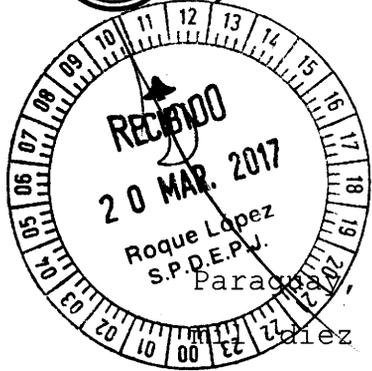




JUICIO: "YENI HILDA LIDIA
ADELINA MIQUEL VARELA Y OTROS
S/ PARTICIÓN DE CONDOMINIO".---



ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO *Ciento Sesenta y Cinco*

En Ciudad La Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los *Veinte* días, del mes de *Marzo*, del año dos mil diecisiete, estando reunidos en Sala de Acuerdos de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia los señores Ministros César Antonio Garay, José Raúl Torres Kirmsler y Miguel Oscar Bajac Albertini, bajo la presidencia del segundo, por Ante mí la Secretaria autorizante, se trajo al Acuerdo el Expediente intitulado: "YENI HILDA LIDIA ADELINA MIQUEL VARELA Y OTROS S/ PARTICIÓN DE CONDOMINIO", a fin de resolver Recursos de Nulidad y Apelación interpuestos por el Abogado Adrián D. Gill, representante convencional de la Parte demandada, contra el Acuerdo y Sentencia Número 74, de fecha 12 de Diciembre del 2.014, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala.-----

CUESTIONES:

Es nula la Sentencia apelada?-----

En caso contrario, está ajustada a Derecho?-----

Practicando el sorteo de Ley para determinar el orden votación, dio el siguiente resultado: Garay, Torres K. y Bajac.-----

A la primera cuestión el señor Ministro César Antonio Garay dijo: el recurrente no ha fundado el Recurso interpuesto. Y al no advertirse vicios que autoricen sanción de nulidad de oficio, en los términos del Artículo 113 del Código Procesal Civil, corresponde declararlo Desierto. Así voto.-----

A la primera cuestión planteada, el señor Ministro José Raúl Torres Kirmsler dijo: Pese a que la recurrente manifestó fundamentar solamente el recurso de apelación, conforme consta en el escrito de fs. 63/66, existen en autos aspectos que ameritan la revisión oficiosa de vicios de nulidad a norma de los arts. 113 y 404 del Cód. Proc. Civ.-----



[Signature]

Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II

MIGUEL OSCAR BAJAC ALBERTINI
Ministro

[Signature]

[Signature]

JOSÉ RAÚL TORRES KIRMSLER
MINISTRO

César Antonio Garay

De la lectura de la parte resolutive de la resolución recurrida, se aprecia que el Tribunal de Apelación anuló la sentencia de la instancia originaria y, además, dispuso que "el modo de partición del único bien, el inmueble individualizado como Finca No. 1116 - Cta. Cte. Ctral. 11-0150-06 - Lote 6 Manzana S, del Distrito de la Catedral, se hará por vía de la subasta, debiendo fijarse audiencia en Primera Instancia a fin de que las partes den cumplimiento al Art. 681 del C.P.C., se nombrará rematador y se acuerdará el monto base para la subasta o, en su caso, el mecanismo para fijarlo, y en caso de no llegarse a un acuerdo sobre la base de la venta, la misma será la valuación fiscal del inmueble." (sic. fs. 57 vlta.). En pocas palabras, el Tribunal ordenó a las partes que se pongan de acuerdo en la base para la venta del inmueble cuya partición fue solicitada judicialmente. -----

En efecto, en primera instancia la parte actora solicitó expresamente la "partición del condominio, a través de la venta en pública subasta del inmueble, dado que la licitación no resultará posible por las manifestaciones de los condóminos de no tener interés en comprar las partes de los otros" (sic. fs. 15). La parte demandada, al momento de contestar el traslado, manifestó que se opone a la venta en pública subasta, debido a que el inmueble tiene un valor muy superior al de la valuación fiscal, y que ésta sería por lo menos de unos doscientos cincuenta millones de guaraníes. Por ello, solicitó se designe un profesional tasador y así poder valorar el valor real del inmueble. -----

Por S.D. N° 406 de fecha 1 de Julio de 2.014, el Juzgado de Primera Instancia resolvió hacer lugar a la demanda pero no se expidió respecto de la forma de partición del inmueble, razón por la cual esta resolución fue recurrida. En segunda instancia, la parte demandada, al tiempo de expresar agravios, peticionó que se realice el procedimiento indicado en los arts. 2534 y 2535, incs. a) y b), del Cód. Civ. La parte actora manifestó que su parte no se opone a la venta en subasta del inmueble con la base que proponga el demandado siempre y cuando, en el caso que no se logre vender, se aplique lo dispuesto en el art. 486 del Cód. Proc. Civ. como modo de destrabar la eventual falta de postores; se opuso terminantemente, empero, en cuanto a lo sugerido por la parte demandada en pretender la división en especie. Posteriormente, por A. y S. N° 74 de fecha 12 de diciembre de 2014, el Tribunal inferior resuelve anular la sentencia de Primera Instancia y remitir los autos al inferior a fin de que las partes se...///...

JUICIO: "YENI HILDA LIDIA
ADELINA MIQUEL VARELA Y OTROS
S/ PARTICIÓN DE CONDOMINIO".---



-II-

pongan de acuerdo en el monto base para la subasta y se nombre rematador; dispone además que, en caso de no llegarse a un acuerdo, la base de la venta será la valuación fiscal del inmueble. -----

La resolución en recurso anula, pues, la sentencia de primera instancia y, a renglón seguido, dispone la remisión de los autos a la instancia inferior a fin de que las partes se pongan de acuerdo en la base de la subasta a los efectos de partir un condominio que fue solicitado judicialmente.-----

Esto se traduce en una verdadera denegación de justicia por cuanto que la autoridad jurisdiccional omitió pronunciamiento sobre la cuestión debatida en autos, tal y como lo manda el art. 406 del Cód. Proc. Civ. En pocas palabras, no se pronunció sobre la partición de condominio -objeto central de la pretensión- sino que remitió a la voluntad de las partes aquello que precisamente es el objeto de controversia, es decir, la determinación de la base de la subasta, negando con ello la tutela jurisdiccional solicitada por la actora y debida a las partes que se enfrentan en una disputa judicializada. Recordemos que en los juicios de partición de condominio el art. 680 del Cód. Proc. Civ. exige que la sentencia contenga la decisión expresa sobre la forma de división de acuerdo con la naturaleza de las cosas. -----

Esto viola, el deber de pronunciamiento expresamente previsto por el art. 15, inc. d), del Cód. Proc. Civ., según el cual es obligación de los órganos jurisdiccionales la decisión sobre lo que sea objeto de petición. La violación de este principio deriva en la nulidad de la resolución, conforme lo dispone la parte final del mencionado artículo, y ciertamente es materia del recurso de nulidad a tenor del art. 404 del Cód. Proc. Civ., por cuanto constituye en una violación de la forma y deberes jurisdiccionales, prescriptos por la ley, que imponen emitir siempre una decisión concreta sobre el derecho de los litigantes.-----


RAUL TORRES KIRMSER
MINISTRO


Abg. Pierina Ocaña Wood
Secretaria de Justicia II


MIGUEL OSCAR JACAC ALBERTINI
Ministro


Cesar Antonio Garay

Desde luego, también, se contraría frontalmente la disposición del art. 159, inc. e), del Cód. Proc. Civ., a cuyo tenor la sentencia definitiva de segunda instancia -aplicable la remisión del art. 160 del mismo cuerpo legal- debe decidir expresa, positiva y precisamente sobre el derecho de las partes, calificando la pretensión y condenando o absolviendo de la demanda o reconvención; y no precisamente reenviando a las partes a perfeccionar *motu proprio* la partición, máxime considerando el mandato expreso del art. 680 *in fine* ya referido. Lo decidido, así, conlleva a la nulidad de la resolución en estudio.-----

En efecto, vale la pena recordar que "el procedimiento no admite, como ocurrió en algún tiempo, la absolución de la instancia; en consecuencia sería nula la resolución que no se pronuncie sobre todos los derechos en disputa o que resuelva la cuestión de manera condicional" (Mendonça Bonnet, Juan Carlos. Comentario sub art. 159, en Código Procesal Civil de la República del Paraguay comentado. Asunción, La Ley Paraguaya, 2012, 1ª ed., tomo I, p. 421). Naturalmente, la resolución "debe ser 'con arreglo' a lo peticionado por el actor en la demanda y el demandado en el responde, que constituyen, propiamente, la materia del litigio" (Podetti, J. Ramiro. Tratado de los actos procesales. Buenos Aires, EDIAR, 1955, 1ª ed., p. 442).-----

Producida la demanda, y trabada la *litis* luego de la contestación de la misma, el juzgador debe decidir la causa conforme con lo dispuesto en la ley, declarando el derecho de las partes, y no precisamente remitiéndolas a acordar lo que fuera objeto de controversia, cual es justamente la base de la venta. Ello se traduce -como vimos- en una denegatoria de jurisdicción y significa una abdicación del deber de juzgar. En otros términos, "por el término 'fallar' se entiende resolver cualquier cuestión o asunto que se someta a la consideración del Tribunal, y no exime al juez de la obligación de pronunciarse la circunstancia de que el demandado se haya allanado en la contestación a las pretensiones del actor. En efecto, es solo la sentencia la que produce cosa juzgada y no se satisface el interés del demandante substituyéndola con una situación procesal que solo sirve para determinar ese pronunciamiento" (Alsina, Hugo. Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial. Buenos Aires, EDIAR, 1957, 2ª ed., tomo II, p. 231).-----

No puede dudarse de que resulta característico de la función judicial "comprender tanto la facultad del juez o tribunal de decidir los asuntos que se someten a su conocimiento como el deber en que se encuentra de administrar ...//...

JUICIO: "YENI HILDA LIDIA
ADELINA MIQUEL VARELA Y OTROS
S/ PARTICIÓN DE CONDOMINIO".---

-III-



...justicia cada vez que esa actividad sea requerida en un caso concreto; de allí que la función judicial pueda ser calificada como un poder-deber" (Palacio, Lino Enrique. *Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2011, 3ª ed., tomo I, p. 268). Lógicamente, la decisión que se requiere del juzgador "ha de ser estimatoria o desestimatoria de la demanda, porque en último término el juez debe resolver si la demanda debe ser acogida o debe ser rechazada. A través del proceso crítico que acaba de relatarse, el magistrado concluye en la solución favorable o adversa al actor, pronunciándose en definitiva por el acogimiento o por el rechazo de la demanda" (Couture, Eduardo J. *Fundamentos del derecho procesal civil*. Buenos Aires, Depalma, 1958, 3ª ed., p. 287).-----

Nada de esto ocurre, ciertamente, en autos, donde el Tribunal no se pronunció sobre el derecho del actor sino que, ante la demanda de partición de condominio, envía a las partes a que se pongan de acuerdo sobre la base de venta, como ya lo vimos, sin admitir o rechazar la demanda; lo que equivale a una denegación de justicia inadmisibile en nuestro sistema procesal. Ello ciertamente configura una omisión estructural del fallo, que lo descalifica como acto jurisdiccional. (Maurino, Alberto Luis. *Nulidades procesales*. Buenos Aires, Astrea, 2001, 2ª ed., p. 245, especialmente nota 181). Como se dijera en términos particularmente expresivos, "el deber de expedirse es insorteable. Los jueces están obligados a pronunciar la sentencia en el mérito" (Fallo citado en Morello, Augusto Mario; Sosa, Gualberto Lucas y Berizonce, Roberto Omar. *Códigos Procesales en el Derecho Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación*. La Plata - Buenos Aires, Platense, Abeledo Perrot, 2011, 2ª ed. (reimpresión), tomo I, p. 46).-----

En estas condiciones, no cabe otra solución que anular el fallo en recurso, dado que el vicio de omisión de pronunciamiento sobre la totalidad lo que fue objeto de.///...

RAUL TORRES KIRMSE
MINISTRO

MIGUEL OSCAR SALAS ALBERTINI
Ministro

Abg. Pierina Elena Wood
Secretaria Judicial II

Cesar Antonio Garay



...///...de la *litis* es palmario, por concurrir los presupuestos del art. 404 del Cód. Proc. Civ, sin que pueda subsanarse el vicio por la vía de la apelación, conforme con el art. 407 del Cód. Proc. Civ. -----

A renglón seguido, en aplicación del art. 406 del Cód. Proc. Civ., corresponde estudiar el fondo de la cuestión.-----

En primer término, corresponde decir que lo lamentado por la parte apelante en torno a la licitación y compra de las demás porciones del condominio y a la división en especie no pueden ser cuestiones consideradas en grado de apelación. Ello es así ya que hacerlo contraviene lo dispuesto por el art. 420 del Cód. Proc. Civ. Dicha norma dispone que el Tribunal no podrá fallar sobre cuestiones no propuestas en primera instancia, y del escrito de contestación de traslado de la demanda en primera instancia, obrante a fs. 25/26 de autos, surge que no se han propuesto ni la licitación entre condóminos ni la partición en especie. Únicamente se ha disputado respecto del valor que se tiene que tomar como base para la subasta, por lo que el conflicto o punto de disputa fue trabado en esos términos y es sobre dicho controvertido que se resolverá en esta instancia. -----

En esta tesitura, ciertamente no pueden admitirse pretensiones nuevas o defensas en sentido estricto; sí pueden admitirse, como parte del recurso de apelación, nuevos argumentos jurídicos que impidan el acogimiento de la pretensión. -----

En el caso que nos ocupa, la parte actora pretende la partición del condominio. Al respecto, nuestro Código Civil recoge el principio de que los condóminos pueden pedir en cualquier momento la división de la cosa; así lo dispone el Art. 2088 del citado código, que reza: "Cada copropietario tiene derecho a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa". No obstante, como excepción a la regla, el mismo cuerpo legal admite ciertos casos de "indivisibilidad", que pueden surgir de la voluntad de los propios condóminos, del testador o donante, o de la ley, a más de las circunstancias establecidas en el Art. 2100, supuestos éstos que no corresponden al caso de autos. El Art. 2102 del Código Civil preceptúa: "Habrá también indivisión forzosa, cuando la ley prohibiere la división de una cosa común, o cuando la prohibiere una estipulación válida y temporal de los condóminos, o el acto de última voluntad también temporal que no exceda, en uno y otro caso, el término de cinco años, o cuando la división fuere nociva por cualquier motivo, en cuyo caso debe ser demorada cuanto sea necesario para que no haya perjuicio a los...///...



JUICIO: "YENI HILDA LIDIA
ADELINA MIQUEL VARELA Y OTROS
S/ PARTICIÓN DE CONDOMINIO".---

-IV-



condóminos". -----
 fin de determinar si se trata de un bien cuya
 indivisión es forzosa, debe, en primer lugar, distinguirse entre
 la indivisión forzosa establecida por ley -jurídica- de aquella
 que obedece a la circunstancia de ser la división nociva por
 cualquier motivo. La segunda se encuentra establecida en el Art.
 2102, 1er. Párrafo, *in fine* del Código Civil -que tiene su
 antecedente normativo en el Art. 2715 del Código de Vélez-, y
 alude a bienes cuya indivisibilidad no es definitiva, sino que
 pueden ser divididos, solo que circunstancialmente no conviene que
 lo sean; por tal razón se admite que la división sea demorada
 cuanto fuera necesario para que no haya perjuicio a los
 condóminos. La norma busca evitar que el derecho de pedir la
 división sea ejercido en forma abusiva e intempestiva.-----

Ahora bien, esta indivisión forzosa se refiere en
 realidad a una "indivisión forzosa en especie". Tal como lo
 sostiene el Doctor Zannoni: "la interpretación de la norma no
 conduce a sostener que, en los casos allí previstos, la
 adjudicación impone un condominio forzoso o una indivisión
 forzosa. [...] debió agregársele el término *en especie*, para indicar
 que, en esos casos, al ser imposible partir o dividir el bien, no
 cabrá sino su reducción al valor en caso que cualquiera de los
 adjudicatarios se opusiera a la adjudicación en condominio."
 (ZANNONI, Eduardo, "Manual de Derecho de las Sucesiones". Pág.
 301). En consecuencia, bien puede realizarse, la partición del
 mismo en forma indirecta, y con aplicación de las reglas relativas
 a la división en las sucesiones (Art. 2096 del Código Civil). ----

Al respecto, el Art. 2535 del Código Civil establece:
 la partición judicial, se observarán para la formación de las
 porciones hereditarias, las siguientes reglas: ... c) se dividirán
 los bienes que admitan adecuado fraccionamiento. Se consideran
 tales, aquéllos que con el reparto en lotes no queden disminuidos
 en su valor o explotación económica; d) los bienes que...///...



RAUL TORRES KIRMSER
MINISTRO

MIGUEL OSCAR CAJAC ALBERTINI
Ministro

Abg. Pierina Diana Wood
Secretaria Judicial II

César Antonio Garay

...///...no se hallaren en el caso del inciso anterior, podrán ser adjudicados a uno de los herederos, o a varios de ellos, que lo aceptaren, y cuando excediere su valor de los respectivos haberes, se compensará la diferencia en dinero u otros bienes. El saldo deudor podrá ser garantizado con hipoteca o prenda, siempre que los otros herederos lo exigieren; e) las cosas que no admitan fácil división y fueren pedidas por varios herederos a la vez, se licitarán entre ellos al mejor postor. El precio ofrecido se juzgará parte integrante de la masa, como también el de aquéllas cosas que, no siendo reclamadas, o cuya adjudicación no fuere aceptada, se vendieren en remate público". En el *sub judice* ninguno de los condóminos solicitó la adjudicación en los términos del inciso 'd' precedentemente transcripto; por tanto, corresponde la venta en remate o subasta. -----

En cuanto al procedimiento que debe seguirse para la subasta, el mismo está establecido en los arts. 480 y siguientes del Cód. Proc. Civ. El artículo 481 establece que la base de la subasta debe ser la valuación fiscal que se justificará con las correspondientes boletas de pago del impuesto inmobiliario. Cabe recalcar, nuevamente, que las partes no han alegado ni solicitado la licitación privada del inmueble entre condóminos, donde, desde luego, las partes pueden acordar asignarle a la cosa indivisa el valor que más les convenga. Ahora bien, una vez que el mecanismo de la partición privada no ha tenido un resultado favorable y la parte que quiere disolver el condominio acude a solicitar judicialmente la partición, ya descartada la licitación entre condóminos por no haber dado resultado o no haber sido solicitada por las partes, no queda sino la realización del bien conforme con el procedimiento establecido en el art. 480 del Cód. Proc. Civ. En este menester las partes ya no pueden libremente asignarle al bien un valor que ellos consideren oportuno, dado que la realización del bien es compulsiva y se entiende que toda concertación ha fracasado. Por ello, justamente, el procedimiento establecido es el de la subasta pública y las partes no pueden disponer del monto base, ya que el art. 481 establece claramente cuál será este monto.-----

Si bien la parte demandada, al momento de contestar el traslado en primera instancia, manifestó que el valor fiscal era muy inferior al valor real y finalmente solicitó se designe un perito a los efectos de su valuación, cabe decir que la misma no manifestó si tenía o no algún comprador que permita que el bien se vendiera inmediatamente al precio sugerido por su parte, ni ofreció tampoco adquirir el bien o licitarlo entre...///...

JUICIO: "YENI HILDA LIDIA
ADELINA MIQUEL VARELA Y OTROS
S/ PARTICIÓN DE CONDOMINIO".---

-V-



Los condóminos al momento de contestar la demanda. Luego, incoado el trámite judicial, y no habiéndose planteado oportunamente ningún modo alternativo de realización del inmueble, el único mecanismo que queda a fin de poner término al condominio es el procedimiento del remate judicial, proceso cuyas reglas de ejecución no son dispositivas para las partes.-----

En consecuencia, la partición se realizará conforme con las normativas previstas en el art. 480 y siguientes del Cód. Proc. Civ. y la base de la subasta será el valor fiscal conforme con el art. 481 del Cód. Proc. Civ. -----

En cuanto a las costas, atendiendo las circunstancias del caso y la labor hermenéutica desplegada, corresponden su imposición en el orden causado conforme con el art. 193 del Cód. Proc. Civ. ES MI VOTO. -----

A su turno el Ministro Miguel Oscar Bajac manifestó que se adhiere al voto del Ministro Raúl Torres Kirmser por compartir mismas fundamentaciones.-----

A la segunda cuestión el señor Ministro César Antonio Garay prosiguió diciendo: Por S.D. N° 406, de fecha 1° de Julio del 2.008, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Octavo Turno, resolvió: "1.- HACER LUGAR, a la presente demanda que por partición de condominio promovieran las Sras. YENÍ AILDA, LIDIA ADELINA MIQUEL VARELA Y CARMEN RAMÍREZ DE IRÚN, contra el Sr. RAFAEL ALBERTO MIQUEL SERAFINI, y en consecuencia, ordénase la división del Inmueble Identificado con la Cuenta Corriente Catastral Nro. 11-0150-06, lote N° 6 de la Manzana S, inscripto en la dirección General de los Registros Públicos como Finca N° 1.116 del Distrito de la Catedral; 2.- IMPONER, costas en el orden causado; 3.- ANOTAR..." (fs. 40/2)-----

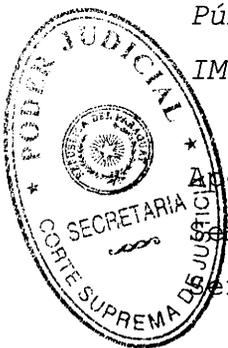
Recurrida la mencionada Resolución, el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, por Acuerdo y Sentencia Número 74, del 12 Diciembre del 2.014, anuló la Sentencia recurrida y, por aplicación del Artículo 406...//....

RAUL TORRES KIRMSE
MINISTRO

MIGUEL OSCAR BAJAC ALBERTINI
Ministro

Abg. Fiorina Corona Wood
Secretaria Judicial II

César Antonio Garay



...///...del Código Procesal Civil, pasó a estudiar el Fondo de la cuestión resolviendo: "2.-HACER LUGAR, a la demanda que por partición de condominio entabla YENI HILDA, LIDIA ADELINA, MIQUEL VARELA Y CARMEN RAMIREZ IRUN contra RAFAEL ALBERTO MIQUEL SERAFINI y en consecuencia declarar extinto el condominio formado por los citados, señalando que el modo de partición del único bien inmueble individualizado como Finca N° 1116 - Cta. Cte. Ctral. 11-0150-06 - Lote 6 manzana S del Distrito de la Catedral se hará por la vía de la subasta, debiendo fijarse audiencia en Primera Instancia a fin de que las partes den cumplimiento al Art. 681 del C.P.C., se nombrara rematador y acuerden el monto base para la subasta o, en su caso, el mecanismo para fijarlo, y en caso de que no llegase a un acuerdo sobre la base de la venta, la misma será la valuación fiscal del inmueble; 3.- IMPONER las costas en ambas instancias en el orden causado; 4.- ANOTAR..." (fs. 55/7).-----

Contra el Fallo de Segunda Instancia se alzó el Abog. Adrián D. Gill M., representante de la Parte demandada, en los términos del escrito de fs. 63/6. Sostuvo que la subasta pública no era el único medio de liquidación acordado por nuestra legislación de Fondo, pudiendo recurrirse tanto a la estimación de bienes y a la designación de un tasador partidario por acuerdo de Partes, para la posterior venta final con precio acordado plenamente por los condóminos. Finalmente, se ofreció como formal comprador de las porciones componentes de la copropiedad, teniendo como base el precio fijado en la valuación fiscal del inmueble.-----

El Abogado Amelio Calonga contestó agravios, esgrimiendo que el recurrente nunca manifestó que podría interesarle la licitación, rechazando en forma categórica tal propuesta. Sin embargo, aseveró que no tenía problema en que la subasta pública se realice con la base que el apelante considere pertinente y, si en esa subasta no se lograba la venta por la base propuesta, se ordene la segunda subasta, ya sin base de venta de modo de salir del condominio (fs. 71/2). -----

De lo expuesto, se aprecia que los contendientes están de acuerdo en que el inmueble en condominio sea objeto de división vía Judicial.-----

La discusión está en determinar la forma de división de dicho inmueble, pues para la accionante debe ser por subasta pública, siguiendo el procedimiento del Juicio ejecutivo (fs. 15/6). Mientras, para el accionado por el valor real del inmueble, determinado por Perito tasador a ser...///...



-VI-

designado, de común acuerdo por las Partes, observando el trámite previsto en los Artículos 2.534 y 2.535, incisos a) y b), del Código Civil (fs. 25/7).-----

La acción de división del condominio tiene su fundamento en el Derecho del comunero de poner fin en cualquier momento al condominio. Ahora bien, para que aquella ocurra debe existir decisión unánime de todos los condóminos, de modo que basta con que uno no esté de acuerdo para la partición extrajudicial, para que la partición sea Judicial.-----

El Artículo 2.088 del Código Civil dispone al respecto: "Cada copropietario tiene derecho a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a indivisión forzosa".-----

La división de los bienes comunes puede hacerse: por venta privada; partición privada o Judicial; por especie; por licitación y por subasta pública.-----

Respecto a la venta privada, en el sub lite, las Partes no han denunciado interesado en adquirir el bien común. Tampoco ha sido solicitada partición extrajudicial. La venta por especie no resulta viable, pues no fue solicitada por ninguno de los condóminos. Y aún cuando alguno de ellos lo ofreciese, aquella no podría ser posible pues el inmueble resulta de escasa superficie (167 mts.2), por lo que se asume que al ser dividido el lote puede disminuir su valor o explotación económica.-----

Al respecto, Borda explicita: "No podrá hacerse la división de los bienes en especie: 1) cuando la división sea material o jurídicamente imposible; por ejemplo, si se trata de una alhaja, de un lote urbano de medidas mínimas, o de una unidad económica fijada por las leyes provinciales (art. 2326); 2) cuando la división de bienes convierta en antieconómico el provechamiento de las partes, como, por ejemplo..."(Derechos Reales, Tomo I, pág. 487).-----

En cuanto a la licitación, el Artículo 768 del...//...

RAUL TORRES KIRMSEY
MINISTRO

MIGUEL OSCAR BARRAC ALBERTINI
Ministro

Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaría Judicial II

Cesar Antonio Garay

...///...Código Procesal Civil dispone: "...si uno de los herederos pidiere la licitación de los bienes hereditarios, se procederá en la forma prevista por el Artículo 2535, inciso e), del Código Civil..." . Dicha normativa establece: "... las cosas que no admitan fácil división y fueren pedidas por varios herederos a la vez, se licitarán entre ellos al mejor postor..."-----

Borda explica que la licitación es: "una suerte de puja reservada a los coherederos o condóminos; el que ofrecía el más alto precio resultaba adjudicatario del bien" (Derechos Reales, Tomo I, pág. 484).-----

En el sub lite, se constata que la licitación no fue ofrecida por los contendientes. Recién, en esta última Instancia, el accionado ofreció la compra de las demás particiones del condominio, señalando: "...en esta presentación realizada por mi parte, ofrezco en formal compra de las partes componentes de la copropiedad formada juntamente con las Sras. Yeni Hilda Lidia Miquel Varela y Carmen Ramírez Irún, de conformidad al precio fijado en la valuación fiscal del inmueble" (fs. 65). Sin embargo, el análisis de la procedencia o no de dicha forma de partición está vedado, por expresa prohibición del Artículo 420 del Código Procesal Civil, pues la litis no quedó trabada con esa cuestión.-----

Respecto a la partición Judicial, solicitada por el accionado, el Artículo 2.534 del Código Civil dispone: "Cuando la formación de la masa, o su división en lotes lo exija, se procederá a la estimación de los bienes. El avalúo será hecho por el perito que las partes propusieren de común acuerdo y, en su defecto, por el juez de la sucesión".-----

A su vez, el Artículo 2.535 de dicha normativa expresa: "En la partición judicial, se observarán para la formación de las porciones hereditarias, las siguientes reglas: a) los herederos designarán partidores en la forma establecida por el artículo anterior; b) los interesados propondrán las bases que entendieren ser más ajustadas a la naturaleza de los bienes; c) se dividirán los bienes que admitan adecuado fraccionamiento. Se consideran tales, aquellos que con el reparto en lotes no queden disminuidos en su valor o explotación económica... e) las cosas que no admitan fácil división y fueren pedidas por varios herederos a la vez, se licitarán entre ellos al mejor postor..."-----

Como dijimos, el accionado propuso que la división del condominio sea en base al valor real del inmueble y por el trámite previsto en la citada normativa. No obstante, tal propuesta fue rechazada por la accionante, quien solicitó la ...///...

JUICIO: "YENI HILDA LIDIA
ADELINA MIQUEL VARELA Y OTROS
S/ PARTICIÓN DE CONDOMINIO".---

-VII-

venta en pública subasta. Si bien en Segunda y Tercera
instancias, no opuso objeción respecto a que la primera subasta
pública sea sobre el monto "a acordarse o en el que la adversa
parte pretenda, siempre y cuando la segunda subasta sea sin base de
venta", lo cierto es que no dejó de reclamar que la partición sea
por subasta pública.-----

Entonces, considerando que el bien es indivisible y que
no existen presupuestos para venta privada, licitación, etc., no
queda más que establecer que el inmueble se venderá por subasta
pública y repartirá su precio entre los condóminos, debiendo
seguir el trámite previsto para el Juicio ejecutivo, conforme lo
dispuesto en el Artículo 681 del Código Procesal Civil. Esta
solución es la posibilidad que establece la Ley para liquidar el
bien cuando los comuneros no se ponen de acuerdo entre ellos en el
precio o manera de llevar a cabo.-----

La más sólida Jurisprudencia tiene establecido que -en
esos casos- la única solución posible es la venta en pública
subasta, al decir:"... ante la falta de acuerdo entre los comuneros
para dividir el objeto del condominio compensando económicamente a
uno de ellos, la única solución posible es la venta, pues como
señala la sentencia de 3 de febrero de 2005, "la divisibilidad de
una comunidad no está en función del interés y apreciación
subjetiva de una parte, que no puede pretender un criterio de
divisibilidad que no conste de respuesta de igualdad objetiva a
las respectivas cuotas", de suerte que ante la falta de acuerdo de
los interesados es ajustada a derecho la decisión judicial que
ordena la división en pública subasta porque los tribunales no
pueden imponer soluciones que requieren el acuerdo de las partes",
razón esta última contenida también en las sentencias de 7 de
julio de 2006 y 1 de abril de 2009" (Tribunal Supremo (Sala
1ª), sentencia 29.03.2010).-----

Por las motivaciones explicitadas corresponde, en
estricto Derecho, revocar parcialmente el Fallo ...////...

RAUL TORRES KIRMSER
MINISTRO

MIGUEL OSCAR BAJACALBERTINI
Ministro

Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaría Judicial II



...///...impugnado y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda que por partición de condominio promueve Yeni Hilda Lidia Adelina Miquel Varela y Carmen Ramírez Irún contra Rafael Alberto Miquel Serafini, declarando extinguido el condominio formado por aquellos, siendo el modo de partición del bien común individualizado como Finca N° 1.116, del Distrito de Catedral, la subasta pública sobre la base del valor fiscal del inmueble. Las Costas serán impuestas en el orden causado, en razón de la exégesis para el juzgamiento, según lo dispuesto en los Artículos 192 y 205 del Código Procesal Civil. Es mi voto.-----

A la segunda cuestión planteada, el señor Ministro José Raúl Torres Kirmser prosiguió diciendo: Vistos los términos en los que ha sido resuelto el recurso de nulidad, el tratamiento de este recurso deviene improcedente.-----

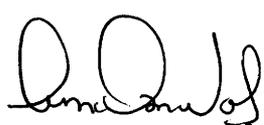
A su turno el Ministro Miguel Oscar Bajac manifestó que se adhiere al voto del Ministro Raúl Torres Kirmser por compartir mismas fundamentaciones.-----

Con lo que se dio por finalizado el Acto firmado S.S.E.E., todo por Ante mí de que certifico, quedado acordada la Sentencia que inmediatamente sigue:-----


MIGUEL OSCAR BAJAC ALBERTINI
Ministro


RAUL TORRES KIRMSEK
MINISTRO


César Antonio Garay

Ante mí: 
Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II

ACUERDO Y SENTENCIA NÚMERO.....765.....
Asunción, 20 de Marzo del 2.015.-

Y VISTOS: los méritos del Acuerdo que antecede, la Excelentísima;
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA CIVIL Y COMERCIAL

RESUELVE:

ANULAR el Acuerdo y Sentencia Número 74, de fecha 12 de Diciembre del 2.014, dictado por el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, Sexta Sala, conforme con lo expuesto en el exordio.-----

JUICIO: "YENI HILDA LIDIA
ADELINA MIQUEL VARELA Y OTROS
S/ PARTICIÓN DE CONDOMINIO".---

-VIII-



HACER LUGAR a la demanda que por partición de condominio promueven Yeni Hilda, Lidia Adelina, Miguel Varela y Carmen Ramírez Irún contra Rafael Alberto Miquel Serafini, y en consecuencia, declarar extinto el condominio formado por los citados condóminos, señalando que el modo de partición del inmueble individualizado como Finca N° 1.116, con Cta. Cte. Ctral 11-0150-60, Lote 6 Manzana "S" del Distrito Catedral se hará por la vía de la subasta judicial, de conformidad a las normativas previstas en el Artículo 480 y siguientes del Código Procesal Civil y la base de la subasta será el valor Fiscal del bien acorde al Artículo 481 del Código Procesal Civil, conforme al exordio de la Resolución.-----

IMPONER Costas en el orden causado.-----
ANOTAR, registrar y notificar.-----

[Signature]
MIGUEL OSCAR CAJAC ALBERTINI
Ministro

[Signature]
RAUL TORRES KIRMSEK
MINISTRO

[Signature]
Cesar Antonio Garay

* En mandado, dos mil diez y siete, 2017, vale

[Signature]
Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II
Ante mí: *[Signature]*
Abg. Pierina Ozuna Wood
Secretaria Judicial II

