/7 y 15/18). Con relación a ello, ninguna de las partes objetó la realización del acto jurídico ni discutió los derechos y obligaciones emanados del contrato, del que surge, palmariamente, que el accionante se comprometió a hacer adquirir a la demandada la propiedad del inmueble individualizado en él a cambio de un precio pagadero en cuotas iguales y consecutivas a ser abonado por esta última.-------

A raíz de la falta de pago de las cuotas del precio fijadas en el contrato, el recurrente demandó la rescisión del

21 -02- 2024

contrato con base en lo estipulado en su cláusula 2a., que reza: "***SEGUNDA:*** *El precio total de la presente venta se formaliza en la suma de GS. 80.000.000 (GUARANÍES OCHENTA MILLONES), que será abonada de la siguiente forma: 100 (cien) cuotas mensuales iguales de GS. 800.000, pagaderos del 01 al 07 de cada mes y así sucesivamente en el domicilio del Vendedor o en el lugar que éste indique. Los pagos están instrumentados en tantos Pagarés como cuotas hay. El atraso de 6 (seis) cuotas seguidas o alternadas causará la rescisión de este contrato y lo abonado quedará equiparado a un alquiler del inmueble de referencia*". (el resaltado es propio, fs. 9 vlto.). El accionante afirmó en su demanda que la falta de pago de las cuotas posteriores al 10 de junio de 2.014 causa la rescisión del contrato y, como consecuencia, solicitó la devolución del inmueble por parte de la demandada a través de la acción de reivindicación.----------

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

El Juez de primera instancia acogió los fundamentos esgrimidos por la accionante y resolvió tener por rescindido el contrato, ordenando la devolución del inmueble al actor. Sin embargo, en segunda instancia, el Tribunal de Apelación revocó la decisión, bajo el fundamento de que, en realidad, lo que el actor pretendió en su demanda se configura en un supuesto de "resolución contractual" y, echando mano de la limitación a la resolución contractual prevista en el art. 782 del C.C., rechazó la demanda incoada.----------

Ahora bien, los agravios giran en torno a la calificación de lo pretendido por el accionante, sea esta una "rescisión del contrato" o una "resolución del contrato" por los incumplimientos en el pago por la parte demandada. Esta es la cuestión protagonista para resolver la controversia, pues en nuestro derecho positivo, específicamente en el Código Civil vigente, los términos rescisión y resolución son distintos. De este análisis también surgirá la posibilidad de aplicar -o no- el art. 782 del C.C., cuya aplicación por el Tribunal ha sido criticada por el accionante.----------

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Por un lado, la rescisión de contrato se encuentra regulada en el art. 718 del C.C., que dispone: "*Las partes pueden extinguir por un nuevo acuerdo los efectos de un contrato anterior, pero la rescisión acordada no perjudicará en ningún caso los derechos adquiridos por terceros, a consecuencia del contrato rescindido*". Se trata, de esta manera, de una facultad que tienen las partes de un contrato para dejar sin efecto, o extinguir, una relación contractual, con base en: "*[...] una voluntad incausada o inmotivada - entiéndase causa o motivación como evento relacionado al contrato y externo a la voluntad de las partes que provoca la decisión*". (Sala Civil, Ac. y Sent. N° 93 del 5 de noviembre de 2019). Es decir, el término rescisión se utiliza para individualizar al modo de terminación de los contratos producido por la voluntad común de las partes, sin la expresión de una causa o motivo específico, sin perjuicio de ciertos casos regulados por la ley de rescisión unilateral.---------

La doctrina define la rescisión en similares palabras: "*Así como las partes tienen amplitud para darse su propia regulación, es lógico acordarles la facultad de extinguirla voluntariamente. Esta es la característica de la rescisión. No depende de los hechos posteriores. Los contratantes deciden de mutuo acuerdo poner fin al vínculo contractual*". (Ghersi, Carlos Alberto. Contratos Civiles y Comerciales, Partes general y especial. 4ta. Edición actualizada y ampliada, Tomo I, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 1998, p. 300).-

Por otro lado, tenemos la resolución contractual, que también constituye un medio de extinción o terminación de los contratos. A diferencia de la rescisión, la resolución tiene como fundamento una causa sobreviniente a la celebración del contrato, a saber, entre otras, el incumplimiento de las prestaciones por una de las partes (arts. 725, 726 y 728 del C.C.) o la imposibilidad sobreviniente por culpa del deudor (art. 722 del C.C.). La resolución del contrato puede pactarse expresamente en el contrato, en cuyo caso se rige por el art. 726 del C.C. También pueden las partes activar el

21 - 02 - 2024

procedimiento de resolución extrajudicial estipulado en el art. 728 del mismo cuerpo legal, a través del cual, a pesar de no existir pacto expreso, puede darse por resuelto el contrato si previa intimación al cumplimiento por un plazo no inferior a quince días, el deudor incumplidor no satisface la prestación. Finalmente, puede darse el caso en que se reclame judicialmente la resolución del contrato, cuando no existe pacto expreso, en virtud del art. 725 del mismo cuerpo legal.-

De una atenta lectura de las pretensiones deducidas por el actor, así como de los hechos aducidos y probados en la demanda, no podemos sino coincidir con el Tribunal de Apelación: el presente caso se trata de una extinción de contrato por incumplimiento. Esto posiciona al asunto objeto de estudio en la esfera de la resolución contractual, reglada en los arts. 722 y siguientes del C. C., por lo que, pese a lo argumentado por el accionante, conforme al art. 159 inc. e) del C.P.C., que impone el deber de realizar la calificación de los hechos en la norma jurídica aplicable, el presente caso se trata de una resolución contractual, y son las normativas que rigen a dicho instituto las aplicables para resolver la cuestión.----------

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

En este sentido, viene a juego el art. 726 del C.C. que establece: "*Las partes pueden pactar que el contrato bilateral se resuelva si una obligación no se cumple en la forma estipulada. En tal caso, el contrato quedará extinguido desde que el interesado haga saber al moroso su decisión de resolverlo*". Por tanto, habiendo las partes acordado la extinción del contrato a raíz del incumplimiento de la obligación de pago de las cuotas, surge a las claras que la cuestión se trata de una resolución de contrato. Esto, a pesar de haberse las partes referido al término "rescisión" en la cláusula 2a. del contrato, ya que, lo que determina que se trata de una resolución de contrato es que la extinción del mismo está motivada en un incumplimiento y no se trata de una extinción incausada o que provenga de la sola voluntad de las partes. A propósito de la calificación efectuada por las

César Antonio Garay

Ante mí: Julio C. Pavón Martínez
Secretario

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

partes en el contrato, esta puede ser incorrecta, sin que ello perjudique la eficacia del acuerdo, de conformidad al art. 300 del C.C.----------

Esta Sala Civil y Comercial de la Corte Suprema de Justicia ya se ha expedido en casos similares, habiéndose señalando que, si el motivo que impulsa a las partes a postular el pedido de terminación del contrato se debe a un incumplimiento, se trata de una resolución de contrato, no pudiendo asimilarse a una rescisión, que habría sido incausada y por la sola voluntad, aún cuando las partes lo hubieran pactado. (Al respecto, véanse: Sala Civil, Ac. y Sent. Nº 22 del 3 de febrero de 2010; Sala Civil, Ac. y Sent. Nº 201 del 16 de marzo de 2.016; Sala Civil, Ac. y Sent. Nº 93 del 5 de noviembre de 2019).----------

Por consiguiente, es claro que estamos ante un caso de resolución contractual fundado en el pacto comisorio expreso incluido por las partes en el contrato privado de compraventa de inmueble objeto de estudio, pues la voluntad de extinción del contrato se debe al incumplimiento de las prestaciones contractuales. En consecuencia, la recalificación efectuada por el Tribunal de Apelación se ajusta a estricto derecho, por lo que los agravios referentes a esta cuestión deben ser rechazados.----------

Así las cosas, habiendo concluido que estamos ante un caso de resolución de contrato, es menester adentrarnos en el análisis del agravio relativo a la aplicación del art. 782 del C.C., así como de la mención por parte del Tribunal del art. 728 del C.C., y del art. 255 de la Ley Nº 3.966/10 "Orgánica Municipal" (III). Al respecto, el recurrente también se agravia de la aplicación, por parte del Tribunal, de la disposición normativa enunciada en el art. 782 del C.C. para sustentar el rechazo de la demanda. Señala que dicha disposición normativa no se aplica al caso de estudio por haber pactado las partes la rescisión del contrato en virtud de la autonomía de la voluntad, y que debería estarse a lo dispuesto en el contrato, de conformidad al art. 715 del C.C.

(fs. 110). Además, alega que, como se habría producido la rescisión del contrato por incumplimiento, el monto abonado por la demandada quedaría en concepto de alquiler, por lo que alude que no se habría pagado suma alguna en concepto de precio (fs. 110). Asimismo, menciona que el art. 728 del C.C. no debió ser aplicado por el Tribunal. Finalmente, se refiere el apelante a la inclusión implícita de la rescisión señalada en el art. 255 incisos c) y d) de la Ley Nº 3.966/10 "Orgánica Municipal".----------

En el presente caso, se pretende la extinción del contrato debido a la causal sobreviniente de incumplimiento de la prestación de pago a cargo de la demandada, lo que se rige en principio por el art. 722 y siguientes del C.C. En particular, se encuadra la cuestión examinada en el art. 726 del C.C. antes citado, que establece la posibilidad de pactar expresamente la resolución del contrato por incumplimiento, tal y como se hizo en el contrato al haberse acordado la extinción del contrato por un incumplimiento.----------

No obstante, antes de afirmar que el contrato puede resolverse por el incumplimiento corroborado, se advierte que la cuestión del pacto comisorio expreso se encuentra ubicada dentro del Libro III "De los Contratos y de otras fuentes de las obligaciones", Título I "De los Contratos en general", Capítulo V "De los efectos del contrato y de su extinción" del Código Civil, lo que implica que se trata de una disposición normativa de carácter general, aplicable al derecho de los contratos sin atender las peculiaridades de cada tipo de contrato. Es dentro del Título II "De los Contratos en particular" del mismo Libro donde se regulan las distintas cuestiones que regulan de manera característica a cada tipo de contrato.----------

En este sentido, el contrato objeto de la controversia es un contrato preliminar de compraventa, que se regula en el Capítulo I "De la Compraventa", inserto dentro del recién señalado Título II del Libro III de nuestro Código Civil. El contrato de compraventa, dentro de su Sección V "De las

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

cláusulas especiales", posee ciertas disposiciones normativas que regulan de manera propia la cuestión de la resolución contractual por incumplimiento. Más aún, contiene disposiciones específicas relativas a la resolución contractual para los casos en que el pago del precio ha sido pactado en cuotas.----------

En este orden de ideas, se impone el art. 782 del C.C. que reza: "*Cuando el pago del precio debe efectuarse por cuotas, no procederá la resolución del contrato, en ningún caso, toda vez que el comprador haya abonado el veinte y cinco por ciento del precio, o haya efectuado mejoras por un valor que alcance dicho porcentaje, y que no puedan retirarse sin disminución apreciable de su valor*". La norma del art. 782 del C.C., aplicable en particular al contrato objeto de estudio, limita la facultad de la parte vendedora para exigir la resolución del contrato por incumplimiento de la compradora, siempre que se den los siguientes dos presupuestos: 1) que el precio haya sido pactado en cuotas, y; 2) que se haya abonado, cuanto menos, el 25% del valor total; o bien se hayan efectuado mejoras por un valor que alcance dicho porcentaje y no puedan retirarse sin disminuir apreciablemente el valor del bien; o también cuando, la suma de lo pagado y las mejoras efectuadas alcancen el referido porcentaje. Cumplidos ambos presupuestos, el contrato ya no puede resolverse.----------

La disposición normativa apuntada es de orden público, vale decir, no puede ser obviada por las partes y se antepone a la autonomía de la voluntad en este caso; debe observarse de manera ineludible. Esto ya ha sido sostenido con anterioridad por esta Sala de la Corte Suprema de Justicia cuando se mencionó que: "*El carácter de orden público de esta disposición normativa se hace patente al hacer una comparación con las fuentes legislativas del Art. 782 del Código Civil Paraguayo; si bien las normas que sirvieron de fuente a nuestro artículo tienen una aplicación más restringida - la entidad del cumplimiento que limita la facultad de resolver el contrato en el Anteproyecto de De Gásperi y en el Código Civil*

Italiano; o en cuanto al contenido, ya que se limitan los contratos a los cuales es aplicable, por ejemplo: compraventa de lotes a cuotas, en la Ley Nº 214/70 que amplía la Ley Nº 1257/32-. En este sentido, el Art. 1226 del Anteproyecto de De Gásperi y el Art. 1525 del Código Civil Italiano inician con la expresión "No obstante pacto en contrario". El Art. 11 de la Ley Nº 214/70 establece: "En los contratos o boletos de compraventa de lotes a plazo no procederá la resolución del contrato cuando el comprador haya abonado el veinte y cinco por ciento"; y el Art. 12 de la misma ley reza: "El comprador, después de haber abonado el veinte y cinco por ciento (25%) del precio podrá reclamar la escritura traslativa de dominio, siendo esta facultad irrenunciable y nula toda cláusula en contrario". Estos antecedentes más la expresión: "en ningún caso", contenida en el artículo 782 del Código Civil dan clara cuenta del orden público contenido en la norma cuya aplicación es materia de recurso" (Sala Civil, Ac. y Sent. Nº 22 del 3 de febrero de 2010; Sala Civil, Ac. y Sent. Nº 201 del 16 de marzo de 2.016; Sala Civil, Ac. y Sent. Nº 93 del 5 de noviembre de 2019).----------

De tal manera, el art. 782 del C.C. se impone ante la autonomía de la voluntad, hallando aplicación en los casos en que la compraventa se haya pactado en cuotas, como es el caso sometido a análisis. La falta de escrituración del contrato no constituye un impedimento para la aplicación de dicha disposición normativa debido a que ésta precisamente protege al comprador que no ha obtenido dicha escrituración, lo que ya ha sido también sostenido anteriormente por esta Corte Suprema de Justicia. (Al respecto, véanse: Sala Civil, Ac. y Sent. Nº 22 del 3 de febrero de 2010; Sala Civil, Ac. y Sent. Nº 201 del 16 de marzo de 2.016; Sala Civil, Ac. y Sent. Nº 93 del 5 de noviembre de 2019).----------

En virtud de que el precio del inmueble en el contrato fue pactado en cuotas, el art. 782 del C.C. encuentra plena aplicación. Conforme fue explicado, el propio actor reconoce en su escrito promocional de demanda que la parte demandada

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

abonó regularmente las cuotas desde el mes de junio de 2.010 al mes de junio de 2.014. Por tanto, el accionante reconoce que la demandada abonó de manera regular, cuanto menos, cuarenta y nueve (49) de las cien (100) cuotas de igual monto del precio total, es decir, al menos el 49% del precio total del inmueble. Este hecho, al tiempo de relevar la carga de la prueba sobre el pago, echa por tierra las pretensiones deducidas en la demanda, al confirmarse que los pagos superan el 25% sobre el total, lo que limita el derecho del accionante de reclamar la resolución, no siendo posible ya resolver el contrato.----------

Ahora, respecto de la alegada aplicación del art. 728 del C.C., el agravio del recurrente tiene que ver con la supuesta mención de dicha disposición normativa por el Tribunal. Como adelanté líneas arriba, esta disposición refiere a la facultad de resolver un contrato de manera extrajudicial previa intimación por, cuanto menos, quince días. No obstante, el Tribunal no hizo un análisis expreso de esta disposición, sino que la transcribió junto a las demás disposiciones del Código Civil que tratan sobre la resolución contractual. En este caso, la mentada disposición no se aplica, pues se comprobó la existencia de un pacto comisorio expreso que torna necesaria la aplicación del art. 726 del C.C., excluyendo la solución del art. 728 del mismo cuerpo legal. En todo caso, la mención de dicho artículo por el Tribunal de Apelación no es determinante para el sentido en que ha resuelto en el fallo impugnado, por lo que no se justifica el agravio elevado a esta instancia.----------

Con relación a la mención del apelante sobre la posible aplicación del art. 255 incisos c) y d) de la Ley Nº 3.966/10 "Orgánica Municipal", norma que fuera traída a colación por el Tribunal, debemos resaltar que las disposiciones contenidas en el artículo referido tampoco son aplicables al presente caso. En efecto, se trata de un régimen legal aplicable a los fraccionamientos realizados por los propietarios de inmuebles de grandes proporciones, sean estas personas físicas o

21-02-2024

jurídicas, conforme al art. 240 de la misma ley, mientras que el presente caso se trata de una venta entre particulares, sin que se haya mencionado en autos que el vendedor haya sido la persona que realizó el loteamiento ni sea el contrato un boleto de compraventa con una loteadora. Además, se observa que, si bien esta disposición normativa fue citada por el Tribunal, su contenido no fue utilizado para resolver la cuestión, que fue resuelta por el Tribunal en aplicación del art. 782 del C.C. También cabe mencionar que la disposición legal mencionada ha sido modificada por la Ley Nº 5.346/14. De todas maneras, en los casos en que fuera aplicable, se debe observar lo dispuesto en el art. 782 del C.C. que, reiteramos, es de orden público y dispone expresamente que en ningún caso puede resolverse el contrato si el precio fue pactado en cuotas y se abonó el 25% del total del precio.----------

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Por consiguiente, los agravios con relación a la aplicación del art. 782 del C.C., así como aquellos relacionados al art. 728 del mismo cuerpo legal y al art. 255 incisos c) y d) de la Ley Nº 3.966/10 "Orgánica Municipal" no tienen entidad suficiente para producir la revocación del fallo impugnado. La resolución del contrato no procede debido a la limitación enunciada en el art. 782 del C.C. Esto, a su vez, impide la procedencia de la acción de reivindicación, toda vez que la justificación de la posesión del inmueble por la parte demandada se basa exclusivamente en la vigencia del contrato privado de compraventa de inmueble suscripto por las partes del 1 de junio de 2.010 el que, como se decidió, ya no puede resolverse, por lo que la posesión de la demandada sobre el inmueble es legítima, en relación al accionante.---------

En conclusión, debido a los fundamentos expuestos, la sentencia impugnada se encuentra ajustada a derecho. La demanda de resolución de contrato por incumplimiento y de reivindicación de inmueble no puede hallar andamiaje favorable, sin perjuicio de las demás acciones que pudiera tener el accionante para obtener la satisfacción de las prestaciones que pudieran estar incumplidas por la demandada.

Abog. Julio C. Paredes Martínez
Secretario

César Antonio Gross

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Así las cosas, hallándose la sentencia recurrida en plena conformidad con nuestro ordenamiento jurídico, corresponde que el Acuerdo y Sentencia N° 244 del 26 de diciembre de 2022 sea confirmado, en todas sus partes.----------

Con relación a las costas del juicio, estas deben ser impuestas a la parte actora y perdidosa, conforme a lo dispuesto en los arts. 192, 203 y 205 del C.P.C.----------

Es mi voto.----------

A SU TURNO, EL MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO QUE: corresponde compartir el voto del señor Ministro preopinante, sin perjuicio de efectuar las siguientes consideraciones.---

Al tiempo de remitir a la reseña del modo en que ha quedado trabada la discusión en esta instancia, así como de las consideraciones acerca del principio *iura novit curiae*, se imponen ciertas precisiones ulteriores que, conforme surge de la jurisprudencia traída a colación por el señor Ministro preopinante, se ha tenido ocasión de realizar en casos análogos anteriores sometidos a decisión de esta Sala Civil de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia.----------

Así pues, acerca de la necesaria distinción entre las figuras de la rescisión y la resolución contractual, este Magistrado ha sostenido que la primera, legislada en el art. 718 del Código Civil, supone la terminación de una relación contractual en virtud de la voluntad de las partes, en forma incausada, es decir, sin expresar un motivo en particular; mientras que la segunda, a tenor del art. 726 del Código Civil, encuentra su causa o motivo en el incumplimiento de la prestación debida por una de las partes, lo que apareja la privación del interés económico considerado al momento de contratar.----------

Por ello, el "pacto comisorio" no puede ser asimilado a un supuesto de rescisión contractual. En el sistema del Código Civil, la extinción del contrato fundada en el incumplimiento de una de las partes, aun cuando haya sido expresamente pactada, corresponde a un supuesto de resolución.----------

Entonces, vale repetirlo, la diferencia entre rescisión

y resolución en el Derecho positivo nacional reside en el hecho de que las partes decidan poner fin al contrato por un mero acuerdo de voluntades, no ligado a una eventualidad en su ejecución; o en que una de las partes elija exigir la terminación del vínculo como consecuencia del incumplimiento o la imposibilidad de cumplir de la otra parte. En el primer caso, habrá rescisión; mientras que en el segundo, resolución, que puede derivar de ley -"pacto comisorio tácito"- o del propio contrato -"pacto comisorio expreso".----------

Del escrito de promoción de demanda (fs. 12/13), tal y como resulta de su tenor y sus términos, se advierte que la pretensión de la parte actora se enmarca claramente en una resolución, dado que solicitó la ejecución de la cláusula segunda del contrato (f. 9 y vlto.), en virtud de la cual el vendedor se halla facultado a demandar la extinción del contrato en caso de incumplimiento; y realizó su petición en los siguientes términos: "*Que la demandada venía pagando regularmente las cuotas pactadas hasta el mes de 10 de junio* (sic.) *de 2014, fecha a partir de la cual dejó de pagar sin explicación alguna a pesar de los innumerables reclamos realizados por mi parte, por lo que conforme a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato de compra venta vengo a solicitar la rescisión del presente contrato y la desocupación del inmueble por parte de la demandada, quedando lo pagado por esta como pago en concepto de alquiler del inmueble.*" (sic, f. 12).----------

En cuanto a la expresión "rescisión", empleada por las partes en el citado contrato, ésta debe interpretarse —a la luz de los arts. 300 y 714 del Código Civil— como una cláusula resolutoria expresa; de otra forma no se explicaría su empleo, puesto que la facultad rescisoria —conforme lo expuesto precedentemente— no deviene del incumplimiento de una de las partes sino del mero acuerdo de voluntades.----------

Por ende, puede sostenerse, sin hesitaciones, que estamos ante un típico caso de resolución contractual, fundado en el "pacto comisorio expreso" celebrado por las partes en el

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

preliminar de compraventa de inmueble. En consecuencia, la recalificación realizada por el inferior se encuentra ajustada a Derecho; los agravios vertidos en este sentido deben ser desestimados.----------

En relación con la aplicación del art. 782 del Código Civil, no puede sino reiterarse la adhesión al voto precedente. Es que en virtud de esta norma, el ejercicio de la facultad de la vendedora a exigir la resolución del contrato por el incumplimiento de la compradora se extingue, cuando del precio deba ser pagado en cuotas, una vez que se haya abonado el 25% del total; o efectuado mejoras por un valor que alcance dicho porcentaje y que estas no puedan retirarse sin disminuir apreciablemente el valor del bien; o cuando la suma de lo pagado y las mejoras alcancen el referido porcentaje. Ergo, cualquier "pacto comisorio expreso" en sentido contrario quedará modificado de Derecho por esta disposición que tiene talante de orden público, y que, por lo mismo, se impone a la autonomía de voluntad de los particulares. De manera que, ante el evento previsto en la norma mencionada, la vendedora solo podría reclamar el cumplimiento del contrato más la indemnización de los daños y perjuicios sufridos por el retardo de la compradora, es decir, su mora, pero no la resolución de contrato.----------

Acerca del carácter de orden público de la norma que se comenta, cabe remitir a la transcripción *in extenso* efectuada en el voto que antecede, de la opinión que esta Magistratura ha tenido oportunidad de dejar sentada en el Acuerdo y Sentencia N° 93 de fecha 5 noviembre de 2019.----------

Respecto de la verificación del porcentaje establecido en la norma, esto es del 25% del precio, corresponde mencionar que la compradora, al contestar la demanda (f. 29), dijo haber abonado cincuenta y dos cuotas de las cien que debía haber pagado; lo que fue reconocido por la vendedora en esta instancia, al tiempo de expresar agravios, donde mencionó: "*[…] las 52 cuotas que la parte demandada ha pagado no son en concepto de compraventa, sino en concepto de alquiler.*" (sic,

f. 110). Sin embargo, al contestar el traslado de la expresión de agravios en esta última instancia, la parte demandada manifestó que: "*[…] conforme al mismo escrito de demanda he abonado 48 cuotas iguales y consecutivas*" (sic., f. 117).---

Sea de ello lo que fuere, aun en el peor de los escenarios para los intereses de la parte demandada, esto es, si solo hubiera pagado cuarenta y ocho cuotas de las cien que se pactaron, el 25% del precio al que refiere la norma se halla, con creces, cubierto.----------

En relación con la aplicación del art. 255 de la Ley 3699/10 "Orgánica Municipal", cabe también adherir al voto del señor Ministro preopinante, ya que, efectivamente, no se comprobó —ni se alegó— que el contrato celebrado entre quienes son partes en este juicio se haya efectuado en el marco de un loteamiento, en los términos de los arts. 239 y 240 de la misma Ley. Las constancias de f. 11 de autos no obstan a lo afirmado, puesto que instrumentan el contrato celebrado por la parte actora con la sociedad González Giménez Inmobiliaria; que no guarda relación con el celebrado entre las partes de este pleito, cuyas constancias obran a fs. 9/10, y de las que no surge que se trate de un loteamiento.----------

En este orden de ideas, no procede la resolución del contrato.----------

El corolario se extiende, claro está, respecto de la pretensión reivindicatoria, puesto que no existe obligación de restituir de la compradora en los términos del art. 2408 del Código Civil. En efecto, precisamente la cláusula segunda, en virtud de la cual se pactó que las cuotas pagadas podrían haberse imputado a una locación, evidencia que la compradora adquirió el uso y el goce de la cosa al momento de la celebración del contrato preliminar. Recuérdese que el contrato de locación tiene por objeto la cesión del uso y goce de la cosa en los términos del art. 803 del Código Civil, y que -en condiciones regulares- constituye causa de posesión justa.----------

En conclusión, corresponde confirmar los apartados

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

segundo, tercero y cuarto del Acuerdo y Sentencia recurrido.-

Las costas en esta instancia se imponen a la parte recurrente y perdidosa, a tenor del art. 205 del Rito Civil.-

A SU TURNO, EL MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO QUE: La discusión es dirimir si procede o no la demanda por resolución del Contrato para compraventa de inmueble con modalidad de pago en cuotas. En efecto, la calificación jurídica realizada por el Tribunal de Apelación se encuentra ajustada a Derecho, ya que cuando se reclama incumplimiento contractual, nuestra normativa tiene prevista la resolución y no la rescisión del Contrato, según Artículos 725 y 726 del Código Civil.-------

Por tal motivo, resulta aplicable el Artículo 782 del Código Civil, que reza: *"Cuando el pago del precio debe efectuarse por cuotas, no procederá la resolución del contrato, en ningún caso, toda vez que el comprador haya abonado el veinte y cinco por ciento del precio, o haya efectuado mejoras por un valor que alcance dicho porcentaje, y que no puedan retirarse sin diminución apreciable de su valor. Tampoco podrá resolverse si lo abonado y las mejoras efectuadas suman en conjunto dicho porcentaje"*.----------

Esa normativa prevé el comportamiento de las Partes que han acordado el precio en cuotas, estableciendo que la resolución del Contrato no procederá "en ningún caso", toda vez que el comprador haya abonado por lo menos el 25% del precio estipulado independientemente que, luego de alcanzar dicho porcentaje, el comprador haya incurrido en mora por falta de pago en algunas cuotas, en cuyo caso el vendedor sólo tiene Derecho a perseguir el cobro de las cuotas restantes por otra vía.----------

La diáfana e imperativa frase inserta en dicho articulado *"en ningún caso"* torna irrenunciable tal regla, que es aplicable a todo tipo de Contratos, no sólo los Contratos para compraventa de lotes de inmueble a plazos. Aun si no existiere cláusula que evidencie pacto comisorio, ella podría tener aplicación cuando el comprador no haya abonado el 25 % del precio total de la cosa objeto de compraventa. Ergo: si el

comprador abonó más del 25% del precio total, la resolución del Contrato ya no puede configurarse por imperio del citado Artículo 782 del Código Civil y el vendedor podrá solicitar cumplimiento del Contrato y perseguir el cobro del precio adeudado. Ello así, pues no pueden dejarse sin efectos Leyes en cuyas observancias están afectados el Orden Público y las buenas costumbres, por imperio del Artículo 9 del Código Civil. Esta Magistratura suscribió dicha posición jurídica -enhiesta e inconmovible- en Fallos anteriores (Vr. gr.: Acuerdo y Sentencia Número 42, del 18 de Marzo del 2.008; Acuerdo y Sentencia Número 201, del 16 de Marzo del 2.016, Acuerdo y Sentencia Número 93, del 5 de Noviembre del 2.019, entre otros).----------

La Revisión de cláusula segunda del Contrato de compraventa de inmueble, permitió apreciar que Hugo Fretes Valdez y Teodora Bogado de Alvarenga establecieron que el precio de venta del inmueble situado en el Distrito Luque, con cta. cte. ctral. Nº 27-3668-04, Finca Nº 31, ascendía a Gs. 80.000.000, a ser abonadas en 100 cuotas mensuales iguales de Gs. 800.000, pagaderas del 1° al 7 de cada mes, instrumentadas en pagarés. De igual manera, se estableció que el atraso de 6 (seis) cuotas seguidas o alternadas causaría la rescisión de ese Contrato y lo abonado quedaría equiparado como alquiler del inmueble (fs. 9).----------

En el caso, no existe controversia que el comprador pagó regularmente el precio del inmueble hasta el 10 de Junio del 2.014, que suman 52 cuotas y, obviamente, superan el 25 % previsto en el Artículo 782 del Código Civil, razón por la cual no es procedente la resolución del Contrato. En consecuencia, tampoco es jurídicamente viable la demanda por reivindicación de inmueble, por razón jurídica de su consecuencia de aquella.----------

En esas condiciones, cabe en estricto Derecho, CONFIRMAR el Fallo impugnado y, en su mérito, rechazar la demanda por resolución de Contrato, imponiendo Costas a la perdidosa, con

sujeción a Artículos 192 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi 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:-

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO: seis

Asunción, 20 de febrero del 2024.-

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 DESIERTO el Recurso de Nulidad.----------

RECHAZAR el Recurso de Apelación interpuesto por Julio César Fretes Valdez, por sus Derechos y bajo patrocinio de Abogados y, en consecuencia, CONFIRMAR el Acuerdo y Sentencia Número 244 del 26 de Diciembre del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Circunscripción Judicial Central, Segunda Sala.----------

IMPONER las Costas del Juicio a la Parte apelante perdidosa.----------

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

Alberto Martínez Simon
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Abog. Julio C. Pavón Martínez
Secretario

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA