

JUICIO: "ESTER CASTORINA
CASTILLO VDA.DE MONGES Y OTROS
C/ SUCESION DE BENITO BIRILO ARCE
S/ OBLIGACION DE HACER ESCRITURA
PÚBLICA" N° 93, AÑO 2015
(Secretaría 08)i

S.D. N°: 459

ASUNCION, 20 de Setiembre de 2021

VISTO: Estos autos, de los que;

R E S U L T A:

Que, 06 de marzo de 2015 se presentaron ante el Juzgado de Igual Clase y Jurisdicción del Séptimo Turno, las señoras Ester Castorina Castillo Vda. de Monges y Juana Maria Coronel Bernal, por sus propios derechos, bajo patrocinio de abogado, a fin de promover demanda ordinaria de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública contra la sucesión del señor Benito Birilo Arce.

Expresaron que en vida del señor Benito Birilo Arce, cada una de las demandantes adquirió una porción "...complementaria del lote de terreno individualizado como LOTE N° 08 DE LA MANZANA 48, CON CUENTA CORRIENTE CATASTRAL 27-1258-05 INSCRIPTO EN LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS COMO FINCA N° 15.038 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO, lugar en donde vivimos actualmente en casas colindantes y separadas, y el que hemos habitado desde la celebración de los respectivos contratos". (fs. 164).

Indicaron que "...cada una de las demandantes adquirimos una porción distinta del mismo inmueble, porciones estas que se describen en el Informe Pericial del Plano de Ubicación Geo-referenciado que presentamos como prueba documental. El siguiente esquema ha sido desprendido de tal Plano y describe adecuadamente las diferentes porciones que se etiquetan a los fines prácticos con los numerales romanos "I" y "II". La señora ESTER CASTORINA CASTILLO VDA. DE MONGES adquirió la porción señalada en el Plano de ubicación Geo-referenciado con el numeral romano "I" ubicada hacia el Sur y el Oeste, con una superficie total de 285 m2. 2350 cm2. La señora JUANA MARIA CORONEL BERNAL adquirió la porción señalada en el Plano de Ubicación Geo-referenciado con el numeral romano "II", ubicada al norte y Este, con una superficie total de 269 m2. 7650 cm2. A ambas demandantes, cada una en su porción respectiva, nos corresponde el total del inmueble objeto del litigio" (fs. 165).

Agregaron que: "Los contratos fueron celebrados de manera verbal y la compraventa, que habría de ser en cuotas, se instrumentó en una serie de pagaré que se presentan ahora como prueba documental. En su momento hemos abonado (cada una por su parte respectiva) completamente las cuotas que fueran



pactadas como precio del inmueble, primero al causante y luego a sus sucesores, quedando cada uno de los pagarés que habíamos firmado en nuestro poder; en prueba de lo cual adjuntamos tales documentos en las que dichas cuotas fueron instrumentadas. Asimismo, quedaron en poder de una de las demandantes, la señora ESTER CASTORINA CASTILLO VDA. DE MONGES diversos recibos expedidos en concepto de intereses generados por retrasos en el pago de las cuotas pactadas, los cuales asimismo se presentan como prueba instrumental. Y en poder de la señora JUANA MARIA CORONEL BERNAL, un certificado de fecha 20 de julio de 1983 en el cual se describe sucintamente la cantidad de pagarés suscritos, así como también sucintamente se describe la porción del bien inmueble vendido. El mismo fue expedido de puño y letra por el causante de la sucesión (...) y su firma fue refrendada por un escribano" (fs. 165).

A fs. 166/169 se detallaron los pagarés, así como los recibos de pago de cada uno de ellos, a los que nos remitimos por razones de brevedad. En relación a ello, la señora Ester Castorina Castillo Vda. de Monges afirmó que los pagarés totalizaban la suma de Guaraníes 7.482.600 "...que es el monto total del contrato de compraventa que corresponde a la porción "I"; en tanto que la señora Juana Maria Coronel Bernal aludió a que el total de los pagarés ascendía a Guaraníes 5.975.000 "...que es el monto total del contrato de compraventa que corresponde la porción B" (fs. 168). Adjuntaron igualmente recibos correspondientes a los intereses, expedidos a nombre de la señora Ester Castorina Castiilo Vda. de Monges cuyo monto era de Guaraníes 1.492.760.

Concluyeron solicitando que en atención a lo expuesto, se ordene el cumplimiento de los contratos de compraventa y declare la obligación de hacer escritura pública adjudicándoles "...en régimen de condominio el LOTE N° 08 DE LA MANZANA 48, CON CUENTA CORRIENTE CATASTRAL 27.1258.05 INSCRIPTO EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS como FINCA N° 15.038 DEL DISTRITO DE SAN LORENZO, inmueble que forma parte del acervo de la sucesión del Señor Benito Birilo Arce Gaete..." (fs. 170).

Por providencia del 16 de marzo de 2015 el citado Juzgado, dispuso la remisión a este Juzgado de este expediente, en virtud al fuero de atracción del sucesorio del señor Benito Birilo Arce Gaete (fs. 172). Por providencia del 27 de marzo de 2015 se tuvo por recibido este expediente y se ordenó su agregación por cuerda al referido expediente sucesorio (fs. 172 vlto.).

Por providencia del 27 de mayo de 2015 se tuvo por iniciado este juicio ordinario de obligación de hacer escritura pública y del mismo con los documentos acompañados se corrió traslado a la sucesión del señor Benito Birilo Arce Gaete, citando y emplazándola para que la conteste dentro del plazo de ley. Asimismo se dio intervención al Ministerio Público (fs. 174).

El 18 de agosto de 2015 se presentó ante el Juzgado, la coheredera señora Lilian Elizabeth Arce Meza, por sus propios derechos, bajo patrocinio de abogado, y opuso excepción previa de falta de acción activa y pasiva, de la que se corrió traslado



a la parte actora, y por A.I.N° 158 del 15 de marzo de 2016 fue diferida para la oportunidad del dictado de sentencia definitiva, al no presentarse como manifiesta. Igualmente, se dispuso la reiniciación del plazo interrumpido como consecuencia de dicha excepción.

El 10 de setiembre de 2015 se presentaron ante el Juzgado las coherederas señoras Luciana Maria Carolina Arce Benítez y Angelica Benítez Vda. de Arce, por sus propios derechos, bajo patrocinio de abogado, a fin de formular allanamiento, solicitando se disponga la escrituración a través del Juzgado (fs. 187/188).

En la misma fecha se presentó ante el Juzgado otra de las coherederas, la señora Liz Paola Veneranda Arce Perez, por sus propios derechos, bajo patrocinio de abogado, a fin de formular allanamiento, peticionando igualmente que la escrituración se formalice a través del Juzgado (fs. 189/190).

Por providencias del 18 de setiembre de 2015 (fs. 188 vlto. y 190 vlto.), se tuvo por contestada la demanda y por formulados los respectivos allanamientos.

Por providencia del 02 de octubre de 2015 se declaró la rebeldía de la codemandada señora Grecia Arlene Arce.

El 05 de julio de 2016 se presentó ante el Juzgado la señora Lilian Elizabeth Arce Meza, por la intervención reconocida en autos, y contestó la demanda. Reconoció como auténtico que el inmueble con la cuenta corriente catastral número 27.1258.05 "...glosado a fs. 7,9,10,11 de autos, Finca N° 15.038 Lote 8 de la Manzana N° 48 del Distrito de San Lorenzo, cuyo titular es el Sr. Benito Birilo Arce Gaete y forma parte de los bienes relictos del causante" (fs. 228).

Impugnó el proyecto de fraccionamiento y el informe pericial presentados, "...por haber sido realizado sin el consentimiento expreso de los herederos del titular de dicho inmueble, se realizó en forma arbitraria por los detentadores del inmueble con el único fin de usurpar dicho bien a los herederos. Negamos la autenticidad de dichos informes al no estar sometido al control jurisdiccional y de partes. Negamos la autenticidad del "supuesto" Contrato de Compra-venta de inmueble glosado a fs. 17, su contenido ha sido adulterado (se observa a simple vista) y ignoramos (sic) que la firma estampado (sic) al pie del supuesto contrato de compra-venta presentado, corresponda al Sr. Benito Birilo Arce Gaete. Negamos la autenticidad de los recibos de pago, a fs. 18 a 155, por haber sido adulterado y por falta de imputación precisa, que pertenezca al pago de una supuesta venta de inmueble realizado entre el Sr. Benito Birilo Arce Gaete y las demandantes. Negamos la autenticidad de los recibos de dinero, cuyo concepto es pago por mora, a fs. 156 a 164, por falta de imputación precisa, que pertenezca al pago de una supuesta venta de inmueble realizado entre el Sr. Benito Birilo Arce Gaete y las demandantes. Negamos que haya existido un contrato de compraventa entre las demandantes y el Sr. Benito Birilo Arce Gaete. Desconocemos a ciencia cierta las transacciones



comerciales si es que existieron en ellos, por no contar con los documentos precisos que acrediten tales extremos" (fs. 229).

Agregó que negaba categóricamente cada uno de los hechos alegados por las demandantes en el escrito de demanda y la autenticidad de los documentos, así como las firmas que aparecen al pie de página de cada documento que se le atribuyen de ser suyas al Sr. Benito Birilo Arce. Indicó que el señor Benito Birilo Arce en vida realizaba varias actividades comerciales, y en varios rubros, como la venta de ropas, telas, era financista, rentas de inmuebles y compraventa de inmuebles y bienes muebles de diversas especies, "...en este sentido se hace difícil determinar a quien imputar dichos documentos" (fs. 229). Dijo que la verdad de los hechos es que las accionantes se encuentran en el inmueble en calidad de detentadoras o usurpadoras, habiéndose introducido en forma clandestina y con la complicidad de una de las herederas con el único fin de sustraer de los bienes relictos del causante dicho inmueble para apropiarse por este medio, despojando a sus legítimos dueños de la herencia dejada por sus padres. Concluyó solicitando el rechazo de la demanda por considerarla de manifiesta improcedencia, con costas.

Por providencia del 26 de julio de 2016 se tuvo por contestada la demanda. Por providencia del 13 de marzo de 2018 este Juzgado se consideró competente para entender en estos autos y existiendo hechos controvertidos que probar, ordenó la apertura de la causa a prueba por el plazo de ley.

Previo informe de la Actuaría del 15 de octubre de 2018, por providencia del 16 de octubre del mismo año, se ordenó el cierre del período probatorio, la agregación de las pruebas producidas y certificadas por la Actuaría y la entrega de los autos a las partes por su orden a fin de que presenten sus respectivos escritos de alegatos si así conviniere a sus derechos.

Por providencia del 06 de noviembre de 2018 se ordenó la agregación de los alegatos de la parte actora. Por providencia del 14 de octubre de 2019 se llamó autos para sentencia, y;

C O N S I D E R A N D O :

Según surge de la reseña precedente, lo que pretenden las accionantes en este juicio es que la sucesión del señor Benito Birilo Arce, les otorgue la escritura pública del lote N° 08 de la manzana 48, con cuenta corriente catastral 27-1258-05 inscripto en la Dirección de los Registros Públicos como Finca N° 15.038 del Distrito de San Lorenzo, y que se formalice en condominio, por haber pagado ambas el precio de la porción que cada una ocupa en ese inmueble, conforme al plano e informe pericial glosado a fs. 13 y 14/15 respectivamente.

A esta pretensión se allanaron tres de las coherederas: señoras Luciana Maria Carolina Arce Benítez, Angelica Benítez Vda. de Arce y Liz Paola Veneranda Arce Pérez. Una de ellas, la señora Grecia Arlene Arce Meza no contestó la demanda por



lo que se le declaró la rebeldía. Y la otra demandada señora Lilian Elizabeth Arce Meza opuso excepción previa de falta de acción cuyo estudio se difirió para esta oportunidad. En consecuencia, hemos de referirnos en primer lugar a esa defensa.

En cuanto a la legitimación activa sostuvo que el supuesto contrato de compraventa glosado a fs. 17 no era tal. Examinado el mismo vemos que se trata de un documento privado firmado por el causante señor Benito Birilo Arce. Y realizamos esta afirmación ya que la firma del mismo ha sido certificada por un Notario Público. Si bien dicho documento que alude a la venta de un inmueble no fue formalizado por escritura pública, a tenor del artículo 701 del Código Civil engendra una obligación de hacer, que es justamente lo que se reclama en este juicio. Lo que dice de que no justificó su calidad de poseedora del inmueble, no tiene la menor relevancia, al no tratarse este juicio de una acción posesoria, o de derecho real, o personal de usucapir.

En lo que hace a la legitimación pasiva, dijo que no podía ser demandada por no haber sido adjudicada en relación a dicho inmueble. Tal argumento no resulta atendible desde que siendo un inmueble del sucesorio -según la misma lo reconoció posteriormente al contestar la demanda- son todos los herederos que deben ser anoticiados a fin de ser parte de esta reclamación a tenor de los artículos 2449 y 2516 del Código Civil. El análisis que antecede, no nos lleva a otra alternativa que no sea la del rechazo de la excepción de falta de acción, con costas, en virtud al artículo 192 del CPC.

Esta misma codemandada -al tiempo de contestar la demanda- impugnó toda la documentación adjuntada al escrito inicial, pero no ofreció prueba alguna, a pesar de que la carga en tal sentido le incumbía a tenor del artículo 307 del CPC., que dispone: "Los documentos presentados en juicio por una de las partes, y atribuidos a la otra, se tienen por auténticos salvo impugnación y prueba en contrario. Cuando los documentos privados fuesen atribuidos al causante a título universal o singular, los sucesores podrán limitarse a manifestar que ignoran si la firma, la letra o el contenido, son o no auténticos". En tales condiciones, corresponde tener por auténtica dicha documentación.

Hemos de referirnos igualmente a los pedidos de confesoria ficta formulados a fs. 266, 267, 272 y 273 por la parte actora en relación a las señoras Luciana Maria Carolina Arce Benítez, Angelica Benítez Vda. de Arce, Liz Paola Veneranda Arce Pérez y Lilian Elizabeth Arce Meza. El pedido de confesoria ficta en relación a quienes ya habían formulado allanamiento deviene improcedente, dado que las mismas ya habían reconocido el derecho de las accionantes. Por tal motivo, solo habremos de examinarlo en relación a la señora Lilian Elizabeth Arce Meza quien fue la que controvertió el reclamo de la parte actora. Abierto el sobre respectivo, tenemos que el pliego presentado se ajusta a los hechos controvertidos, por lo que a tenor de los artículos 282 y 302 del CPC., corresponde tener por confesa a la señora Lilian Elizabeth Arce Meza, a tenor del pliego que



queda glosado a fs. 309 y que también es escaneado dado que como se sabe el expediente es actualmente electrónico, pero éste inició en soporte papel por lo que también se procede a la agregación física.

El inmueble del que forma parte el lote objeto de este juicio, se encuentra a nombre del señor Benito Birilo Arce según consta en el informe de la Dirección de los Registros Públicos agregado a fs. 294/295.

La sucesión demandada debe ser pues condenada a cumplir con la obligación de hacer u otorgar la pertinente escritura pública a favor de la parte actora -en condominio-, en virtud de lo que se prescribe en la norma del art. 701 del Código civil: "Los contratos que, debiendo llenar el requisito de la escritura pública, fueren otorgados por instrumento privado o verbalmente, no quedarán concluidos como tales, mientras no estuviere firmada aquella escritura. Valdrán, sin embargo, como contratos en que las partes se hubieren obligado a cumplir con esa formalidad. Estos actos, como aquellos en que las partes se comprometieron a escriturar, quedan sometidos a las reglas sobre obligaciones de hacer". Agrega el art. 702: "En el caso del artículo anterior, la parte que rehusare cumplir la obligación podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública".

La normativa legal aplicable a la situación analizada del presente juicio, determina entonces la viabilidad de la acción promovida en lo referente a la obligación de hacer escritura pública, a cargo de la parte demandada, en el plazo de diez días hábiles, contados desde que quede firme esta sentencia, bajo apercibimiento de que si así no lo hicieren lo hará el Juzgado en su representación.

El Ministerio Público se ha expedido en idéntico sentido al que nos expedimos, según consta en el Dictamen 1212 del 09 de octubre de 2019.

Habiéndose allanado las coherederas señoras Luciana Maria Carolina Arce Benítez, Angelica Benítez Vda. de Arce y Liz Paola Veneranda Arce Pérez, las costas deben ser impuestas por su orden, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 198 del C.P.C. En relación a la señora Grecia Arlene Arce Meza si bien se declaró su rebeldía, en ocasión de presentarse a absolver posiciones reconoció el derecho de las accionantes, por lo que en relación a ella también se imponen por su orden. En lo que hace a la coheredera señora Lilian Elizabeth Arce Meza, le imponen las costas, dada su posición controversial y según el principio general objetivo en la materia consagrado en el artículo 192 del CPC.

Esta resolución deberá notificarse en soporte papel.

POR TANTO, atenta a las consideraciones que preceden y a las disposiciones legales citadas y concordantes, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Cuarto Turno;



R E S U E L V E:

NO HACER LUGAR el pedido de confesoria ficta de las señoras Luciana Maria Carolina Arce Benítez, Angelica Benítez Vda. de Arce y Liz Paola Veneranda Arce Pérez por los motivos expuestos en los considerandos precedentes.

TENER por confesa a la señora Lilian Elizabeth Arce Meza a tenor del pliego que queda agregado a fs. 309.

HACER LUGAR a la demanda promovida en autos por las señoras Ester Castorina Castillo Vda. de Monges y Juana Maria Coronel Bernal contra la sucesión del señor Benito Birilo Arce Gaete, por obligación de hacer escritura pública, y en consecuencia, **CONDENAR** a las señoras Luciana Maria Carolina Arce Benítez, Angelica Benítez Vda. de Arce, Liz Paola Veneranda Arce Pérez, Grecia Arlene Arce Meza y Lilian Elizabeth Arce Meza, en su calidad de herederas, a transferir por escritura pública a favor de las demandantes, en condominio, el inmueble individualizado como lote N° 08 de la manzana 48, con cuenta corriente catastral 27-1258-05 inscripto en la Dirección de los Registros Públicos como Finca N° 15.038 del Distrito de San Lorenzo, en el plazo de diez días hábiles contados desde que esta resolución quede firme, bajo apercibimiento de que si así no lo hicieren lo hará el Juzgado en su representación.

IMPONER las costas en el orden causado en relación a las señoras Luciana Maria Carolina Arce Benítez, Angelica Benítez Vda. de Arce, Liz Paola Veneranda Arce Pérez, Grecia Arlene Arce Meza e **IMPONER** las costas a la señora Lilian Elizabeth Arce Meza.

DISPONER que esta resolución se notifique en soporte papel.

ANOTAR, registrar y remitir copia a la Excma. Corte Suprema de Justicia.

Ante mí:

CONSTANCIA: ESTA RESOLUCIÓN FUE REGISTRADA DIGITALMENTE EN LA DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICA JUDICIAL.

