

**JUICIO: “BERTA HAIDE CRESTA
DE VERA C/ MAYO SRL S/
EJECUCIÓN HIPOTECARIA”i**

A.I. N°: 1473

ASUNCION, 15 de Noviembre de 2021

VISTO: El recurso de reposición y apelación en subsidio interpuesto por el Abg. RODOLFO RUIZ DÍAZ ARÉVALO, en representación de la parte demandada contra la providencia de fecha 05 de noviembre de 2021 y;

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

Que, por la citada presentación el recurrente interpone los recursos de reposición y apelación en subsidio contra la providencia de fecha 05 de noviembre de 2021 que copiada textualmente dice: *“Como se pide, ordénese la venta en pública subasta del bien inmueble individualizado como: Finca No. 25.798, Distrito de San Roque, con la Cta. Cte. Ctal. No. 12-0878-8, **tomando como base de venta la avaluación fiscal del mismo.** Ordénese la publicación de los edictos en el Diario ABC COLOR de esta capital por el término de cinco días, con anticipación de ocho días a la fecha del remate de conformidad al art. 484 del C.P.C. En virtud a la Acordada N° 229 de fecha 23 de noviembre de 2001, librese oficio a la Dirección General de Garantías Constitucionales, Remates y Peritos Judiciales para la designación de un rematador quien deberá subastar el bien embargado. Recábese informe a la Dirección General de los Registros Públicos a fin de que comuniquen las condiciones de dominio del citado bien inmueble. Librese oficio comunicando a jueces embargantes. Notifíquese por cédula en soporte papel.”*

Manifiesta básicamente lo siguiente: *“...En los créditos hipotecarios debe servir de base el valor de la deuda y sus accesorios legales, que es precisamente lo que garantiza y por un monto determinado la hipoteca. El respaldo del acreedor que otorga el crédito hipotecario es que el inmueble sirva para cubrir en garantía la deuda en caso del incumplimiento y que este deba subastarse.”*

En primer lugar, cabe realizar el análisis de admisibilidad del Recurso de Reposición, el cual procede en los siguientes casos enunciados en el art. 390 y 391 C.P.C.:

- 1- Se interpondrá dentro del plazo de los tres días siguientes a la notificación de la resolución respectiva.
- 2- Procederá contra las providencias de mero trámite y Autos Interlocutorios que no causen gravamen irreparable.



3- En el escrito en el cual se deduce deberán consignar los fundamentos, so pena de tenerlos por no presentados.

La providencia recurrida es de fecha 05 de noviembre de 2021 por lo cual la misma quedó firme en la fecha 11 de noviembre de 2021 a las 09:00 horas, conforme al plazo de gracia que otorga el art. 150 del C.P.C. El escrito fue presentado en la fecha 11 de noviembre de 2021 a las 18:04:49 horas, es decir la fecha del cargo se generó en la fecha 12 de noviembre de 2021. Por dicho motivo, corresponde rechazar el recurso de reposición y apelación en subsidio por haberse presentado extemporáneamente.

No obstante, el Juzgado hace las siguientes aclaraciones en relación a la base venta de bienes inmuebles, tratándose de una ejecución hipotecaria.

En primer lugar, el artículo 503 del C.P.C. dispone que las reglas establecidas para el juicio ejecutivo se aplican también para la ejecución hipotecaria, salvo que sean modificadas por las disposiciones específicas del apartado de las ejecuciones hipotecarias. Así tenemos que la norma aplicable para establecer la base para la subasta es el artículo 481 del C.P.C. que dispone: *“Cuando se subastaren bienes inmuebles, se fijará como base la valuación fiscal, que se justificará con las correspondientes boletas de pago del impuesto inmobiliario o, en su defecto, por medio de informe de la oficina respectiva, salvo disposiciones de leyes especiales.”*

Así tenemos que la regla general para la base de venta de bienes inmuebles es la valuación fiscal salvo que, haya una ley especial que disponga otra cosa.

El recurrente alega que se encuentra dentro de los exceptuados de esta regla general manifestando que: *“En las obligaciones hipotecarias o prendarias... se podrán proceder a la venta judicial, ...sirviendo como base, si las partes no hubiera fijado precio en la escritura, el valor de la deuda incluyendo intereses y gastos, sin necesidad de avalúo por peritos. (Código Procesal Civil Comentado, La Ley Segunda Edición Año 2015, pág. 352).”*

Dicha transcripción doctrinal fue sacada notoriamente de su contexto general por lo cual es totalmente inaplicable al caso. El texto al cual se refiere el recurrente corresponde a lo dispuesto por el artículo 94 de la Ley 861/96 “General de Bancos, Financieras y otras entidades de crédito” que dispone textualmente (las negritas son las partes omitidas por el recurrente): *“En las obligaciones hipotecarias o prendarias **a favor de las entidades del sistema financiero**, se podrá proceder a la venta judicial de los bienes, **en conjunto o dividido en lotes**, sirviendo de base, si las partes no hubieran fijado precio en la escritura, el valor de la deuda incluyendo intereses y gastos, sin necesidad de avalúos por peritos.”*



De la transcripción completa, se tiene que dicha disposición es aplicable solamente para las ejecuciones hipotecarias promovidas por las entidades del sistema financiero. Siendo la acreedora hipotecaria del presente juicio una persona física, no puede aplicarse esta normativa.

En conclusión, en el presente caso corresponde la aplicación de la base de venta ordenada por el artículo 481 del C.P.C. -es decir, la valuación fiscal- ya que no existe una ley especial que disponga otra cosa.

POR TANTO, a mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Segundo Turno y;

RESUELVE:

NO HACER LUGAR al recurso de reposición y apelación en subsidio interpuesto por el Abg. RODOLFO RUIZ DÍAZ ARÉVALO, en representación de la parte demandada contra la providencia de fecha 05 de noviembre de 2021 por extemporáneo.

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.

