JUICIO: "PABLO ARNALDO RUIZ VILLAR Y OTROS C/ CLUB GENERAL DIAZ S/ REIVINDICACIÓN Y OTROS".----------

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20 -10- 2025 Roque López Franco Asistente

ACUERDO Y SENTENCIA N° cuarenta y uno

En la ciudad Asunción, capital de la República del Paraguay, a los veinte días del mes de octubre del año dos mil veinte y cinco, estando reunidos en Sala de Acuerdos los Ministros de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia César Antonio Garay, Alberto Martínez Simón y Eugenio Jiménez Rolón, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí, la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el expediente caratulado: "PABLO ARNALDO RUIZ VILLAR Y OTROS C/ CLUB GENERAL DÍAZ S/ REIVINDICACIÓN Y OTROS", con el fin de resolver los recursos de apelación y nulidad interpuestos por Pablo Arnaldo Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz contra el Acuerdo y Sentencia N° 32/2023/02 del 30 de mayo de 2023, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, de la Tercera Circunscripción Judicial Itapúa.----------

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

CUESTIONES:

¿Es nula la sentencia en alzada?.----------

En su caso, ¿se halla ajustada a derecho?.----------

César Antonio Garay

Practicado el sorteo de Ley para determinar el orden de votación, dio el siguiente resultado: Martínez Simón, Garay y Jiménez Rolón.----------

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: El recurrente impugna de nulidad la resolución recurrida por adolecer esta -según manifiesta- de un vicio de omisión, respecto de un acto procesal en concreto, "contestación de la demanda reconvencional", lo cual, atenta contra el principio de congruencia y la garantía constitucional de igualdad entre las partes. Aduce que una de

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

las formas en que se vulnera el principio de congruencia en la sentencia es cuando el juez incurre en lo que en derecho se denomina "citra petita", lo que ocurre cuando se omite resolver o considerar cuestiones que deben ser objeto de análisis del fallo.----------

Arguye que en el Acuerdo y Sentencia, el Tribunal omitió pronunciarse sobre las cuestiones planteadas por su parte en la "contestación de la demanda reconvencional por cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública", afirmando el Tribunal en pasajes de la resolución que "*la parte reconvenida no contestó la demanda reconvencional pasando directamente a solicitar la apertura de la causa a prueba*" (punto 1.6); así mismo se menciona que "*corresponde indicar que Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz no contestaron la demanda reconvencional*" (punto 4.18). Dice que estas afirmaciones impidieron al Tribunal pronunciarse respecto de los argumentos expuestos por su parte en la contestación de la demanda reconvencional, según escrito presentado el 10 de marzo de 2021, proveído por el Juzgado de Primera Instancia el 30 de marzo de 2021.----------

Sostiene que el escrito referenciado fue presentado electrónicamente y que este fue considerado en primera instancia, pero no así en el fallo hoy impugnado. Alega que al omitirse actos procesales elementales como los señalados, se incurre en la inobservancia de los deberes y facultades estipuladas en el art. 15 inc. c) y f) num 3. del C.P.C.----

En el caso, los fundamentos esgrimidos por el recurrente, que hacen realmente a la nulidad del pronunciamiento judicial, radican en esencia, y según su interpretación, en la arbitrariedad de la resolución impugnada, en razón de la supuesta omisión de actos procesales que sucedieron en autos, lo que derivó en un resultado adverso a su pretensión.------

Al respecto, en cuanto a las causas de arbitrariedad por defectos en la fundamentación, la doctrina se ha encargado de listar las más comunes: "*[…] II) Causales concernientes a los fundamentos de la decisión, con dos variantes: A) Causales*

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20-10-2025 Roque Jiménez Franco Asistente

relativas al establecimiento del fundamento normativo. Sea porque fueron sentencias dictadas por jueces que se arrogaron el papel de legisladores o que prescindieron del texto legal sin razón plausible, o porque aplicaron preceptos derogados o todavía no vigentes, o porque dieron como fundamento pautas de excesiva amplitud, en sustitución de las normas aplicables […] B) Causales relativas al establecimiento del fundamento fáctico. Sea porque prescinden de prueba decisiva, o que invocan prueba inexistente, o que contradicen abiertamente constancias de autos […]".[1]----------

En consecuencia, la arbitrariedad, en cuanto a la forma de fundamentación de la resolución judicial, puede darse por defectos en la fundamentación del marco normativo aplicado, o bien, en la fundamentación del marco fáctico. Pasemos a estudiar la legalidad de la resolución atacada sobre la base de lo previamente expuesto.----------

Analizando la resolución del Tribunal de Apelación, puede apreciarse un grave defecto de fundamentación de tinte fáctico, que habilita su declaración de nulidad, al darse lo que la doctrina denomina *arbitrariedad fáctica*, en la cual, se contradicen abiertamente las constancias de autos.-------

En efecto, el Tribunal de Apelación, al tiempo de fundar la decisión de revocar la decisión de Primera Instancia, mencionó en varias oportunidades que: *"Sin embargo, la parte reconvenida no contestó la demanda reconvencional pasando directamente a solicitar la apertura de la causa a prueba (cfr. fs. 186) […] Además, corresponde indicar que Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz no contestaron la demanda reconvencional […] Resulta relevante indicar que, aunque no se haya respondido a la demanda, todavía es necesario presentar pruebas para respaldar los hechos afirmados en ella".*----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

[1] Mendonca, Daniel; Sapena, Josefina. *Sentencia arbitraria. Análisis de la doctrina constitucional de la Corte Suprema de Justicia*, 1ra. Edición, Intercontinental Editora, pp. 46/47.

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Ahora bien, según las constancias del expediente que se llevaron a cabo en forma electrónica, por A.I. N° 139 del 8 marzo de 2021, el Juzgado de primera instancia resolvió "*1.- DECLARAR de oficio la nulidad de la providencia de fecha 28 de diciembre de 2020 y todas las actuaciones que son su consecuencia, conforme al alcance y a los fundamentos expuestos.- 2.- ORDENAR la reanudación de los plazos que fueron interrumpidos por la oposición de la excepción de prescripción, por los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución*", pues, en aquella oportunidad la Jueza consideró que: "*en autos no se ha ordenado la reanudación de los plazos suspendidos por la oposición de la excepción de prescripción como de previo y especial pronunciamiento, cuya resolución ha quedado firme conforme consta en autos, por lo que mal se podría dar por decaído el derecho de los señores Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz para contestar la demanda reconvencional promovida por el abogado Carlos Emanuel Amarilla León en representación del Club General Díaz*". Luego, el Abg. Marcos Sumi, en representación de la parte actora, por escrito del jueves 11 de marzo de 2021 a las 07:00:00, contesta la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública.----------

Finalmente -sobre el punto en estudio-, por providencia del 30 de marzo de 2021, el Juzgado dispuso "*TÉNGASE por contestado el traslado de la reconvención formulada en relación al cumplimiento de contrato y la obligación de hacer escritura pública, conforme al escrito presentado en fecha 10 de marzo de 2021. EXISTIENDO hechos controvertidos que deben ser probados, ordénase la apertura de la causa a prueba por todo el plazo de ley. NOTIFÍQUESE electrónicamente a las partes conforme a la Acordada N° 1107/2016.*".----------

Conforme lo expuesto, -a diferencia de lo que sostuvo el Tribunal- se observa que la parte actora ha contestado la demanda reconvencional incoada, por lo cual, las manifestaciones del Tribunal se encuentran alejadas de las

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
20 -10- 2025
Roque López Franco
Asistente

constancias de autos y no responde a la realidad. Con ello, surge a las claras que la fundamentación del Tribunal de Apelación se aparta de las constancias de autos y, por tanto, adolece de un defecto en su fundamentación, tornándose la resolución en una arbitraria.----------

La jurisprudencia ha venido, desde el acogimiento de la doctrina de la arbitrariedad en nuestro derecho, anulando fallos por defectos en la fundamentación fáctica. En este sentido, me permito traer a colación uno de los fallos que acoge la arbitrariedad como fundamento para la anulación de fallos judiciales: "*La lectura de los autos principales permite apreciar que la sentencia dictada por el A quo prácticamente carece de fundamentación. El único argumento contenido en su considerando contradice las constancias de autos, pues no es cierto que la demandada no haya ofrecido pruebas en defensa de sus derechos. Es decir, nos hallamos ante una sentencia arbitraria por falta de motivación y fundada en una interpretación caprichosa de las constancias de autos. […]. En conclusión, considero que el derecho a la defensa en juicio y el debido proceso no fueron respetados en el presente caso. El hecho de no haberse abierto la causa a prueba, así como la deficiente fundamentación que caracteriza a las sentencias atacadas por esta vía, demuestran la arbitrariedad de las mismas*".[2]----------

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

En consecuencia, encuentro que la resolución objeto de estudio contiene vicios que ameritan -en principio- declarar su nulidad, pues la fundamentación utilizada por el Tribunal de Apelación no es suficiente, toda vez que se aparta de las constancias de autos.----------

Sin embargo, teniendo en cuenta que, de conformidad con el art. 407 del C.P.C., la nulidad no debe ser pronunciada cuando el vicio pueda ser subsanado en sede de apelación

[2] Voto del Doctor Luis Lezcano Claude en la S.D. N° 323/00, citado en Mendonca, Daniel; Sapena, Josefina. *Sentencia arbitraria. Análisis de la doctrina constitucional de la Corte Suprema de Justicia*, 1ra. Edición, Intercontinental Editora, p 63.

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

decidiendo a favor de la parte a quien aprovecharía la nulidad, corresponde diferir el pronunciamiento sobre el recurso interpuesto, a las resultas del análisis en sede de apelación.----------

A SU TURNO EL MINISTRO CESAR ANTONIO GARAY DIJO: El recurrente expresó que la recurrida adolece de vicio por omisión respecto a la contestación de la demanda reconvencional por cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública, que atenta contra Principios de congruencia e igualdad entre las Partes. Aseveró que el Fallo es citra petita pues sus argumentos no fueron considerados en la recurrida inobservando Artículo 15, incisos c) y f), numeral 3, del Código Procesal Civil.----------

Por A.I. Nº 480, del 20 de Junio del 2.024, ésta Sala de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia dio por decaído el Derecho que ha dejado de implementar el Abogado Carlos Emanuel Amarilla León para presentar su escrito de contestación al traslado corrídole (fs. 299).----------

De la revisión del Fallo que nos ocupa se constata que el Tribunal al emitir su decisión incurrió en vicio formal, pues en el "Considerando" en distintas ocasiones esbozaron: "*…Sin embargo, la parte reconvenida no contestó la demanda reconvencional pasando directamente a solicitar la apertura de la causa a prueba (cfr. fs. 186, la que fue proveída favorablemente por medio del proveído dictado en fojas 187*" (…) *Además, corresponde indicar que Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz no contestaron la demanda reconvencional ni volvieron a plantear la prescripción como medio de defensa…*".----------

Como se podrá advertir, ese fue el tenor del Acuerdo y Sentencia. Aquí, cabe resaltar que el Abogado Marcos Sumi, en representación de Pablo Arnaldo Ruiz Vilar y Ladislaa Cabañas de Ruiz, en fecha 11 de Marzo del 2.021, con cargo de las 07:00 horas, contestó demanda reconvencional de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública. Por Providencia con fecha 30 de Marzo del 2.021, el A-quo tuvo por

RECIBIDO ESTADÍSTICA CIVIL 20 -10- 2025 Roque López Riveros Ayudante

contestado el traslado de la reconvención formulada y existiendo hechos controvertidos que debían ser probados, ordenó la apertura de la causa a prueba por todo el plazo de Ley.----------

Entonces, surge diáfanamente que se contestó la demanda reconvencional incurriendo en abierta contravención al deber de fundamentación. Cabe reflexionar que resulta evidente que el parecer utilizado por el Tribunal cimentó en constancias procedimentales inexistentes, inexcusable desacierto grave que lo descalifica como válido pronunciamiento Judicial. Es decir, sustentó en actuaciones procedimentales inexistentes, apartándose de la realidad procedimental.----------

El Juez tiene el deber de fundar sus decisiones en constancias del Juicio y en la Ley. Caso contrario inobserva el Artículo 17, Constitución de la Republica. En suma, cuando se citan alusiones que no son tales, no es jurídico ni valido menos invocar a manera de fundamentaciones.----------

Por tales motivaciones, corresponde en Derecho, anular el Acuerdo y Sentencia Número 32/2023/02, del 30 de Mayo del 2.023, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, de Circunscripción Judicial Itapúa, con sede en Ciudad La Encarnación.----------

Finalmente, al declarar la nulidad de ese decisorio recurrido y para preservar el Principio de doble Instancia, cabe -en estricto Derecho- remitir el Juicio al Tribunal que sigue en orden de Turno, a fin que resuelva lo que corresponda en Ley. Es mi voto.----------

César Antonio Garay

A SU TURNO EL MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: Cabe adherir a la opinión del señor Ministro preopinante, quien advirtió la existencia de un vicio de nulidad por arbitrariedad fáctica, derivado de un defecto de fundamentación.----------

Nótese que el Tribunal de Apelación sostuvo que la parte reconvenida no contestó la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

pública, pese a que dicha presentación se cumplió electrónicamente, en fecha 11 de marzo de 2021.----------

El juzgamiento del órgano recursivo es, pues, arbitrario, porque se apartó radicalmente de las constancias del expediente.----------

El examen oficioso también revela un vicio sustancial: el Tribunal de Apelación omitió expedirse (*vide* f. 265 vlta.) respecto de Ladislaa Cabañas de Ruiz, quien también es actora en la pretensión reivindicatoria (fs. 38/41 y 44) y reconvenida por obligación de hacer escritura pública (fs. 110/111). Esta Excelentísima Corte Suprema de Justicia ya juzgó que la omisión respecto de uno de los sujetos procesales genera un vicio que, por regla, es causa de nulidad -*vide:* Acuerdo y Sentencia N° 1, de fecha 3 de febrero de 2025-.---

Empero, en el caso, será posible subsanar ambos vicios por vía de apelación ex art. 407 del Código Procesal Civil; por ello, ya no procede declarar la nulidad.----------

En consecuencia, y al no advertirse otros vicios que justifiquen la declaración de nulidad de oficio del fallo recurrido, en los términos del art. 113 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar este recurso.----------

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL MINISTRO ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN DIJO: Por Sentencia Definitiva N° 311 del 29 de noviembre del 2021, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Sexto Turno, de la ciudad de Encarnación, resolvió: *"1. RECHAZAR la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública promovida por el Club General Díaz contra los señores Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz, por los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución. 2. RECHAZAR la demanda de indemnización de daños y perjuicios promovida por los señores Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz, contra el Club General Díaz, por los fundamentos expuestos en el exordio de la presente resolución. 3. HACER LUGAR a la demanda de reivindicación de inmueble promovida por los señores Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa*

RECIBIDO ESTRATEGICA CIVIL 20-10-2025 Roque López Asistente

Cabañas de Ruiz, por los motivos expuestos en el exordio de la presente resolución y, en consecuencia. 4. CONDENAR al Club General Díaz, a que en el perentorio e improrrogable plazo de diez (10) días de quedar firme la presente resolución, restituya a los demandantes, señores Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz, la fracción de una hectárea (1 Ha.), del inmueble de una superficie total de 11 HS., 0397m2, 9665 cm2, individualizado como Finca N° 4383 con Padrón 4222 del distrito de Itapúa Poty, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciere, será lanzado con auxilio de la fuerza pública. 5. IMPONER las costas procesales en un 75% al Club General Díaz y en un 25% a los señores Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz, conforme a lo dispuesto en el artículo 195 del Código Procesal Civil".----------

Recurrida la mencionada sentencia, el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, Circunscripción Judicial Itapúa, por Acuerdo y Sentencia N° 32/2023/02 del 30 de mayo del 2023, resolvió: *"1. DECLARAR desierto el recurso de nulidad. 2. HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto contra la S.D. N° 311, dictada el 29 de noviembre de 2021 y en consecuencia revocar el fallo apelado, disponiendo lo siguiente: 1) Hacer lugar a la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública condenando a) Pablo Arnaldo Ruiz Villar, casado, para que en el plazo de (10) diez días de quedar firme y ejecutoriada la sentencia, realice la transferencia traslaticia de dominio de la fracción de 10.000 ms.2, que se desprende de la Finca N° 4383, Padrón N 4222, del Distrito de Capitán Meza, hoy Distrito de Itapúa Poty, cuyas dimensiones y linderos son las siguientes: cien metros lado por lado, de forma cuadrangular al Sur mide cien metros y linda con propiedad del demandado. al Norte mide cien metros y linda con derecho de terceros, al Oeste linda con calle principal mide cien metros, al Este mide cien metros y linda con resto de la propiedad del demandado, bajo apercibimiento de ley. 2) Rechazar la demanda de reivindicación planteada por*

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL REPÚBLICA DEL PARAGUAY SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Pablo Arnaldo Ruiz Villar contra el Club General Díaz, por los fundamentos expuestos." (fs. 257/265).----------

El Abg. Julio Cesar Zarza, representante convencional de la parte actora, expresó agravios en los términos del escrito obrante a fs. 275/292. En relación a la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública, manifiesta que el fallo del Tribunal es injusto ya que no se demostró fehacientemente el cumplimiento del contrato por parte del Club General Díaz. Alega que no se probó adecuadamente el cumplimiento de las obligaciones contractuales, especialmente en lo que respecta al pago de la totalidad del precio estipulado. Arguye que no se abordó adecuadamente la cuestión de si se cumplió con el contrato y, en su lugar, el Tribunal asumió sin prueba suficiente que el club había cumplido con su obligación.----------

Además, discute la aplicación de una cláusula del contrato que sugería la posibilidad de llegar a un "nuevo acuerdo" en caso de incumplimiento, argumentando que esta no puede ser impuesta unilateralmente y que ambas partes deben estar de acuerdo para ello, ejemplo de ello -según dice- es que el Club General Díaz, tampoco demandó en busca del mentado "nuevo acuerdo", sino directamente promovió el cumplimiento del contrato, sin considerar que no cumplió su parte del contrato. Sostiene que no es el Sr. Pablo Arnaldo Ruiz Villar quien debe buscar la alternativa para cumplir, pues no es él quien está en mora respecto de su obligación, muy por el contrario, quien pretendía buscar el cumplimiento del contrato es quien contaba con la carga de probar haberlo cumplido u ofreciere cumplirlo.----------

Señala que el Tribunal no ha realizado una argumentación jurídica sobre la validez de los medios probatorios utilizados para demostrar el cumplimiento del contrato por parte del Club General Díaz (cuadernos de tesorería, anotaciones, etc.). Dice que el Club General Díaz, durante toda la tramitación del juicio, no ha podido demostrar que cumplió con la obligación

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
20 -10- 2025
Roque López Franco
Asistente

que le tocaba en el contrato, tal como lo expresó el magistrado que votó en disidencia.----------

Finalmente, en relación a este apartado, manifiesta que la norma superior dispone que la propiedad privada es inviolable, además de que nadie puede ser privado de su propiedad si no en virtud de sentencia judicial. Dice que estos derechos constitucionales pueden ser quebrantados excepcionalmente, cuando mediare sentencia judicial o expropiación. Sin embargo, sostiene que el fallo judicial ha sido concertado dentro de un proceso donde no se ha demostrado el debido cumplimiento de un contrato.----------

Con relación a la demanda de reivindicación de inmueble, dice que corresponde al propietario de una cosa mueble o inmueble que se haya desposeído, para recuperar la propiedad plena y perfecta del bien. Arguye que para la procedencia de la acción articulada debe cumplirse con requisitos fundamentales que son los siguientes: a) La acción compete al propietario de la cosa; b) se da contra el poseedor que está obligado a restituir la cosa; c) puede reivindicarse las cosas muebles o inmuebles. Seguidamente, indica que todos los requisitos se encuentran cumplidos, por lo cual, considera que debe restituirse a Pablo Arnaldo Ruiz Villar y la Sra. Ladislaa Cabañas de Ruiz el dominio pleno y perfecto del que fueron despojados.----------

César Antonio Garay

Por A.I. N° 480 del 20 de junio del 2024 (f. 299), esta Sala dio por decaído el derecho que ha dejado de usar el Abogado Carlos Emanuel Amarilla León, en representación del Club General Díaz para contestar el traslado de la fundamentación de los recursos y llamó autos para sentencia.-

Antes de pasar al estudio de la resolución en revisión, así como los méritos de las posiciones jurídicas de las partes y las pruebas por ellas aportadas, corresponde realizar una brevísima síntesis del conflicto que involucra a las partes y los hechos del mismo. Para ello resulta necesario remitirse a los escritos de demanda y contestación a efectos de determinar

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

la manera en la que la *litis* ha sido trabada con respecto a las acciones que se discuten en esta instancia.----------

En los términos del escrito de demanda, los abogados Julio César Zarza y Marcos Sumi O., en representación de Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz, promueven acción de reivindicación de inmueble e indemnización de daños contra el Club General Díaz, respecto de la fracción de una hectárea, correspondiente a la Finca N° 4383 con Padrón N° 4222 de la Colonia Itapúa Poty del Distrito del mismo nombre, teniendo una totalidad de superficie, incluyendo la reivindicada, de 11 Has. 0397 ms2 9.665 cm2., cuya titularidad registral corresponde a Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz. Igualmente, demandan indemnización de los daños que ha originado el rechazo de la demanda de usucapión iniciada por el Club General Díaz.----------

Sostienen que las demandas presentadas tienen su origen en el proceso caratulado "Club General Díaz C/ Ladislaa Cabañas Ruiz y Pablo Arnaldo Ruiz Villar S/ Interdicto de recobrar la posesión", proceso en el cual, el Club General Díaz toma posesión del inmueble de una hectárea perteneciente a sus mandantes, acreditándose con esto la posesión que detenta el Club General Díaz. Señalan que, sobre la misma porción de inmueble, paralelamente al interdicto de recobrar, el Club General Díaz demandó la usucapión del mismo en los autos: "Club General Díaz c/ Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas s/ Usucapión", la que fue rechazada por el Juzgado competente. Conforme las circunstancias señaladas, demanda la reivindicación sobre la fracción de inmueble que se encuentra en posesión por el Club General Díaz y la indemnización de los daños que se han dado con la demanda de usucapión indebidamente promovida a su parecer.----------

Por su parte, el demandado Club General Díaz, a través de su representante, Abg. Carlos Emanuel Amarilla León, contestó la demanda en los términos del escrito del 1 de agosto de 2019 (fs. 106/111). Alegó que no es cierto que su representado tenga la posesión actual del inmueble por medio de un

RECIBIDO ESTO JUSTICIA CIVIL 20-10-2025 Roque López Asistente

interdicto de recobrar la posesión ya que -según dice-, el club tiene la posesión incluso antes de la firma del contrato del 5 de junio de 1988, conforme al cuaderno de tesorería que adjunta. Dice que, conforme el contrato del año 1988, el club compró el inmueble a la actora.----------

En relación a la demanda de indemnización de daños, sostiene -entre otras cosas- que el club por perder la demanda de usucapión no se responsabiliza de ningún daño, excepto por los honorarios profesionales y los costos del juicio, los cuales en su oportunidad ya fueron deducidos por sus abogados.

Seguidamente, promueve demanda reconvencional por cumplimiento de contrato y obligación de otorgar escritura pública. Arguye que, conforme el contrato de compraventa de inmueble del 5 de junio de 1988, en especial la cláusula cuarta, *el vendedor se compromete a traspasar a nombre del comprador una vez cancelado el saldo.* Dice que en ese contrato el vendedor (Pablo Arnaldo Ruiz) también era, en ese momento, el presidente del Club General Díaz. Manifiesta que en ese entonces recibió la suma de trescientos mil guaraníes y el 5 de junio de 1989 recibió la otra mitad, lo que obra constancia en la foja 2 del cuaderno de tesorería de la marca Generación que data del año 1989 que dice: "*el día lunes 22 de mayo de 1989 …se completó para pago de la cancha…111.600 Gs.*".

Manifiesta que el Sr. Pablo Arnaldo Ruiz puede desconocer que se le abonó la totalidad del precio y que, posterior a la firma del contrato, el mismo seguía siendo presidente del Club General Díaz, conforme foja 8 del cuaderno de tesorería, que es un acta del 1 de marzo de 1991, la cual se realizó en su propio domicilio y lleva estampada su firma. Arguye que, con todo ello, el señor Pablo Ruiz y su esposa desconocen que se haya pagado la otra mitad en el año 1989, siendo que la cláusula 5° expresa: en caso de que el comprador no cumpla con las cláusulas establecidas en este contrato se debe llegar a un nuevo acuerdo y siendo el Sr. Pablo A. Ruiz, presidente en los años siguientes, no ha solicitado un nuevo acuerdo porque se le pagó la totalidad.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Al contestar el traslado de la demanda reconvencional, la actora reconvenida, el 11 marzo de 2021, a través del Abg. Marcos Sumi, sostiene que el reconveniente intenta hacer valer como ciertas las anotaciones insertas en el cuaderno de marca "Generación", en especial la obrante a foja 2 por medio de la nota "*el día lunes 22 de mayo de 1989 …se completó el pago de la cancha…111.600 Gs.*", la cual no se halla suscrita ni firmada por persona alguna, pasando a indicar otras fojas del cuaderno con la firma presunta de Arnaldo Ruiz o su participación en actas del mismo cuaderno. Manifiesta que la anotación obrante a f. 2 del cuaderno es de carácter unilateral y sin reconocimiento posterior de sus representados. En tal sentido, dice que no corresponde a la verdad y que no existió cancelación alguna.----------

Deteniéndome primero en lo resuelto por el Juzgado de Primera Instancia, éste primero estudió la procedencia de la demanda de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública. Al respecto, aquel entendió que no existe certeza de la cancelación del saldo de la deuda, pues el cuaderno de tesorería deja sentado haberse completado para el pago de la cancha, sin más detalles, lo que no constituye prueba hábil de que ese dinero ciertamente se haya utilizado para dicho pago, máxime cuando el saldo total de la deuda era de Gs. 300.000. Sostuvo que el artículo 413 del Código Civil, dispone que los libros o registros domésticos de personas no comerciantes no constituyen prueba a su favor sino cuando enuncian expresamente un pago recibido o cuando contienen la mención expresa de que la anotación se ha hecho para suplir la falta de título en favor de quien se indica como acreedor; circunstancias que no se cumplieron en autos. Asimismo, consideró insuficiente la prueba testifical rendida en autos. Finalmente, entendió que la presunción que pretende la reconviniente hacer valer, de que el vendedor, señor Arnaldo Ruiz, no ha hecho uso de la cláusula 5° del contrato por haberse realizado el pago del saldo, tampoco posee fuerza probatoria alguna.----------

RECIBIDO
ESTADISTICA CIVIL
20 -10- 2025
Regina López Ramírez
Secretaria

En cuanto a la acción de reivindicación, sostuvo que corresponde hacer lugar a la misma, teniendo en cuenta que el actor ha demostrado ser propietario del inmueble, conforme al título agregado en autos; que el demandado tiene la posesión del inmueble según la S.D. N° 158/2016/01, por la cual el Juzgado de Primera Instancia de María Auxiliadora resolvió admitir el interdicto de recobrar la posesión; y, por último, que la cosa es de aquellas cuya reivindicación es permitida por la ley.----------

Finalmente, resolvió rechazar la acción de indemnización de daños. Esta decisión no fue recurrida y quedó firme, por lo cual, en lo sucesivo, ya no haré referencia a la misma.--

A su turno, el órgano de alzada modificó lo resuelto por la Jueza de primer grado. Consideró que, conforme al libro de cuentas de la comisión directiva del Club General Díaz, es posible cotejar la forma en que se desarrollaban las actividades financieras de la institución deportiva, y observó que, efectivamente, se organizaron eventos con el objetivo de cubrir el pago de la cancha. Sostuvo que el cumplimiento del cincuenta por ciento de lo pactado, surge de la cláusula tercera del contrato. En relación al otro cincuenta por ciento, -según la postura del Tribunal- estaba previsto solucionar de acuerdo a la cláusula quinta del contrato que dice: "En caso de que el comprador no cumpla las cláusulas establecidas en este contrato, se debe llegar a un nuevo acuerdo". Es decir, se abonó parte del precio como entrega inicial y en caso de incumplimiento, la misma cláusula quinta del contrato señala la conducta a seguir entre los contratantes, obligándose a llegar a un nuevo acuerdo, lo cual no ocurrió.----------

Además, el Tribunal sostuvo que si el actor hubiese querido dejar sin efecto la venta de esa alícuota parte de su propiedad es contradictorio e ilógico que haya tolerado durante años, la práctica de diferentes manifestaciones deportivas. Asimismo, recalcó que al no demostrarse el pago del otro cincuenta por ciento de la deuda (Gs. 300.000), el

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

actor Arnaldo Ruiz Díaz, tenía la alternativa de apelar a la cláusula quinta del contrato.----------

Conforme a la síntesis de argumentos expuestos, el Tribunal hizo lugar al recurso de apelación interpuesto por el Club General Díaz y revocó el fallo apelado, haciendo lugar a la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública. Además, conforme a la viabilidad de la demanda reconvencional, consideró improcedente la demanda de reivindicación planteada.--------

Hecho este brevísimo resumen de la situación que dio pie a este juicio y que motiva la apertura de esta instancia, corresponde, entonces, determinar, por un lado, la procedencia -o no- de la demanda de reivindicación de inmueble promovida por Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz contra el Club General Díaz, y por otro, la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato y obligación de otorgar escritura pública interpuesta por el Club General Díaz.----------

Ahora bien, tal como se resolvió en las instancias previas, resulta adecuado analizar primeramente la demanda reconvencional, ya que su procedencia implicaría necesariamente el rechazo de la demanda principal.----------

Demanda de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública.----------

La demanda promovida tiene sustento en el contrato privado de compraventa de inmueble suscripto por las partes el 5 de junio de 1988, cuya copia autenticada obra a fs. 55. Si bien el contrato referido no ha sido objeto de impugnación, creo conveniente realizar algunas consideraciones al respecto, en forma previa.----------

Pues bien, aquí se discute la exigibilidad de un contrato de compraventa de inmueble suscrito en el año 1988 entre el señor Pablo Arnaldo Ruiz, en carácter de vendedor, y el Club General Díaz, representado por la Comisión Directiva y el mismo Ruiz, este último en carácter de Presidente.----------

RECIBIDO
ESTADISTICA CIVIL
20 -10- 2025
Roque López Franco
Asistente

Es pertinente, entonces, apuntar algunas cuestiones relativas a la existencia como persona jurídica del Club General Díaz, para adquirir derechos y contraer obligaciones.-

La existencia de las personas jurídicas denominadas *asociaciones de bien común*, inicia con la autorización del Poder Ejecutivo para funcionar, de conformidad con el art. 93[3] del C.C. La prueba respecto de la existencia de las personas jurídicas, por supuesto, corresponde a cada una de ellas, a través de los instrumentos públicos correspondientes, v.g. la resolución de autorización para funcionar emanada del Poder Ejecutivo.----------

No obstante, el artículo 118 del mismo cuerpo normativo prevé un régimen alternativo para las *asociaciones sin fines de lucro* que no cuenten con dicha autorización.----------

La disposición normativa establece que tales asociaciones sin fines de lucro podrán adquirir y ejercer derechos si cumplen dos requisitos:----------

a) que sus estatutos consten en escritura pública, conforme al artículo 104; y----------

b) que estén inscriptas en el registro correspondiente.-

Cumplidos dichos requisitos, las asociaciones sin fines de lucro constituyen personas jurídicas independientes de sus miembros, exclusivamente para el cumplimiento de sus fines.-

En este sentido, el caudal probatorio agregado en autos ubica el inicio de la existencia del Club General Díaz como persona jurídica en el año 2008. Ello, pues, en autos obra la Escritura Pública N° 10 del 27 de marzo de 2008 (fs. 19-26) por la cual se protocolizaron los estatutos sociales del citado club, fundado el 1 de mayo de 1985, la que fuera inscripta, en la Dirección General de los Registros Públicos el 24 de abril de 2008, conforme consta en el sello de mesa

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

[3] Art. 93 del C.C. Comenzará la existencia de las personas jurídicas previstas en los incisos e), f) h) e i) del artículo 91, desde que su funcionamiento haya sido autorizado por la ley, o por el Poder Ejecutivo. Las decisiones administrativas que hagan o no lugar al reconocimiento podrán ser recurridas judicialmente.

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

de entrada de la Sección Personas Jurídicas y Asociaciones de la citada dependencia.----------

A partir de lo expuesto, cabe señalar que en el sistema jurídico paraguayo, el derecho a la libertad de asociación se erige como una garantía fundamental de rango constitucional, consagrada expresamente en el artículo 42 de la Constitución de la República. Esta norma establece que toda persona es libre de asociarse con fines lícitos, sin necesidad de autorización previa ni condicionamientos irrazonables, y prohíbe categóricamente la existencia de asociaciones secretas o de carácter paramilitar.----------

En este sentido, el ordenamiento jurídico paraguayo admite, incluso antes del reconocimiento e inscripción formal de una asociación, el ejercicio de ciertos derechos relevantes. Una manifestación clara de esta posición la ofrece el artículo 568, inciso d), del Código Procesal Civil, que reconoce expresamente la legitimación activa para promover la acción de amparo a "*las sociedades o asociaciones que, sin investir el carácter de personas jurídicas, justificaren, mediante exhibición de sus estatutos, que no contrarían una finalidad de bien común*". Esta disposición confirma que la ley no impide a las asociaciones no registradas el ejercicio de derechos fundamentales ni su intervención procesal en defensa del interés colectivo o difuso que persiguen.----------

En igual línea se dice que: "*En Paraguay pueden existir organizaciones de derecho privado sin fines de lucro y sin personería jurídica como consecuencia del derecho a la libertad de asociación y los demás derechos constitucionales relacionados con aquél, a las cuales la ley les reconoce ciertas atribuciones, algunas de ellas realmente importantes, como es la capacidad de peticionar amparo*".[4]----------

Este reconocimiento normativo y doctrinario permite sostener que, si bien la inscripción en el registro respectivo otorga plena personería jurídica y efectos *erga omnes*, la

---

[4] Santagada E. *Organizaciones de la Sociedad Civil y Derecho de Asociación en Paraguay.* La Ley Paraguaya. 2010:8.

RECIBIDO
ESTADÍSTICA CIVIL
20-10-2025
Asistente

inexistencia de dicha inscripción no convierte en jurídicamente inexistentes a los actos celebrados por una asociación no registrada, pues en tales casos, la responsabilidad por los actos recae sobre quienes los ejecuten.----------

En efecto, el Art. 123 del C.C. dispone: "*Las asociaciones no autorizadas ni registradas no podrán accionar contra sus miembros ni contra terceros. En el acto jurídico realizado en nombre de la asociación, será responsable personalmente el que lo ejecute, y si fueren varios, los serán solidariamente*". Entonces, a pesar de que el contrato fue celebrado en una etapa en la que el Club General Díaz no contaba con personería jurídica, este hecho no conduce automáticamente a la invalidez del contrato. En primer lugar, porque la norma del artículo 123 referida no declara la nulidad de los actos celebrados por asociaciones no registradas, sino que traslada la responsabilidad de tales actos a quienes los ejecutan. Esto implica que la ley no desconoce la posibilidad de que dichos actos existan jurídicamente, al menos entre los sujetos intervinientes.----------

En segundo lugar, una vez obtenida la personería jurídica, como ocurrió en este caso, sostengo que la asociación está en condiciones de ratificar expresamente o por actos concluyentes aquellos actos celebrados en su interés. En este caso, considero que dicha ratificación se ha producido, inequívocamente, mediante la promoción de la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato el 1 de agosto de 2019, por la cual en forma expresa piden la ejecución de lo antes pactado.----------

César Antonio Garay

Cabe advertir, sin embargo, que nuestra normativa no regula expresamente la figura de la ratificación en este supuesto específico. Al respecto, el artículo 347 del C.C. establece la posibilidad de ratificación para los casos en que un representante haya celebrado un acto sin poder suficiente o habiéndolo excedido, y el representado -o la autoridad competente en su caso- confirme posteriormente dicho acto. Si

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

bien el supuesto aquí analizado no encaja de forma estricta en dicha hipótesis, por no tratarse de un acto ejecutado por un representante regular, sino por una persona física que actuó en nombre de una asociación aún no registrada, resulta jurídicamente admisible aplicar por analogía los principios de dicho artículo.----------

La analogía jurídica, como procedimiento de integración normativa, se fundamenta en la semejanza entre casos regulados y no regulados, siempre que medie un principio jurídico común, y lo que la doctrina especializada denomina *suficiente identidad de razón*. Como ha sostenido Maritain, el razonamiento por analogía es una forma imperfecta de inducción, basada en la existencia de un principio general subyacente que justifica la extensión normativa.[5]----------

De este modo, el principio subyacente del artículo 347 del Código Civil -que permite a una persona asumir voluntariamente los efectos de un acto celebrado en su nombre- puede extenderse a las asociaciones que adquieren personería con posterioridad, asumiendo actos celebrados antes de su reconocimiento formal.-

De ese modo, puede sostenerse que, una vez adquirida la personería jurídica, la asociación puede asumir válidamente aquellos actos celebrados anteriormente en su beneficio, exigir el cumplimiento de las prestaciones pendientes a su favor e, incluso, de acuerdo al principio de buena fe, cumplir aquellas que estén a su cargo. En este contexto, se aplica también el *principio de conservación* del acto jurídico útil, consagrado en el artículo 712 del Código Civil, en virtud del cual deben privilegiarse las interpretaciones que mantengan la validez del negocio jurídico siempre que no se opongan al orden público ni a normas prohibitivas.----------

Así, mediante manifestaciones expresas o actos concluyentes como lo es, en este caso, la promoción de la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato, permite

---

[5] Maritain, Jacques, *El orden de los conceptos*, Bs. As., Club de Lectores, 1958. P. 218 y 363, citado en Vigo, Rodolfo L.. *Integración de la ley*, 1 ed., Buenos Aires. Astrea, 1978. P. 184

RECIBIDO
ESTADISTICA CIVIL
20 -10- 2025
Roque López Blanco
Asistente

al Club General Díaz asumir válidamente la relación jurídica nacida en el año 1988.----------

Además, debe señalarse -nuevamente- que, durante el desarrollo del proceso, las partes no han objetado la validez del contrato, consecuentemente, por los motivos expuestos anteriormente y de conformidad a lo dispuesto en los arts. 307 del C.P.C y 407 del C.C. corresponde considerar como válido el instrumento en cuestión y proceder al análisis de fondo respecto al cumplimiento -o no- de las obligaciones asumidas.-

Pues bien, en virtud del contrato en cuestión, Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz (vendedores) se comprometieron a vender y transferir a favor de Club General Díaz (comprador) la propiedad de "*una fracción de (10.000 m²) (1ha) diez mil m²*". Es importante destacar que, aunque en el contrato no se proporciona más información sobre el inmueble, las partes no han controvertido el hecho de que se trata de la fracción de una hectárea (1 ha) de un inmueble con una superficie total de 11 has., 0397 m², 9665 cm², identificado como Finca N° 4383 con Padrón 4222 del distrito de Itapúa Poty. Es decir, se trata del mismo inmueble que la parte actora desea reivindicar, por lo que damos por asumido que el inmueble objeto del contrato de compraventa es el mismo.----------

Asimismo, las partes fijaron, el precio de venta en seiscientos mil guaraníes (Gs.600.000), monto que se según la letra contrato, fue abonado en un cincuenta por ciento (Gs. 300.000) a la firma del contrato -5 de junio de 1988-, mientras que el monto restante debía ser abonado el 5 de junio de 1989. Así, la controversia se centra precisamente en el cumplimiento -o no- del pago del saldo restante, es decir, si el comprador abonó la suma de Gs. 300.000 para completar el precio total establecido en el contrato.----------

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Recordemos que para la procedencia de la pretensión de cumplimiento de la obligación de hacer escritura pública se deben dar ciertos requisitos, entre los cuales se encuentra la existencia de un contrato para el que la ley exija la forma de la escritura pública y esta no se cumpla -es decir, se

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

otorgue en instrumento privado- pero que tenga causa traslativa de dominio, como la compraventa o la permuta, por ejemplo, u otro negocio jurídico de igual naturaleza y equivalentes efectos.----------

Sobre el punto, el art. 700 del C.C. dispone que los contratos que tengan por objeto la constitución, modificación, transmisión, renuncia o extinción de derechos reales sobre bienes registrables deben ser celebrados por escritura pública.----------

Seguidamente, el art. 701 del mismo cuerpo normativo preceptúa que, si no se llenare el requisito de la escritura pública, el acto valdrá como un contrato por el cual las partes se hubieran comprometido a contratar-escriturar, sometiéndose a las reglas sobre las obligaciones de hacer.----------

Como se ve, la finalidad última del art. 701 del C.C. al convertir el acto jurídico que incumple la formalidad indicada -el contrato privado de compraventa- consiste en que, justamente, las partes se obliguen a concretar la formalidad que la ley exige para que el contrato produzca los efectos propios de la compraventa y provoque la transferencia dominial respectiva a favor del comprador.----------

Así, un contrato privado de compraventa de un bien registrable, como lo es un inmueble, no tiene la virtualidad de transmitir el dominio del mismo, sino solo el efecto indicado en el art. 701.----------

En este sentido, la doctrina señala: *"¿Qué pasa si los contratos, debiendo ser hechos en escritura pública, no lo son? El Art. 1185 (y por remisión el 1188) es terminante: esos contratos 'no quedan concluidos como tales'. Por lo tanto, la compraventa inmobiliaria que no es hecha por escritura pública, no queda concluida como tal, sino como contrato en el que las partes se han obligado a hacer escritura pública'." "Redactado el contrato en instrumento privado, nace la acción 'por escrituración', es decir, la pretensión para que se otorgue esa especie de instrumento público que es la escritura pública. Así, para que el dominio sobre un inmueble se adquiera*

RECIBIDO
ESTADISTICA CIVIL
20 -10- 2025
Asistente

mediante contrato es necesario que se brinde a esa convención la forma de escritura pública".[6]----------

En el caso de marras, se trata de un "contrato" compraventa, -véase f. 55-, documentado en un *instrumento privado* suscrito por las partes. Como ya se dijo más arriba, no ha habido controversia respecto de la existencia del contrato, ni sobre su contenido, por lo que corresponde que lo consideremos como existente y válido para el análisis del caso.----------

En este estado de cosas, la cuestión clave para determinar la procedencia de la demanda instaurada reside en dilucidar la exigibilidad de la obligación de hacer escritura pública contenida en la cláusula cuarta del contrato en cuestión:---

"El vendedor se compromete de traspasar a nombre del comprador una vez cancelado el saldo".----------

Ahora bien, de dicho contrato privado de compraventa surge que la suscripción de la escritura pública pretendida con esta acción se encuentra supeditada al cumplimiento de una condición contenida en la cláusula cuarta del instrumento ya aludido. Es decir, el cumplimiento de la obligación de escriturar se encuentra supeditada a la condición de "cancelar el saldo". En ese sentido, en lo que respecta a dicha condición, la cláusula segunda del contrato dice: *"El precio total convenido entre el comprador y el vendedor es la suma de (600.000 Gs.) seiscientos mil"*. Seguidamente, la cláusula tercera dice: *"El comprador a la fecha hace entrega la suma de (300.000 Gs) trescientos mil guaraníes y el saldo el 5 de junio de 1989".*----------

Tenemos así que lo medular de la discusión gira en torno a que si al tiempo de la promoción de la demanda la condición pactada en el contrato privado en cuestión se ha cumplido -o no- para la consecuente procedencia -o no- de la presente demanda.----------

César Antonio Garay

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

[6] Spota, Alberto G. *Contratos*. Buenos Aires, Depalma, 1ª ed., 1980, tomo III, p. 104.

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Eugenio Jiménez R.
Ministro

En el presente caso, el comprador afirma haber abonado la totalidad del precio, conforme a lo registrado en la foja 2 del cuaderno de tesorería que data de 1989. Este documento, agregado a f. 79 del expediente, parece formar parte de un cuaderno de anotaciones donde se registraban diversas operaciones del club. En la foja mencionada, se observan varias anotaciones manuscritas que en lo pertinente dicen lo siguiente:----------

"El dia lunes 22 de de mayo del /89	
Fondo total	*215.100 Gs.*
gasto 3 par de futbol	*27.500 Gs.*
Saldo de disqueada	*12.000 Gs.*
2 Rollo de Alambre	*50.000 Gs.*
gasto total es.	*89.500 Gs.*
descontando los gastos de la suma	
de guaraníes	*215.100 Gs.*
esto son los gastos total	*89.500 Gs.*
fondo total son la suma	*125.600 Gs.*
Se completó para el pago de la cancha	***14.000 Gs.***
Fondo Total	*111.600 Gs.*
27 de mayo se gastó	*10.000*

Un cajón coca un cajón cerveza […]" (Sic). Énfasis agregado.----------

Ahora bien, con respecto a la prueba del pago en la que por la naturaleza de la obligación -como esta- requiera la intervención del acreedor, el pago se demostrará en la forma establecida para los contratos.----------

Entonces, conforme al Art. 706 del Código Civil, la prueba del pago debe realizarse por escrito, dado que la suma de dinero que se pretende acreditar como pagada -Gs. 300.000- superaba con creces el equivalente a diez jornales mínimos de esa época.----------

Si bien en autos se pretende probar por escrito el pago del saldo del precio del inmueble, no consta que el documento presentado esté firmado ni por el acreedor ni por persona alguna. Según se observa la única mención que se hace respecto al "pago de la cancha", que según el reconviniente corresponde al inmueble objeto del juicio, es la frase *"Se completó para el pago de la cancha 14.000 Gs."* Sin hacer referencia a qué cancha se refiere, u otra circunstancia al respecto, o que se

REGISTRO ESTADÍSTICA CIVIL 20 -10- 2025 Roque López Secretario

refiera al precio debido por ella, que permita indicar de forma indubitable el cumplimiento de la obligación aquí discutida. Además, la suma indicada es considerablemente menor al saldo adeudado. De tal suerte que no se ha demostrado el pago del saldo restante de Gs. 300.000.----------

Sin perjuicio a lo resuelto, meramente *obiter,* haré referencia a lo que el Tribunal dispuso sobre la supuesta obligación de las partes de aplicar la cláusula quinta del contrato ante el incumplimiento de pago del saldo del precio (f. 261 vto.). La referida cláusula dice: "*En caso de que el comprador no cumpla las cláusulas establecidas en este contrato se debe llegar a un nuevo acuerdo*".----------

En cuanto a la interpretación de esta cláusula, estamos conscientes de las facultades y limitaciones de la función interpretativa de los Jueces al momento de analizar un contrato presentado por vía judicial. En este sentido, el art. 714 del CC, último párrafo, dispone la obligación de interpretar los contratos de acuerdo con la buena fe.-------

Asimismo, el art. 708 del CC dispone que al momento de realizar la labor de interpretación de un contrato, se debe buscar cuál ha sido la intención común de las partes, y no limitarse al sentido literal de las palabras redactadas en el convenio.----------

Por otra parte, el art. 709 del CC establece que las cláusulas del contrato se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del contexto general.----------

César Antonio Garay

En sentido similar se ha pronunciado Alterini, quien ha expresado lo siguiente: "*Uno de los sentidos del verbo interpretar es explicar o declarar el sentido de algo, 'especialmente el de textos faltos de claridad' (Diccionario de la Lengua Española). En ese significado, se interpreta un contrato cuando contiene estipulaciones oscuras (ver Cap. XVI, núm. 1). En el sentido del artículo 1198 del Código Civil la interpretación va mucho más allá, pues también sirve para pautar el contenido del contrato, o conducta que está*

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

precisado a realizar el deudor para el cumplimiento de las obligaciones creadas por el contrato (BETTI). La regla de buena fe es determinante 'para suplir, integrar, y corregir el contenido del negocio, en función calificadora e integradora' (DE LOS MOZOS), es decir, permite precisar cuáles son los alcances en los que el contratante está jurídicamente vinculado".[7]----------

En un caso como el presente, si bien los juzgadores no poseemos la facultad de modificar las cláusulas contractuales -salvo cuando la ley expresamente nos autorice, como en los casos de los arts. 671 o 672 del C.C.-, sí tenemos la de interpretarlas. Si bien es cierto que las partes deben someterse a lo acordado como si fuera la misma ley (art. 715 del CC), lo convenido no puede ser contrario a las normas legales vigentes en nuestro ordenamiento jurídico (art. 669 del CC).----------

En este sentido, ninguna interpretación basada en la buena fe puede llevar a entender que las partes están obligadas a llegar a un nuevo acuerdo ante el incumplimiento de algunas de las cláusulas contractuales. Esto se debe a que dicho acuerdo debe surgir de la voluntad espontánea de las partes, sin necesidad de constreñimiento judicial, pues *"El contrato debe ser la "obra de las partes": una creación libre, no impuesta ni forzosa. Es el terreno de las voluntades autónomas, que se gobiernan a sí mismas."*[8]----------

Por las razones expuestas, si las partes, por cualquier motivo, no logran alcanzar un nuevo acuerdo, el Tribunal no puede obligar al vendedor a suscribir un nuevo acuerdo contra su voluntad. Este proceder iría en contra de lo estipulado en el literal "a" del art. 673 del C.C. Por tanto, la única interpretación posible, es aquella que sugiere que conforme a la cláusula quinta del contrato de compraventa las partes acordaron que, en caso de incumplimiento, se debe llegar a un

---

[7] Atilio Aníbal Alterini, *Contratos civiles-comerciales-de consumo. Teoría general,* Buenos Aires, Argentina: Abeledo-Perrot, 1998, 35.

[8] Mosset Iturraspe J, Piedecasas MA. Código Civil Comentado. Santa Fe: Rubinzal - Culzoni; p. 14.

RECIBIDO ESTABLECIDA CIVIL 20 10- 2025 Rubén López Secretario Asistente

nuevo acuerdo, siempre y cuando exista voluntad de ambas partes.----------

Por todo lo expuesto, la demanda de obligación de escriturar debe ser desestimada.----------

Demanda de reivindicación de inmueble.----------

Corresponde ahora, analizar la procedencia de la demanda de reivindicación promovida por Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz contra el Club General Díaz.-------

Empecemos por lo primordial: el derecho de propiedad constituye un bien jurídico protegido por la ley, de donde se sigue que su titular se encuentra facultado a repeler toda usurpación que se pretenda hacer de la cosa de su dominio o recuperarla del poder de quien la posea injustamente, art. 1954 del C.C. De ahí que la exclusión injustificada del bien -total o parcial- debe ser repelida.----------

En este sentido, los derechos reales están protegidos, en caso de que se atente contra su existencia, plenitud o libertad, por las acciones reales, entre las que se encuentra la llamada acción reivindicatoria, la que está específicamente contemplada por nuestro Código Civil como aquella que nace con el propósito de salvaguardar la posesión del titular de un derecho real de dominio sobre un determinado bien, cuando al titular se lo ha privado o se debate su relación directa o inmediata con la cosa, en tanto que el derecho real supone la posibilidad de esa relación.----------

César Antonio Garay

Tal acción ha sido consagrada en los arts. 2401 y 2408 del C.C. Esta acción reivindicatoria supone, por tanto, la existencia de un derecho de propiedad y su promoción tiene como fin consolidar este derecho.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

De las disposiciones legales puede extraerse que tres son los requisitos que se exigen para la procedencia de la reivindicación: 1) que el demandante ostente un título dominial válido sobre la cosa que pretende reivindicar; 2) establecer con precisión la individualización de la cosa o parte de la misma a ser reivindicada, y 3) que el demandado sea un poseedor actual no legitimado a dicha posesión (cuando

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

se tenga sin título o por un título nulo o fuese adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla).----------

Un análisis de las constancias de autos nos inclina a resolver que la acción reivindicatoria debe proceder.-------

En cuanto al primer requisito, los demandantes Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz han acreditado su calidad de propietarios del inmueble individualizado como respecto de la fracción de una hectárea, correspondiente a la Finca N° 4383 con Padrón N° 4222 de la Colonia Itapúa Poty del Distrito del mismo nombre, teniendo una totalidad de superficie, incluyendo la reivindicada, de 11 Has. 0397 ms2 9.665 cm2, con el título de propiedad, cuya copia autenticada obra a fs. 30/35. En dicho documento, obra la constancia de inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos bajo el N° 1, al folio 1 y siguientes del 1 de octubre de 1985.----------

El título de propiedad referido fue expedido por el Instituto de Bienestar Rural en virtud de lo dispuesto por el art. 11 inc. d) de la Ley N° 852/63. Como tal, es un instrumento público que hace plena fe, acorde con lo que disponen los arts. 375, 383 y 385 del C.C. Con todo, el documento no fue impugnado por el demandado, por lo que debemos tenerlo como válido.----------

Por otra parte, la individualización y dimensión de la cosa a reivindicar tampoco implica mayor esfuerzo, puesto que además del título mencionado, las partes han coincidido en la descripción del inmueble individualizado anteriormente.-----

Finalmente, en lo que respecta a la legitimación de la ocupación del demandado y su obligación o no de restituir el inmueble, éste ha presentado un contrato privado de compraventa (f. 55) y en virtud al mismo, exigió al actor que suscriba la escritura pública de transferencia, demanda reconvencional que fue rechazada con anterioridad.----------

RECIBIDO
EST. JUSTICIA CIVIL
20-10-2025
Asistente

En cuanto al contrato privado presentado, cabe reiterar que no tiene la virtualidad de transmitir el dominio del mismo, sino sólo el efecto indicado en el art. 701. Es considerado propiamente como un contrato preliminar, del cual deriva la obligación del vendedor de realizar la posterior transferencia vía escritura pública -art. 701- *"Redactado el contrato en instrumento privado, nace la elección "por escrituración", es decir, la pretensión para que se otorgue esa especie de instrumento público que es la escritura pública. Así, para que el dominio sobre un inmueble se adquiera mediante contrato es necesario que se brinde a esa convención la forma de escritura pública (...) En otros términos, con el otorgamiento del boleto de compraventa que no importa la escritura pública que impone el inc. 1 del art. 1184 no se adquiere por el comprador el dominio".*[9]----------

Va de suyo, así, que el contrato presentado en juicio no es más que un preliminar o, lo que es lo mismo, un ante contrato, que no hace nacer más que la obligación de celebrar la compraventa y que, por lo mismo, no puede considerarse siquiera que tenga por fin la transmisión del dominio.------

Entonces, al encontrarnos ante un contrato privado de compraventa de inmueble que no reúne la forma exigida por la ley, por lo cual, no puede considerase adecuado para legitimar la ocupación del demandado.----------

Entonces, no queda más que afirmar que no le asiste razón para detentar la ocupación, es decir, que el club General Díaz no se encuentra legitimado para mantener la misma.----------

Por tanto, reunidos los requisitos necesarios para su procedencia, la acción reivindicatoria debe ser resuelta favorablemente.----------

En estas condiciones, no queda más que hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y reconvenida, debiendo revocarse el Acuerdo y Sentencia N° 32/2023/02 del 30 de mayo de 2023, dictado por el Tribunal de

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

[9] Spota, Alberto G (1980). Contratos. Tomo III, 1ª ed, Ed. Depalma, Buenos Aires, p., 124.

Cesar Antonio Garay

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, de la Tercera Circunscripción Judicial Itapúa.----------

En consecuencia, además de rechazarse la demanda de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública planteada por el Club General Díaz, debe hacerse lugar a la demanda de reivindicación promovida Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz, condenando al ocupante a que restituya el inmueble dentro del plazo de 10 días de quedar firme y ejecutoriada esta resolución, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento por la fuerza pública.----------

En cuanto a las costas, las mismas deben ser impuestas a la perdidosa en todas las instancias atendiendo las normas contenidas en los arts. 205 y 192 del Código Procesal Civil.-

Ahora bien, en sede de nulidad se había dicho que se diferiría su pronunciamiento, a las resultas del estudio en esta sede. Es así que, terminado el análisis de la procedencia del recurso de apelación, corresponde retomar el análisis de la nulidad. Aquí se debe decir que el vicio mencionado fue subsanado con la revocación de la recurrida. En consecuencia, corresponde rechazar el recurso de nulidad.----------

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

A SU TURNO EL MINISTRO CESAR ANTONIO GARAY DIJO: En atención a la forma en que ha sido resuelto el recurso de nulidad, no corresponde emitir pronunciamiento alguno con relación al recurso de apelación.----------

A SU TURNO EL MINISTRO EUGENIO JIMÉNEZ ROLÓN DIJO: El *sub iudice*, trata de una demanda de reivindicación y de una reconvención por cumplimiento de contrato y obligación de otorgar escritura pública. Los antecedentes fácticos y jurídicos que sustentan ambas pretensiones ya fueron expuestos en detalle por el señor Ministro preopinante, a cuyo voto cabe remitirse *brevitatis causae*.----------

Por razones de orden lógico y metodológico, corresponde examinar en primer término la reconvención, porque el resultado de dicha pretensión podría condicionar la procedencia de la demanda de reivindicación.----------

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "PABLO ARNALDO RUIZ VILLAR Y OTROS C/ CLUB GENERAL DIAZ S/ REIVINDICACIÓN Y OTROS".----------

RECIBIDO ESTADO DE LA CAUSA CIVIL 20-10-2025

En lo sustancial, la parte demandada reconviniente solicitó el cumplimiento del contrato privado agregado a f. 55, celebrado en fecha 05 de junio de 1988 y la escrituración a su favor del inmueble objeto de compraventa. Fundó su pretensión en que, mediante dicho acuerdo, los actores reconvenidos, Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabaña de Ruiz, se habrían comprometido a transferir al Club General Díaz una fracción del terreno de su propiedad, de una hectárea de superficie, a cambio del pago de la suma de ₲ 600.000.---

Pues bien, ante todo, corresponde abordar una cuestión que, aunque no fue expresamente introducida por ninguna de las partes, resulta insoslayable, porque guarda relación directa con los efectos del acto jurídico invocado como sustento de la demanda reconvencional.----------

De las constancias del expediente surge que, a la fecha de la celebración del contrato -esto es, en el año 1988- el Club General Díaz no existía aún como persona jurídica, y, por ende, carecía de capacidad de hecho y de derecho para comprometerse a adquirir un bien inmueble.----------

Es así que a fs. 19/26 obra una copia autenticada de la escritura pública N° 10, de fecha 27 de marzo de 2008, por la cual se formalizó la constitución del Club General Díaz como asociación civil sin fines de lucro, mediante la transcripción íntegra de sus estatutos sociales. La inscripción correspondiente ante la Dirección General de los Registros Públicos, Sección Personas Jurídicas y Asociaciones, es del 24 de abril de 2008, según consta en el sello de f. 26 vuelta.-

Recién a partir de dicha inscripción, el Club General Díaz comenzó a existir como persona jurídica, ex art. 118 del Código Civil. Esta norma preceptúa que las asociaciones sin fines de lucro, que no hayan sido reconocidas como personas jurídicas por el Poder Ejecutivo, pueden adquirir y ejercer derechos si cumplen dos requisitos: que sus estatutos consten en escritura pública y que sean inscriptas en el registro correspondiente.-

Pues bien, a la fecha de celebración del contrato, el Club General Díaz no reunía los requisitos legales para ser

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Gaston Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

considerado sujeto de derecho. Ello obliga a determinar cuáles serán las consecuencias del contrato celebrado en esas condiciones.----------

En principio, la falta de sujeto constituye un vicio sustancial, susceptible de causar la nulidad del acto; hasta el punto de que cierta doctrina lo encuadra dentro de la categoría de la inexistencia: "*Se discute si la ineficacia estructural, cuyo efecto es la nulidad, es similar a la inexistencia... En el Derecho nacional hubo sugerencias para su adopción legislativa, afirmando que son jurídicamente inexistentes los actos jurídicos cuando no existe alguna de las personas a las cuales la declaración de voluntad constitutiva del acto aparece atribuida, o cuando en los actos bilaterales o plurilaterales no coinciden las declaraciones de voluntad de las partes, o cuando el objeto se refiere a una cosa que no existe o es materialmente imposible, o cuando se requiere la actuación de un funcionario judicial para el perfeccionamiento del acto y ello no se produce...*" (Lorenzetti, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos. Parte general.* Segunda edición ampliada y actualizada. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni. p. 565); "*[…] El negocio jurídicamente inexistente, a diferencia del nulo, no existe como supuesto de hecho, no hallándose ni siquiera la figura exterior, la apariencia de los elementos necesarios; es un «no negocio». Ejemplos seguros de negocios inexistentes en el derecho privado son raros; según nosotros, es inexistente un contrato para el cual, en realidad, en el caso concreto, se ha realizado la declaración de voluntad de una sola parte, y la de la otra ya no puede tener lugar […]*" (Cariota Ferrara, Luigi (2019), El negocio jurídico, trad. por Albaladejo, Manuel. 1ª ed., Ediciones Olejnik, p. 308); "*Los actos inexistentes serían aquellos que por falta de uno de los elementos necesarios no pueden lógicamente concebirse ni siquiera como existentes de hecho (por ejemplo, un contrato con una sola declaración de voluntad), en cambio serían nulos aquellos actos a los que no puede negarse una existencia de hecho, faltando solo la*

existencia jurídica. La diferencia entre el acto nulo y el inexistente es que en el primer existe una apariencia de un acto jurídico, del cual carece el segundo […] El negocio inexistente es un "no negocio, no existe como supuesto de hecho, faltan hasta su figura exterior y la apariencia de los elementos que le son necesarios" (Gauto Bejarano, Marcelino (2012), El acto jurídico (Hechos y actos jurídicos), Intercontinental Editora, pp. 659/660).----------

Con todo, este Magistrado ya juzgó que la inexistencia no puede reputarse una categoría autónoma en relación con el régimen de las nulidades legislado en el Código Civil; especialmente si se considera que el art. 355 contempla las nulidades implícitas (*vide:* Acuerdo y Sentencia N° 99, de fecha 21 de diciembre de 2021).----------

En consecuencia, el vicio de falta de sujeto bien podría encuadrarse en la categoría de las nulidades implícitas prevista en el art. 355 del Código Civil, ya citado.--------

Ahora bien, no debe olvidarse que el art. 27 del Código Civil dispone que, como regla, no procede la nulidad cuando la ley haya previsto una solución distinta a la de su declaración.----------

Es así que el ordenamiento jurídico nacional contempló de manera expresa el supuesto *sub examine* en el art. 123 del Código Civil, segunda parte, ya citado por el señor Ministro preopinante. Nótese que la norma aquí mencionada dispone que los efectos del acto jurídico realizado en nombre de la asociación -no autorizada ni registrada- se producen en cabeza de quien lo haya ejecutado y, si fueron varios, esos efectos se producen solidariamente.----------

Ello significa, en otros términos, que son las personas señaladas en dicho artículo quienes pueden invocar en juicio los efectos del acto celebrado en nombre de la asociación no inscripta; mas no así esta última, porque, al no estar registrada, no es aún una entidad independiente de las personas físicas que la integran, en los términos del art. 118 del Código Civil.----------

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

En consecuencia, el art. 123 del Código Civil, en lo que aquí interesa, produce dos efectos: a) mantiene la validez del negocio jurídico celebrado en nombre de la asociación no registrada y, con ello, impide la declaración de nulidad ex art. 27 del mismo Código; y b) atribuye los efectos del negocio jurídico celebrado en esas condiciones, a quienes lo hayan ejecutado, excluyendo expresamente a la asociación no registrada.----------

La conclusión del razonamiento que antecede es categórica: sólo las personas que contrataron en nombre de la asociación no registrada pueden invocar en juicio los efectos de ese contrato; empero, he aquí que fue la asociación quien invocó en juicio ese contrato a su favor contra lo que dispone el art. 123 del Código Civil; en consecuencia, hay falta de legitimación activa de parte de la mencionada asociación.---

Aun así, todavía cabe expedirse sobre la posibilidad de que el contrato celebrado en nombre de la asociación en el año 1988 -recuérdese, cuando la asociación aun no estaba registrada- esté, a la fecha, ratificado, como consecuencia de que la asociación -que ya se registró en el año 2008- invocó expresamente en este juicio los efectos de ese contrato celebrado en su nombre.----------

Y ello porque, si cupiere la ratificación, los efectos del contrato se producirían directamente a favor de la asociación ya registrada, pese a que el contrato celebrado en su nombre data de cuando esa asociación aún no estaba registrada.-----

Al respecto, cabe disentir respetuosamente del señor Ministro preopinante. A criterio de este Magistrado, no puede reputarse que el contrato celebrado en nombre de la asociación esté ratificado en los términos del art. 347 del Código Civil, por los siguientes argumentos: a) del contrato de f. 55 surge que actuó en nombre de la asociación su Comisión Directiva; ergo, en rigor técnico, más que una actuación representativa, se trataría de una suerte de actuación orgánica -recuérdese: de una asociación no registrada-; en consecuencia, en todo caso, habría que juzgar si se trata de un posible caso de

RECIBIDO ESTACIÓN CIVIL 20 -10- 2025 Paola López Secretaria

confirmación tácita de un acto anulable; y ello es así porque quien ratifica asume como propio un acto realizado en su nombre por un tercero que carecía de poderes o que se excedió en su ejercicio; en tanto que quien confirma, sanea un acto jurídico propio, afectado por un vicio que lo torna susceptible de anulación (vide: BORDA, Guillermo A. 1998. Tratado de Derecho Civil. Parte General. Tomo II. Tercera Edición. Buenos Aires. Editorial Perrot. p. 428; SALVAT, Raymundo M. 1954. Tratado de Derecho Civil Argentino. Parte General. Tomo II. Décima Edición. Buenos Aires. Tipográfica Editora Argentina. p. 753); aun así, en abstracto, no sería ortodoxo que quepa la confirmación de un acto que carece de sujeto, porque, como se adelantó, se trataría de un vicio de nulidad y no de anulabilidad; b) en la hipótesis de que se opte por juzgar que la letra del contrato refiere a una actuación representativa, la ratificación, en rigor, no procedería, ex art. 300 del Código Civil, porque: b1) como regla, en el mejor de los casos, el negocio jurídico concluido con carencia o exceso de poder no produce sus efectos propios, como lo sostiene la mejor doctrina "*...e) Antes de que intervenga la ratificación, el negocio concluido con exceso o violación de procura o sin procura no es inválido, sino ineficaz. El mismo se suele considerar en condición análoga a la del negocio bajo condición potestativa suspensiva en el estado de pendencia, o sea que está suspendido en cuanto a su eficacia; dependerá, por tanto, de que se produzca (o no) la ratificación, el que el negocio pueda llegar a ser (o no) eficaz*" (Messineo, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial.* Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América Chile. Tomo II, p. 429); b2) pero he aquí que el art. 123 del Código Civil no priva ni suspende los efectos del acto jurídico, sino que los atribuye directamente a quienes lo hayan ejecutado; luego, en la hipótesis *sub examine*, cabría aplicar el art. 300 del Código Civil en consonancia con el art. 123, segunda parte, del mismo Código, y, en consecuencia, apartarse de las palabras que usaron las partes para asignarle al acto jurídico los efectos

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Eugenio Jiménez R. Ministro

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

propios de conformidad con el art. 123 del Código, ya varias veces mencionado.----------

Examen aparte amerita la posibilidad de aplicación analógica de la figura de la ratificación ex art. 347 del Código Civil al caso concreto. Recuérdese que la analogía supone, ex art. 6 del Código Civil, la existencia de lagunas. Éstas, entendidas en su sentido más lato, se configuran toda vez que se presente un supuesto de hecho -abstracto o concreto, según los casos- para el cual ninguna norma del ordenamiento prevé una consecuencia jurídica cualquiera (Guastini, Riccardo. *L'interpretazione dei documenti normativi.* Milano: Dott. A. Giuffrè Editore. Año 2004, p. 223). Pues bien, en el caso, se considera que no cabe la aplicación analógica del art. 347 del Código Civil, porque el supuesto de hecho *sub examine* sí que encuentra una solución normativa expresa en el sistema jurídico. Es así que el supuesto de hecho mencionado consiste en el caso de una asociación inscripta con capacidad restringida que pretende invocar a su favor los efectos jurídicos de un contrato celebrado en su nombre cuando esa asociación no era aún persona jurídica -porque, recuérdese, cuando se contrató en su nombre, la asociación aún no estaba registrada-. Nótese que este supuesto de hecho no es lagunoso, y así lo demuestra el art. 123 del Código Civil, que regula, se reitera, de manera expresa, cuáles serán los efectos del acto jurídico celebrado a nombre de una asociación no autorizada ni registrada: esos efectos nacen directamente en cabeza de quien ejecutó el acto y, si fueron varios, responden solidariamente; en otras palabras, el art. 123 del Código mencionado no supedita el nacimiento de los efectos del acto a la ratificación o confirmación ulterior de la asociación -ya registrada-, sino que los atribuye directamente a quienes lo hayan ejecutado; luego, no hay laguna.----------

Por otra parte, aun en el caso de que hubiere laguna, no hay semejanza de razones que justifique aplicar la figura de la ratificación al caso, sino, antes bien, disimilitud de razones, que, por eso mismo, excluye la aplicación analógica

de esa figura: como se explicó recién, la ratificación supone que un tercero actuó con carencia o exceso de poder, en tanto que, en el caso, se trata más bien de una aparente actuación orgánica -que no representativa- de un sujeto en ese entonces inexistente; luego, la semejanza de razones se dará, si acaso, con la figura de la confirmación ex art. 366 del Código Civil, como ya se explicó *supra;* empero, en cualquier caso, el art. 123 del Código Civil, que atribuye los efectos del acto jurídico a quien lo ejecutó, impediría la aplicación de la figura de la confirmación al caso concreto.----------

En fin, tampoco hay laguna en el ámbito de los efectos traslativos de los derechos a favor de la persona jurídica -que se lograrían por medio de la ratificación- por los siguientes motivos: los efectos del acto jurídico celebrado en nombre de la asociación no registrada, cabe insistir, nacen ya en cabeza de los que lo ejecutaron y, por tanto, si se quisiere trasladar esos efectos al patrimonio de la asociación registrada -de modo tal que pueda ejercerlos en juicio-, el ordenamiento jurídico contempla el medio idóneo para lograr esa transmisión en el art. 524 del Código Civil.----

Por último, en lo que respecta al alcance del [illegible] literal "d", del Código Procesal Civil, cabe precisar que dicha disposición autoriza, de manera excepcional, a las asociaciones sin personalidad jurídica a promover acción de amparo, siempre que acrediten, mediante la exhibición de sus estatutos, que persiguen fines de bien común. Ahora bien, el supuesto previsto en ese artículo es de excepción y por ende de aplicación estricta -art. 5 del Código Civil-, por los siguientes argumentos: a) por regla, las asociaciones no autorizadas ni registradas no pueden accionar contra sus miembros ni contra terceros ex art. 123 del Código Civil; y, por ello, fuera del caso del amparo, no cabe reconocerles capacidad para ser parte procesal; b) sostener lo contrario, significaría que hay derogación tácita del art. 123, primera parte, del Código Civil, lo que no parece razonable; empero, es más razonable entender que el art. 568 del Código Procesal

Alberto Martínez Simón
Ministro

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

Civil se limitó a establecer una excepción a la regla general del art. 123 del Código Civil y que, por tanto, es una disposición de interpretación estricta según el art. 5 del mismo Código, ya citado.----------

En resumen: los argumentos que anteceden demuestran la falta de legitimación activa del Club General Díaz para invocar a su favor los efectos del contrato celebrado en el año 1988; en consecuencia, la demanda reconvencional promovida deviene improcedente.----------

Seguidamente, se juzgará la demanda de reivindicación.--

Como es sabido, la procedencia de esta acción exige la concurrencia de tres presupuestos básicos: (i) la precisa individualización del bien cuya restitución se pretende, (ii) la acreditación de un derecho real de dominio o de un derecho real que se ejerce por la posesión en cabeza del actor, y (iii) la existencia de una posesión injusta o ilegítima por parte del demandado. Así lo establecen los artículos 2407 y 2408 del Código Civil.----------

Del escrito inicial, surge que la parte actora reconvenida solicitó la restitución de "*[…] una fracción de una hectárea (1 ha) correspondiente a la Finca N.° 4383 con Padrón N.° 4222, de la Colonia Itapúa Poty, del distrito del mismo nombre, con una superficie total, incluyendo la porción reivindicada, de 11 ha 0397 m² 9665 cm², cuyo dominio, conforme a inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos, pertenece al Sr. Pablo Arnaldo Ruiz Villar y a su esposa Ladislaa Cabañas de Ruiz […]*" (sic, f. 38).----------

Cuando contestó la demanda, el Club General Díaz reconoció que ocupa la fracción cuya restitución se le reclama. Alegó, no obstante, que su posesión se encontraba respaldada por una sentencia dictada en el marco del interdicto de recobrar la posesión, promovido contra los actores reconvenidos, e invocó el contrato privado de compraventa como título oponible a la acción reivindicatoria. No se obvia que, en Segunda Instancia (f.200), el Club General Díaz sí cuestionó la individualización de la fracción de inmueble reclamada;

empero, esa objeción es, en rigor, tardía, porque fue introducida recién en ocasión del debate recursivo.---------

No existe, por ende, controversia oportuna en torno a la individualización precisa de la porción reclamada, por lo que corresponde tener por verificado el primer requisito; así ya se juzgó en casos análogos, como, *v. gr.*, el Acuerdo y Sentencia N° 12, del 10 de marzo de 2020.----------

El segundo requisito también se halla acreditado. La parte actora demostró el dominio del inmueble con el título de propiedad de fs. 33/34.----------

En cuanto al tercer requisito, el demandado reconviniente no probó ostentar un título apto que justifique su posesión, y que sea suficiente para repeler la pretensión reivindicatoria. El contrato privado de compraventa, recuérdese, no produce efectos en relación con el demandado, por lo que no sirve para legitimar su permanencia en el inmueble. En consecuencia, la demanda de reivindicación debe prosperar.----------

Las costas del pleito se imponen a la parte demandada y reconviniente, por aplicación del principio general de vencimiento objetivo, *ex* arts. 205 y 192 del Código Procesal Civil.----------

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:----------

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Ante mí:

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO: cuarenta y uno.-

Asunción, 20 de octubre del 2025.

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:

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

REVOCAR el Acuerdo y Sentencia N° 32/2023/02 del 30 de mayo de 2023, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Segunda Sala, de la Tercera Circunscripción Judicial Itapúa.----------

RECHAZAR la demanda de cumplimiento de contrato y obligación de hacer Escritura Pública promovida por el Club General Díaz contra Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz, en los términos expuestos en esta Resolución.----------

HACER LUGAR a la demanda de reivindicación de inmueble promovida por Pablo Arnaldo Ruiz Villar y Ladislaa Cabañas de Ruiz contra el Club General Diaz.----------

CONDENAR al Club General Díaz a que restituya dentro del plazo de 10 (diez) días de quedar firme y ejecutoriada esta resolución, la fracción de una hectárea, correspondiente a la Finca N° 4383 con Padrón N° 4222 del Distrito de Itapúa Poty, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento por la fuerza pública.----------

IMPONER las COSTAS en todas las Instancias a la Parte perdidosa.----------

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

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon
Ministro

Ante mí:

Eugenio Jiménez R.
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA