



ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD EN EL JUICIO: "JORGE M. IRIBERRI LOVERA C/ PATRICIA B. FLEITAS RUIZ DÍAZ S/ JUICIO DE DESALOJO". AÑO: 2014 - Nº 135.-----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

ACUERDO Y SENTENCIA NUMERO: Seiscientos cuarenta y tres.

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a días del mes de setiembre del año dos mil quince, estando en la Sala de Acuerdos de la Corte Suprema de Justicia, los Excmos. Señores Ministros de la Sala Constitucional, Doctor ANTONIO FRETES, Presidente y Doctores GLADYS BAREIRO DE MÓDICA y MIGUEL OSCAR BAJAC ALBERTINI, quien integra esta Sala en reemplazo del Doctor VÍCTOR MANUEL NÚÑEZ RODRÍGUEZ, ante mí, el Secretario autorizante, se trajo al acuerdo el expediente caratulado: ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD EN EL JUICIO: "JORGE M. IRIBERRI LOVERA C/ PATRICIA B. FLEITAS RUIZ DÍAZ S/ JUICIO DE DESALOJO", a fin de resolver la acción de inconstitucionalidad promovida por el Abogado Miguel Ángel Lovera Salcedo, en representación del señor Jorge M. Iriberry Lovera.-----

Previo estudio de los antecedentes del caso, la Corte Suprema de Justicia, Sala Constitucional, resolvió plantear y votar la siguiente:-----

CUESTION:

¿Es procedente la acción de inconstitucionalidad deducida?-----

A la cuestión planteada la Doctora BAREIRO DE MÓDICA dijo: 1) El Abg. Miguel Ángel Lovera Salcedo (Mat. Nº 21.978), en nombre y representación del Sr. Jorge M. Iriberry Lovera, promovió acción de inconstitucionalidad contra el Acuerdo y Sentencia Nº 52 de fecha 18 de diciembre de 2013 y contra el A.I. Nº 11 del 11 de febrero de 2014 (aclaratoria), dictados por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, de la Capital, en los autos caratulados: "Jorge M. Iriberry Lovera c/ Patricia B. Fleitas Ruiz Díaz s/Juicio de Desalojo".-----

2) El Acuerdo y Sentencia Nº 52 de fecha 18 de diciembre de 2013, dictado por el Tribunal resolvió: "1.- DECLARAR DESIERTO el recurso de nulidad interpuesto por la accionada, por los motivos expuestos en el considerando de la presente resolución; 2.- DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por la accionada contra el punto uno de la S.D. No. 928 del 03 de octubre de 2013, dictado por el Juzgado de Justicia Letrada del 4º Turno, que resolvió el rechazo de la excepción de incompetencia; 3.- HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por la accionada contra el punto 2 de la S.D. No. 928 del 03 de octubre de 2013, dictado por el Juzgado de Justicia Letrada del 4º Turno, y en consecuencia, REVOCAR el mismo, y por ende RECHAZAR la presente demanda de desalojo que el Sr. JORGE MAREIRIAN IRIBERRI LOVERA dedujera contra la Sra. PATRICIA BEATRIZ FLEITAS RUIZ DIAZ, por improcedente de conformidad a los términos del exordio de la presente resolución; 4.- ANOTAR, ...".-----

2.1) El A.I. Nº 11 del 11 de febrero de 2014, dictado por el Tribunal dispuso: "ESTÉSE a lo resuelto en el A. I. Nº 11, de fecha 11 de febrero de 2014, dictado por este Tribunal".-----

3) El accionante funda la presente acción señalando que las resoluciones impugnadas no se fundan ni en la Constitución Nacional ni en las leyes, no resultan de un análisis crítico, objetivo y razonado de lo alegado y probado, consagrado en los artículos 256 y 109 de la Constitución Nacional y demás concordantes del Código Procesal Civil" (fs. 10/19).-----

3.1) Corrido traslado, se presentó la Abg. Elvira Beatriz Montania de Benítez (Mat.

MIGUEL OSCAR BAJAC Ministro
 Dra. Gladys Bareiro de Mónica Ministra
 [Signatures]

Nº 14.794), en representación de la Sra. Patricia Beatriz Fleitas Ruiz Díaz, solicitando el rechazo de la presente acción, en razón de que las resoluciones atacadas están ajustadas a derecho, no se ha quebrantado el art. 256 de la Constitución Nacional y se han observado los principios del debido proceso, así como de defensa en juicio (fs. 47/49).-----

4) El Fiscal Adjunto, Abg. Augusto Salas, se expidió conforme a los términos del Dictamen Nº 1250 del 10 de setiembre de 2014, señalando que “no advirtiéndose la violación de principios, derechos o garantías constitucionales, esta Representación Fiscal es del parecer que corresponde el rechazo de la presente acción de inconstitucionalidad” (fs. 52/57).-----

5) Del análisis de la presente acción de inconstitucionalidad surge que el *Ad-quem*, en la resolución impugnada sostuvo que si bien la accionada era locataria del inmueble, la misma sin embargo no firmó contrato alguno con el actor de la demanda, agregando que de la interpretación de dicha normativa surge que la demanda procede contra el locatario, pero siempre y cuando quien pida la devolución sea el locador y no un tercero extraño al contrato de locación. Así dadas las cosas, concluyó que el juicio de desalojo debía ser rechazado, revocando lo resuelto por el *a quo*, lo cual no privaba al accionante del derecho a ejercer la demanda ordinaria correspondiente. El argumento principal sostenido por el *Ad-quem* fue que la accionada no reconocía el derecho de restitución del inmueble a favor del actor, además de no existir un vínculo obligacional expreso de devolución del mismo a favor del accionante.-----

5.1) La lectura de las constancias procesales traídas a la vista, no revela la impropiedad de los argumentos sostenidos por la parte accionante. Contrariamente a lo aseverado por el mismo, no se observan visos de arbitrariedad en los fallos cuestionados. El Tribunal resolvió el caso sometido a su jurisdicción basado en las constancias de autos y aplicando las disposiciones legales que regulan la materia en estudio. Las pruebas ofrecidas fueron valoradas de conformidad con las reglas de la sana crítica, en forma coherente y razonable. Se puede apreciar que los argumentos expuestos por el accionante se refieren a la valoración de las pruebas y a la interpretación y aplicación del derecho. Pero no existiendo conculcación de preceptos de máximo rango, como ocurre en el presente caso, la utilización de esta vía, que se encuentra legislada en forma específica para ejercer el control de constitucionalidad, resulta improcedente. Admitir lo contrario importaría reconocer a la acción de inconstitucionalidad el carácter de un recurso ordinario más para la revisión de decisiones adoptadas en las instancias precedentes y constituir esta Corte en un Tribunal de Tercera Instancia, cuando ello no corresponde. Las opiniones doctrinales prevalecientes y la abundante, constante y pacífica jurisprudencia existente sobre el tema, no admiten tal posibilidad.-----

6) Por lo demás, las resoluciones que se dictan en un juicio de desalojo no causan cosa juzgada material, sino solo formal, por lo que los accionantes cuentan aún con la vía ordinaria para defender sus derechos, pudiendo las partes someter la controversia, con la posibilidad de una discusión mucho más amplia, en el marco de este juicio.-----

7) En conclusión, sobre la base de lo expresado precedentemente y de conformidad con el dictamen de la Fiscalía General del Estado, corresponde el rechazo de la presente acción, con imposición de costas a la parte vencida. Es mi voto.-----

A su turno el Doctor **FRETES** dijo: El abogado Miguel Ángel Lovera Salcedo, en representación del señor Jorge M. Iriberrí Lovera, promueve acción de inconstitucionalidad contra el Acuerdo y Sentencia Nº 52 de fecha 18 de Diciembre de 2013 y su aclaratoria A.I. Nº 11 del 11 de febrero de 2014, dictados por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, de esta Capital.-----

Por la citada sentencia, el Tribunal de alzada resolvió declarar desierto el recurso de nulidad, declarar desierto el recurso de apelación respecto del primer apartado de la sentencia apelada que deniega la excepción de incompetencia y hacer lugar a la apelación interpuesta y en consecuencia, rechazar la demanda de desalojo interpuesta por ...///...



ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD EN EL JUICIO: "JORGE M. IRIBERRI LOVERA C/ PATRICIA B. FLEITAS RUIZ DÍAZ S/ JUICIO DE DESALOJO". AÑO: 2014 - Nº 135.

Jorge Iriberry contra Patricia Fleitas, por improcedente. Por otro lado, el interlocutorio impugnado resolvió hacer lugar al recurso de aclaratoria en el sentido de imponer las costas a la perdedora.

El recurrente señala que la sentencia impugnada rechaza una pretensión legítima que es el desalojo, y así ha privado del uso y goce del inmueble de su mandante quien es el legítimo dueño subrogado de todos los derechos inherentes al mismo. Sostiene que equivocadamente el Tribunal concluyó que el demandado no se encuentra incurso en las categorías del art. 621 del Cód. Proc. Civ. Arguye que el Tribunal concluyó que no existe vínculo obligacional entre el actor y la demandada, sin embargo no tuvo en cuenta que su mandante se subrogó los derechos y acciones de Tres Marías S.A., por lo que el contrato de locación entre los mismos siguió vigente por la subrogación de todos los derechos y acciones del anterior propietario. Relata que la subrogación es una institución jurídica que permite substituir a cualquiera de los elementos integrantes de la relación de derecho, quedando sin modificación la relación en su esencia objetiva. Al respecto, afirma que en este caso hubo una subrogación voluntaria por la sucesión particular o transmisión de dominio del inmueble por parte de la firma Tres Marías S.A. a favor de la parte que representa, conforme lo estatuye el art. 596 del Cód. Civ. Recuerda que el art. 109 de la Constitución Nacional consagra la inviolabilidad de la propiedad privada y en el mismo sentido, el art. 1954 del Cód. Civ. garantiza el derecho pleno y exclusivo de usar, gozar y disponer de los bienes de su propiedad, en consecuencia, cualquier resolución que prive a su titular de tales derechos, es arbitraria e ilegítima. Por ello, solicita admitir la presente acción incoada, con costas.

El accionante pretende la nulidad del fallo de segunda instancia sustentada en una arbitrariedad fáctica de la sentencia, a saber una decisión que se dicta sin considerar constancias o pruebas disponibles que asuman la condición de decisivas o conducentes para la adecuada solución del caso¹.

En este contexto, debemos recordar que el juicio de desalojo constituye un medio idóneo para asegurar el uso y el goce de un bien raíz que se encuentra ocupado por quién lo detenta sin ánimo posesorio y está obligado en virtud de un contrato a tal restitución, o bien porque su conducta respecto de la cosa litigiosa revela que reconoce la obligación de restituir y en el actor la legitimación para exigirle, como sucede en el precarista o el simple intruso no poseedor. Por tanto, en cada caso, es esencial determinar tanto la calidad de la legitimación activa para requerir la restitución del inmueble como por otro lado; el tipo de ocupación que la parte demandada detenta sobre el inmueble litigioso: si son poseedores, locatarios, encargados o simples intrusos, entre otros. En cuanto al particular, debe señalarse que en este caso, el accionante ha alegado que la sentencia impugnada rechaza su pretensión de desalojo y por ende, lo priva del uso y del goce del inmueble de su mandante quien es el legítimo dueño subrogado de todos los derechos inherentes al mismo. Al respecto, tal como lo indica el accionante, debemos tener presente que el derecho de propiedad es una garantía de orden constitucional prevista en el art. 109 de nuestra carta magna, en concordancia con el art. 1954 del Código Civil.

En cuanto a la tesitura expuesta en la demanda, cabe advertir que la judicatura competente ha expuesto "La accionada es locataria del inmueble. No nos caben dudas al respecto. Pero no firmó el contrato con el hoy actor. E interpretando el enunciado normativo aludido, debemos señalar que la procedencia se da contra -entre otros- el locatario, pero siempre que quien pida la devolución sea el locador, y no un tercero extraño

¹ Néstor Pedro Sagüés, Derecho Procesal Constitucional, Recurso Extraordinario, Tomo 2, Ed. Astrea, Bs. As., p. 258.

MICHELE OSCAR BAJAC
Ministro

Dra. Gladys Bareiro de Mónica
Ministra

[Signature]

al contrato de alquiler”. En el párrafo siguiente, continuaron diciendo “Entendemos entonces que es improcedencia la presente demanda, en razón de que la accionada no reconoce derecho de restitución a favor de la actora y no tiene –por ende– un vínculo obligacional expreso de devolución del inmueble citado establecido a favor de la accionada.” (fs. 125 de los autos principales).-----

Tras la transcripción realizada, puede advertirse que el órgano colegiado tan solo ha analizado la calidad contractual de locador v. locataria de la relación surgida a partir de un acuerdo firmado por la anterior titular del dominio del inmueble litigioso –Tres Marias S.A.– con la actual demandada en el juicio de desalojo. Ahora bien, a modo general y sin realizar un examen exhaustivo ni puntual de cada una de las pruebas rendidas en autos ya que dicho análisis es competencia exclusiva del órgano jurisdiccional natural, cabe destacar que el actor del desalojo ha argüido ser el propietario de la heredad demandada y a fin de justificar tal extremo ha adjuntado como prueba el título de propiedad del inmueble litigioso inscripto en los registros públicos a nombre del mismo (fs. 4/6 de los autos principales). Al respecto, es dable apuntar que el art. 1968 del Cód. Civ. dispone que la toma de razón de tal traslación de dominio en el Registro de la Propiedad, produce efectos contra terceros, como en este caso es la demandada del juicio de desalojo. En estas circunstancias, se evidencia una prescindencia en la valoración de tal calidad corroborada como prueba aportada por el hoy accionante que resulta ser vital para probar los hechos invocados por el actor en el escrito de demanda. Cabe mencionar que si bien el juzgador no tiene el deber de expedirse respecto de las pruebas que no fueren esenciales y decisivas – art. 269 del Cód. Proc. Civ.–, si debe hacerlo cuando ellas resultan primordiales para la solución del proceso, como lo es en el presente caso la comprobación o no de la titularidad del bien litigioso por parte del actor. El juzgador tiene el deber de balancear las posiciones jurídicas asumidas por las partes, empero no debiera únicamente valorar las pruebas conducentes aportadas por una de ellas en total desmedro de las pruebas diligenciadas por la otra parte; “...tal prescindencia excede el área de meras discrepancias entre los puntos de vista de las partes y del juez²”. (Néstor Pedro Sagüés, en su obra Recurso Extraordinario, Tomo 2, Ed. Astrea, Bs. As., p. 258). En estas condiciones, podemos concluir que la discrepancia apuntada transgrede normas del debido proceso y menoscaba garantías constitucionales consagradas por nuestra Carta Magna.-----

En consecuencia, soy de opinión que la presente acción debe ser admitida y por ende, corresponde declarar la nulidad del Acuerdo y Sentencia N° 52 de fecha 18 de Diciembre de 2013 y su aclaratoria A.I. N° 11 del 11 de febrero de 2014. Costas a la parte vencida, de conformidad con el art. 192 del Cód. Proc. Civ. Es mi voto.-----

A su turno el Doctor **BAJAC ALBERTINI** dijo: Este Ministro se adhiere al voto sostenido por el Ministro, Doctor Fretes, no obstante considera oportuno agregar lo siguiente:-----

El artículo 810 del Código Civil, establece textualmente: “*En caso de ser enajenado el bien arrendado, la locación subsistirá por el tiempo convenido, siempre que el contrato hubiera sido inscripto en el registro respectivo*”. De la norma transcrita se desprende que si en el caso que el propietario venda el bien arrendado, el contrato de locación subsistirá. Asimismo se advierte que independientemente de que se haya transferido la propiedad de un bien objeto de una locación, el contrato de arrendamiento seguirá vigente, por lo que la relación entre el locador y locatario se vería *ipso iure* alterada con la sustitución del nuevo propietario en su carácter de locador. De allí se puede notar con facilidad que la relación entre el nuevo propietario y el locatario se mantendría de igual forma como la anterior relación, entre el antiguo propietario y el locatario.-----

Por lo mencionado se puede concluir que el argumento sostenido por el Tribunal de Apelación se encuentra viciado de arbitrariedad, al cuestionar y pronunciarse sobre...///...



ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD EN EL JUICIO: "JORGE M. IRIBERRI LOVERA C/ PATRICIA B. FLEITAS RUIZ DÍAZ S/ JUICIO DE DESALOJO". AÑO: 2014 - Nº 135.-----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

legitimación de las partes por fundamentos que escapan por completo de normativas del orden civil. Por tanto, se considera procedente declarar la nulidad del Acuerdo y Sentencia Nº 52 de fecha 18 de diciembre del 2013 dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial de la Capital, Sexta Sala.-----

Con lo que se dio por terminado el acto, firmando SS.EE., todo por ante mí, de que certifico, quedando acordada la sentencia que inmediatamente sigue:

[Signature]
Dra. Gladys Barrios de Mónica
Ministra

[Signature]
ANGEL OSCAR BAIAC
Ministro

SENTENCIA NUMERO: 683

Asunción, 03 de setiembre de 2015.-

VISTOS: Los méritos del Acuerdo que anteceden, la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
Sala Constitucional
RESUELVE:**

HACER LUGAR a la acción de inconstitucionalidad promovida y, en consecuencia, declarar la nulidad del Acuerdo y Sentencia Nº 52 de fecha 18 de Diciembre de 2013 y su aclaratoria A.I. Nº 11 del 11 de febrero de 2014, dictados por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, de esta Capital.-----

COSTAS a la parte vencida.-----

ANOTAR, registrar y notificar.-----

[Signature]
Dra. Gladys Barrios de Mónica
Ministra

Ante mí:

[Signature]
MIGUEL OSCAR BAIAC
Ministro

