CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

JUICIO: "SANTA ISABEL AGROINDUSTRIAL Y OTROS C/ BANCO NACIONAL DE FOMENTO S/ CANCELACIÓN DE HIPOTECA".----------

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO cincuenta y cuatro

En Ciudad Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los veintiuno días, del mes octubre, del año dos mil veinte y cuatro, estando reunidos en Sala de Acuerdos de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia los señores Ministros ALBERTO MARTÍNEZ SIMÓN, CÉSAR ANTONIO GARAY y LUIS MARÍA BENÍTEZ RIERA, quien integra estos autos por inhibición del miembro natural, bajo la presidencia del primero de los nombrados, por Ante mí, la Secretaria autorizante, se trajo a Acuerdo el expediente caratulado: "SANTA ISABEL AGROINDUSTRIAL Y OTROS C/ BANCO NACIONAL DE FOMENTO S/ CANCELACIÓN DE HIPOTECA", a fin de resolver los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos por el Abogado Juan Pablo Palacios, en representación del Banco Nacional de Fomento, contra el Acuerdo y Sentencia Número 23, con fecha 24 de Mayo del 2.022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Tercera Sala, de la Capital.----------

Previo estudio de los antecedentes del caso, la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, Sala Civil y Comercial, resolvió plantear y votar 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, GARAY y BENÍTEZ RIERA.----------

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR MINISTRO MARTÍNEZ SIMÓN, DIJO: Este recurso no fue interpuesto ni tampoco fundado por la parte recurrente, por lo que realizado el estudio oficioso del acuerdo y sentencia recurrido, no encontrándose motivaciones que ameriten la declaración oficiosa de la nulidad, corresponde declarar desierto el recurso de nulidad implícito en el de apelación, interpuesto

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simón
Ministro

Dr. Luis María Benítez Riera
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

por el Abg. Juan Pablo Palacios, en representación del Banco Nacional de Fomento, en adelante el B.N.F.----------

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

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO BENÍTEZ RIERA DIJO: Que se adhiere al voto del Ministro preopinante por compartir los mismos fundamentos.----------

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, EL SEÑOR MINISTRO MARTÍNEZ SIMÓN, CONTINUÓ DICIENDO: Por S.D. N° 131 del 03 de mayo del 2012, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial resolvió: "*I. NO HACER LUGAR, con costas, a la demanda de CANCELACIÓN DE HIPOTECA promovida por SANTA ISABEL AGRO INDUSTRIAL GANADERA S.A y PHOENIX S.A. en contra del BANCO NACIONAL DE FOMENTO, por los motivos expuestos en el exordio de la presente resolución. II. ANOTAR, notificar, registrar y remitir copia a la Excma. Corte Suprema de Justicia.*".------

Recurrida la citada resolución, el Tribunal de Apelación resolvió mediante el A. y S. N° 23 del 24 de mayo del 2022: "*DECLARAR desierto el recurso de nulidad interpuesto. MODIFICAR la sentencia recurrida en el sentido de CONFIRMAR el rechazo de la demanda incoada por Phoenix S.A. contra el Banco Nacional de Fomento respecto de la Finca N° 5211 de Hernandarias, y REVOCAR respecto del rechazo de la demanda incoada por Santa Isabel Agroindustrial Ganadera contra el Banco Nacional de Fomento. HACER LUGAR a la demanda incoada por Santa Isabel Agroindustrial Ganadera contra el Banco Nacional de Fomento, declarando extinguida la hipoteca constituida por escritura pública N° 69 de fecha 06 de junio de 1997 y su ampliatoria, escritura pública N° 11 del 22 de enero de 1999, sobre la Finca N° 319 de Maciel, y en consecuencia ORDENAR la cancelación de la respectiva inscripción en los registros públicos. IMPONER las costas en ambas instancias a la perdidosa. ANOTAR, registrar…*".-------

Recibidos estos autos en esta Sala Civil y Comercial de la Corte Suprema de Justicia, el 27 de abril de 2023 se dictó

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

RECIBIDO
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CIVIL
21 -10- 2024
Roque Laura Franco
Asistente

JUICIO: "SANTA ISABEL AGROINDUSTRIAL Y OTROS C/ BANCO NACIONAL DE FOMENTO S/ CANCELACIÓN DE HIPOTECA".----------

la providencia de "autos". A fs. 226/231 se presenta el Abogado Miguel Angel Lovera Salcedo, en representación del B.N.F., a expresar agravios contra la sentencia recurrida.----------

César Antonio Garay

El apelante se agravia, según sus manifestaciones, en razón de que lo resuelto por el *ad-quem* soslaya la disposición aplicable al caso, que es el Art. 37 de la Ley N° 5.800/17 "De reforma de la carta orgánica del Banco Nacional de Fomento" plenamente aplicable al caso en concreto, que cambia el régimen normativo respecto a la inscripción y la validez del registro de la hipoteca en la Dirección General de los Registros Públicos. Expresa que, conforme a la normativa indicada, la duración de la hipoteca es hasta la completa extinción de la obligación que garantiza, aún cuando excediere el plazo de vigencia, sin necesidad alguna de reinscripción. Continúa manifestando que no puede aceptarse el criterio seguido por el Tribunal de Apelación, pues cual es el sentido de dar un valor meramente de publicidad a la inscripción sin que esta proteja el derecho sustancial de hipoteca. Se pregunta cuál es el valor de dictar una normativa que aumente el plazo de inscripción y la re-inscripción automática, si el derecho sustancial tiene una vida menor, por lo que el criterio adoptado por el Tribunal es erróneo. Continúa explicando que, a partir de la entrada en vigencia de la nueva normativa, el 01 de junio del 2017, todas las inscripciones hipotecarias que aún no tenían una antigüedad de 20 años, quedó prorrogada la vigencia de las mismas por la nueva disposición legal. Explica luego, que aún en el caso que no fuera aplicable la Ley N° 5.800/17 por ser posterior al acto jurídico, era de igual aplicación el Art. 302 del C.O.J., vigente al momento de la suscripción de la escritura pública de constitución de hipoteca, por el cual se establece que el plazo de vigencia registral de las hipotecas a favor de Bancos y entidades financieras, será de 25 años, por lo que a la fecha del inicio de la demanda, aún no se había cumplido el plazo establecido en dicha normativa, aplicable al caso. Expresa que la obligación principal se encuentra impaga, a pesar de los

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martinez Simon
Ministro

Dr. Luis María Benítez Riera
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

reclamos para el abono de la misma, que además no fue impugnada ni negada en autos por la parte actora y, al ser la hipoteca accesoria de dicha obligación, debe seguir el destino del principal y, en tal sentido, mantenerse vigente a los efectos de lograr el cobro efectivo de lo debido por la firma Santa Isabel Agroindustrial Ganadera S.A., en adelante Santa Isabel. Culmina su memorial, solicitando la revocación de la sentencia recurrida, en cuanto a la segunda parte del segundo apartado que revoca el decisorio de primera instancia y el tercer apartado que hace lugar a la demanda por cancelación de hipoteca, ambas de la sentencia de segunda instancia recurrida. En cuanto a las costas, solicita la imposición de costas a la parte actora perdidosa y, si no resultare ganancioso en el presente recurso, solicita la distribución de las mismas en atención al éxito obtenido por cada una de las partes en el presente juicio, en esta instancia y el decisorio de la anterior.----------

Presentado el memorial de agravios a fs. 226/231, se dictó la providencia del 29 de agosto del 2023, por la cual se tuvo por presentado, por subsanado el requerimiento de adjuntar copias para traslado y se ordenó se dé traslado de la misma y de las copias a la contraria, por el término de Ley.----------

A fs. 236/237 obra el escrito de contestación del memorial de agravios, presentado el 04 de octubre del 2023 por la parte actora apelada. En el mismo, el Abg. Luis Samaniego Correa representante de la actora, expresa que en el caso en particular se estableció expresamente la duración de la hipoteca en el plazo de 20 años, conforme a la cláusula tercera de la escritura hipotecaria, la cual nunca fue modificada por las partes. Por lo demás se remite a los fundamentos esgrimidos por la Magistrada preopinante en el fallo recurrido y solicita la confirmación del sentido del fallo. Por último, se allana a la petición del recurrente de imponer las costas del juicio, entendiendo que existió vencimiento parcial de ambas partes.-

RECIBIDO ESTRADISTICA CIVIL 21-10-2024 Roque López Franco Asistente

Por providencia del 03 de noviembre del 2023 se tuvo por contestado el traslado y se llamó autos para sentencia.-----

Planteada de dicho modo la discusión en autos, se impugna la resolución recurrida en la parte que hace lugar a la demanda por cancelación de hipoteca, solicitando la revocación de la misma y el consecuente rechazo total de la demanda promovida por la parte actora.----------

En primer lugar, debo delimitar el alcance de la competencia de esta Sala Civil y Comercial de la Corte Suprema de Justicia. Al respecto, debe dejarse en claro que, dada la forma de resolver la cuestión planteada en las instancias previas, ha quedado firme el rechazo definitivo del pedido de la cancelación de hipoteca sobre la Finca No. 5211 de Hernandarias de Phoenix S.A., al existir doble rechazo, tanto en el Juzgado de 1a Instancia -que ha desestimado la totalidad de la pretensión deducida, sobre ambos inmuebles, uno de propiedad de Phoenix S.A. y el otro de Santa Isabel Agroindustrial Ganadera S.A.- como en el Tribunal de Apelación que hizo lugar parcialmente a la apelación y admitió solo la demanda de Santa Isabel Agroindustrial Ganadera S.A. con respecto al inmueble de esta, confirmando el rechazo de la demanda de Phoenix S.A., con lo que, como se anticipó, quedó en definitiva rechazada la pretensión de esta última.-------

De los argumentos planteados por el recurrente, vemos que se centran principalmente en la normativa aplicable al caso, en cuanto le permiten al B.N.F. pactar un plazo mayor para la duración de la inscripción registral de la hipoteca, por lo que corresponde el estudio de ambos argumentos en conjunto.-

Primeramente aduce la vigencia de la Ley 5.800/17 que modificó la carta orgánica del B.N.F., por lo que deviene procedente -según el representante del B.N.F.- la aplicación del Art. 37[1] de dicho cuerpo normativo que establece la

[1] Art. 37 Ley 5800/17: Las hipotecas y/o prendas constituidas a favor del Banco garantizarán el capital, intereses, comisiones y gastos bancarios, aranceles y accesorios legales. Los efectos del registro de la hipoteca y/o prenda durarán hasta la completa extinción de la obligación que garantiza, aunque esta exceda el plazo de vigencia de la inscripción de la garantía, sin necesidad de reinscripción.

PODER JUDICIAL SECRETARÍA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

César Antonio Garay

Alberto Martínez Simon
Ministro

Dr. Luis María Benítez Riera
Ministro

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

vigencia de la inscripción de la hipoteca por todo el plazo de vigencia de la deuda en virtud de la cuál se constituye la hipoteca como garantía.----------

En segundo plano plantea que, aún en el caso que no fuere aplicable la nueva Ley que modifica la carta orgánica del B.N.F., debe utilizarse el Art. 302[2] del C.O.J. (Ley N° 879/1981), que establece que en los casos que la hipoteca fuera constituida a favor de un banco, la duración de la inscripción será de 25 años.----------

Por su parte, la parte actora funda su demanda en la aplicación del Art. 2401[3], inc. d) del Código Civil, por la cual, al haber transcurrido más de 20 años de la inscripción de la hipoteca, la misma se extingue de pleno derecho. Señala, además, que no obstante a la normativa aplicable, en el contrato de constitución de hipoteca, las partes establecieron la vigencia de la misma por el plazo de 20 años desde su inscripción, conforme a la cláusula tercera de la Escritura Pública No. 69 del 06 de junio de 1997.----------

Ahora, de la cuestión propuesta, vemos que el recurrente plantea la incorrecta aplicación de la normativa por parte del Tribunal de Apelación en el fallo de segunda instancia, pero en realidad, el *ad-quem* al momento de fallar, realiza el estudio normativo completo atinente a la hipoteca, su registro y los efectos sobre esta por transcurso del tiempo, realizando igualmente la disquisición respecto a la inscripción y a la

---

[2] Art. 302 C.O.J. Las inscripciones no se extinguen respecto de terceros sino por su cancelación o por la inscripción de las transferencias del dominio o derecho real inscripto a nombre de otras personas. Las inscripciones de hipotecas y prendas, y las anotaciones preventivas, embargos e inhibiciones caducan automáticamente a los diez años de su presentación, si antes no fueran reinscriptos. Las inscripciones de hipotecas y prendas constituidas a favor de un Banco o de las Sociedades de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, o de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Empleados Bancarios subsistirán hasta la completa cancelación de las obligaciones que garantizan, lapso que no podrá exceder de veinte y cinco años

[3] Art. 2401 C.C. La hipoteca termina: a) por la extinción total de la obligación principal; b) por la renuncia del derecho del acreedor hipotecario hecha en escritura pública c) por la reunión de la calidad de propietario y acreedor hipotecario en una misma persona; y d) por el transcurso del plazo de veinte años contados desde el día de la inscripción, aunque se hubiere convenido un plazo mayor

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

ESTAMPILLA FISCAL 21-10-2024

constitución misma del derecho real, pero al momento de sentenciar, basa su fundamentación en la voluntad de las partes al momento de la celebración del acto de constitución de hipoteca a favor del B.N.F., en razón de la citada cláusula tercera de la escritura pública, que podemos apreciar a fs. 25 de autos.----------

Recordemos que el Art. 419[4] del C.P.C. impone, en cuanto a la forma de fundamentación de los recursos, que el recurrente realice una crítica razonada de la resolución impugnada. Desdoblando este artículo surge que el mismo contiene dos normas básicas: 1) el recurrente debe criticar el fallo, lo que implica obviamente referirse al mismo y a sus argumentos, y 2) que la crítica debe ser razonada, lo que significa que se debe intentar refutar lógica y jurídicamente los argumentos dados por el juzgador, a fin de demostrar que el mismo carece de razones jurídicas para llegar a la conclusión a la que llegó y que por ese motivo no se ajusta a derecho.----------

Ahora bien, del escrito de agravios vemos que este no se ha referido al argumento sustancial por el cual el Tribunal de Apelación terminó por resolver a favor de la demanda por cancelación de hipoteca promovida por Santa Isabel, pero, en atención al derecho a la defensa y considerando que la deserción de recursos es la *última ratio,* por la gravedad que trae para el ejercicio del derecho a la defensa en el proceso de la que el recurso, pasaremos a realizar el estudio de lo propuesto por el apelante.----------

En este contexto, contrastando las argumentaciones del escrito de expresión de agravios presentado en esta instancia con lo resuelto por el *ad-quem*, vemos que el mismo no ha logrado refutar el hecho de que lo dispuesto en las normativas indicadas por el recurrente, suponen los plazos máximos legales aplicables al instituto de la garantía real de hipoteca, pero esto, constituye un derecho disponible para las

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Dr. Luis María Benítez Riera
Ministro

César Antonio Garay

[4] Art. 419 C.P.C: El recurrente hará el análisis razonado de la resolución y expondrá los motivos que tiene para considerarla injusta o viciada. No llenándose esos requisitos, se declarará desierto el recurso.

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

partes y, en atención al principio de autonomía de la voluntad y, habiendo pactado expresamente la validez de la hipoteca y el momento desde el cuál debía computarse dicho plazo, sin que haya sido modificada dicha disposición por las partes, debe estarse a la solución dada por el Tribunal de Apelación en su sentencia definitiva, con cuyos fundamentos coincidimos.----

En tal sentido, inscripta la escritura pública de constitución de garantía real de hipoteca el 19 de junio de 1997 en la Dirección General de los Registros Públicos y, transcurridos los 20 años pactados por la cláusula tercera de la escritura pública de constitución de hipoteca -que coincide con lo dispuesto por el inc. d) del Art. 2401 del C.C.-, cabe hacer lugar al pedido de cancelación de hipoteca constituida por escritura pública N° 69 del 06 de junio de 1997 y su ampliatoria, la escritura pública N° 11 del 22 de enero de 1999, ambas sobre la Finca N° 319 de Maciel, confirmando lo dispuesto por el Acuerdo y Sentencia N° 23 del 24 de mayo del 2022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Tercera Sala de la Capital.----------

Meramente *óbiter* debe señalarse que una Ley dictada con posterioridad al acto jurídico celebrado, que además no limita la voluntad de las partes de pactar modalidades o plazos especiales de contratación, no puede regir al acto jurídico válidamente celebrado con anterioridad, en atención al principio de irretroactividad de la Ley consagrado en la Constitución de la República del Paraguay.[5] Esto sin tener en cuenta que la contratación no se limitó a señalar la normativa aplicable, sino que de los términos del contrato surge expresamente la voluntad de limitar por un tiempo determinado por las partes el negocio jurídico.----------

Respecto a lo manifestado por el apelante sobre la falta de pago de la obligación principal y que la parte actora no negó ni desconoció la obligación contraída con el B.N.F., debe

---

[5] Art. 14 Constitución de la República del Paraguay. De la irretroactividad de la ley. Ninguna ley tendrá efecto retroactivo, salvo que sea más favorable al encausado o al condenado.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

RECIBIDO ESTACIÓN 21 - 10 - 2024

recordarse que la discusión en autos se circunscribe únicamente a la cancelación de hipoteca (relación jurídica accesoria) y no sobre la obligación principal que esta pretendía asegurar, en razón del tiempo transcurrido desde la inscripción de aquella, por lo que los argumentos sobre la falta de pago o desconocimiento de la obligación principal, no tienen cabida alguna en el presente proceso.----------

En cuanto a las costas, el agravio es respecto a la imposición de las mismas a la parte demandada perdidosa en ambas instancias y, solicitando el recurrente la imposición de las mismas de forma proporcional a los vencimientos obtenidos por las partes por existir vencimientos parciales, siendo esta solicitud consentida por la parte actora recurrida en el escrito obrante a fs. 236/237, corresponde revocar el acuerdo y sentencia en la imposición de costas a la perdidosa en ambas instancias, debiendo ser estas impuestas de manera proporcional a los vencimientos obtenidos en autos, es decir, a Phoenix S.A. por el rechazo de la demanda deducida en todas las instancias y el Banco Nacional de Fomento, por la demanda de Santa Isabel Agroindustrial Ganadera S.A. que fuera admitida.----------

Sobre las costas de esta instancia y teniendo en cuenta que la resolución dictada por el Tribunal de Apelación se confirma, corresponde imponer las costas al Banco accionado como perdidoso, esto en razón que la modificación de la forma de imponer costas en el Tribunal de Apelación es una cuestión meramente accesoria y la suerte de lo resuelto se determina por la manera en que se resuelven las pretensiones principales. En dicha suerte, en esta instancia, el Banco demandado es perdidoso pues apeló la cancelación de la hipoteca del inmueble de Santa Isabel Agroindustrial Ganadera S.A., y perdió, al confirmarse dicha decisión.----------

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

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO CÉSAR ANTONIO GARAY DIJO: La cuestión es dirimir si corresponde o no hacer lugar a la demanda por extinción de la garantía hipotecaria, así como

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

Dr. Luis María Benítez Riera
Ministro

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

respecto a la cancelación de la inscripción en los Registros Públicos. ----------

De los términos de la demanda surge diáfanamente que la pretensión del accionante fue que -vía Judicial- se declare extinguida la garantía hipotecaria, por causal prevista en el Artículo 2.401, inciso d), del Código Civil, que reza: "*La hipoteca termina… por el transcurso del plazo de veinte años contados desde el día de la inscripción…*". Y una vez extinguida la hipoteca, se ordene cancelación de inscripción hipotecaria en los Registros Públicos. Expresamente peticionó: "*ORDENAR la extinción y cancelación de la hipoteca otorgada por Escritura Pública N° 79, de fecha 6 de Junio de 1997 e inscripta en fecha 19 de Junio de 1997, en los Registros Públicos* (fs. 30). ----------

Rememorar que la extinción de la hipoteca y cancelación de inscripción hipotecaria son figuras jurídicas distintas. La primera, hace referencia al Derecho Real de garantía; la segunda, a la publicidad registral. ----------

Al respecto, Borda ilustra: "*…con la extinción de la hipoteca desaparece la hipoteca con todos sus efectos; en la cancelación lo que se extingue es la inscripción de la hipoteca en el registro. Mientras en el primer caso lo que está en juego es la hipoteca misma, tanto en relación a las partes como a terceros, en el segundo sólo se afectan los efectos de la inscripción en el Registro, es decir los efectos de la hipoteca con relación a terceros…*" (Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo II, página 334). ----------

Es así que nuestro ordenamiento legal prevé distintos presupuestos para su procedencia. En Artículos 2.401 y 2.402 del Código Civil, establece causales para la extinción de la hipoteca, que puede derivar de causales propias de la garantía, aún cuando la obligación principal esté vigente (-v.gr.: transcurso del plazo de veinte años contados desde el día de la inscripción); o, dado su carácter accesorio, de causas que son propias de la obligación principal garantizada

RECIBIDO 21-10-2024

(v.gr.: prescripción liberatoria, extinción total de la obligación principal, etc.).----------

Como enseña Messineo: *"La hipoteca puede extinguirse; cuando se extinga, aun quedando con vida el crédito, desaparecen la garantía real específica y el poder de expropiar al dador, para satisfacción de los derechos creditorios. La hipoteca se extingue por causas intrínsecas o por causas extrínsecas … Tales causas de extinción se extienden al derecho de hipoteca, aun cuando no siga inmediatamente la cancelación…"* (*Manual de Derecho Civil y Comercial.* Tomo IV. Buenos Aires. EJEA. páginas 123 y 126). -

Entonces para que la hipoteca deje de existir como gravamen sobre la propiedad del deudor, no se requiere -necesariamente- que la obligación principal esté extinguida, pues existen otras causales de Ley que autorizan la terminación de la garantía, tales como el transcurso del tiempo. A diferencia de lo que acontece con la cancelación, en la que para eliminar la inscripción registral es preciso y necesario, acreditar el pago total de la obligación principal o la extinción de la garantía hipotecaria. Extinguida la hipoteca, como acto final del proceso se procede a cancelar o dejar sin efecto la anotación asentada en el Registro Público. Es por ello que las causales de cancelación de inscripción hipotecaria son propiamente registrables, según lo preceptuado en Artículos 2.404 y 2.405 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 302 del Código de Organización Judicial. ---

El recurrente esgrimió que no procedía cancelación de hipoteca, según el Artículo 37, de la Ley Nº 5.800/2.017 (De reforma de la Carta Orgánica del Banco Nacional de Fomento), que prevé la duración de la hipoteca hasta la completa extinción de la obligación que garantiza, aún cuando excediere el plazo de vigencia y sin necesidad alguna de reinscripción. O, en su caso, que debía tenerse el plazo fijado en el Artículo 302 del Código de Organización Judicial. Para el recurrido la citada normativa especial no era aplicable, por el Principio de irretroactividad de la Ley. Según él,

PODER JUDICIAL SECRETARIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simon
Ministro

Dr. Luis María Benítez Riera

César Antonio Garay

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

correspondía hacer lugar a la extinción de la hipoteca, pues la garantía estaba sujeta a plazo cierto de veinte años, acordado en el Contrato de préstamo con garantía hipotecaria, que no fue modificado por ninguno de los contratantes. -----

Ahora bien, prima facie, se constata que la Ley Nº 5.800/2.017 (De reforma de la Carta Orgánica del Banco Nacional de Fomento) no es aplicable al caso, en virtud al Principio de irretroactividad de la Ley, previsto en el Artículo 14, de la Ley Fundamental y Artículo 2º del Código Civil. En efecto, el Contrato de préstamo con garantía hipotecaria fue celebrado por Escritura Pública Nº 69, del 6 de Junio de 1.997 y modificado por Escritura Pública Nº 11, del 22 de Enero de 1.999, mientras que la Ley que reforma la Carta Orgánica del BNF data del año 2.017. Por lo demás, tampoco es aplicable el Artículo 302 del Código de Organización Judicial, ya que la normativa prevé plazo registral, referente a la vigencia de la inscripción hipotecaria y no a la hipoteca misma. ----------

Pero, más allá de esas circunstancias, lo transcendental aquí es que por Escritura Pública Nº 69, del 6 de Junio de 1.997, pasada ante la Notaria Graciela Lezcano de Oxilia, las Partes acordaron libre y voluntariamente, en la cláusula tercera: *"…el plazo de esta garantía será de veinte años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro respectivo…"*. ----------

Desde esa perspectiva, habrá que establecer si ha transcurrido el plazo de veinte años establecido para la duración de la hipoteca, previsto en la cláusula tercera del Contrato, que empieza a computarse desde el 19 de Junio de 1.997, fecha en la cual la Escritura Pública de Hipoteca fue inscripta en la Dirección General de Registros Públicos, Registro de Hipotecas, Serie A, bajo el Nº 286 y al folio 1854 y sigtes., según clise de inscripción (fs. 46, 51 vlta.). Desde esa fecha, 19 de Junio de 1.997, hasta el 24 de Abril del 2.018, del inicio de la demanda (fs. 30), se advierte que

21 -10- 2024

ha transcurrido con exceso el plazo de duración de la hipoteca, estando extinguida.----------

Al quedar extinguida la hipoteca por el transcurso del tiempo, por vía de consecuencia, corresponde hacer lugar al pedido de cancelación de inscripción hipotecaria en los Registros Públicos. ----------

Por las fundamentaciones pergeñadas, cabe hacer lugar a la demanda promovida por "Santa Isabel Agroindustrial Ganadera" contra el Banco Nacional de Fomento, declarando extinguida la hipoteca sobre la Finca Nº 319, del Distrito Maciel, disponiéndose la cancelación de la inscripción hipotecaria en los Registros Públicos. Y, por ende, los apartados segundo y tercero del Fallo impugnado. ----------

Las Costas en Primera y Segunda Instancias, serán impuestas en forma proporcional a los vencimientos obtenidos por ambas Partes, según lo solicitado por el recurrente (fs. 230), en razón que la accionante ha expresado: *"en cuanto a los agravios referente a las Costas, entiendo que el mismo tiene razón, por cuando hubo vencimiento parcial para ambas partes"* (fs. 237). Por tal motivo, corresponde modificar el apartado cuarto del Fallo impugnado. ----------

Las Costas en esta Instancia, por su orden, ex Artículos 193 y 205 del Código Procesal Civil, por razón que el juzgamiento precisó exégesis y la accionada es sustentada por dinero del Erario, que es decir del contribuyente, habiendo razón probable para litigar precautelando su patrimonio económico. Es mi voto.----------

A SU TURNO, EL SEÑOR MINISTRO BENÍTEZ RIERA DIJO: Que se adhiere al voto del Ministro preopinante por compartir los mismos fundamentos.----------

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

PODER JUDICIAL
SECRETARÍA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Alberto Martínez Simón
Ministro

Dr. Luis María Benítez Riera
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

SENTENCIA NÚMERO cincuenta y cuatro

Asunción, 21 de octubre del 2.024.-

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA CIVIL Y COMERCIAL

RESUELVE:

DECLARAR DESIERTO el Recurso de Nulidad.

CONFIRMAR los apartados segundo y tercero del Acuerdo y Sentencia Número 23 del 24 de mayo del 2022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Tercera Sala de la Capital.----------

MODIFICAR el apartado cuarto del Acuerdo y Sentencia Número 23, del 24 de Mayo del 2022, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Tercera Sala de la Capital, en el sentido de imponer las Costas de este juicio a Phoenix S.A. por el rechazo de la demanda planteada por la misma y al Banco Nacional de Fomento por la demanda admitida planteada por Santa Isabel Agroindustrial Ganadera S.A.-----

IMPONER las costas en esta instancia, al Banco Nacional de Fomento.----------

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

Alberto Martínez Simon
Ministro

Dr. Luis María Benítez Riera
Ministro

César Antonio Garay

Ante mí:

Abg. María Rita Monges Dos Santos
Secretaria

DISIDENCIA: COSTAS. -

César Antonio Garay