A.I. N°: 1110i

ASUNCION, 7 de Agosto de 2026

VISTO: El escrito presentado por el abogado ITAMAR LENZ MAIER, por derecho propio, y;-

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

En el escrito de referencia, el recurrente solicita la denominada "subrogación de derechos y acciones" respecto del inmueble individualizado como Matrícula L12/5068 del distrito de San Antonio con Cuenta Corriente Catastral N° 27-1098-03, manifestando que, mediante contrato privado celebrado en fecha 11 de junio de 2026, cedió a favor de la firma LIBRY S.A. con RUC N° 80170021-3, los derechos que le corresponden como adjudicatario del referido inmueble.-

Surge de las constancias de autos que, en la subasta pública realizada en fecha 16 de diciembre de 2025, el inmueble mencionado fue adjudicado al señor ITAMAR LENZ MAIER por la suma de GUARANÍES CUARENTA Y SEIS MILLONES (₲ 46.000.000), por haber formulado la mejor oferta, abonándose en dicho acto la seña correspondiente y los gastos inherentes al remate.-

Por A.I. N° 206 de fecha 09 de marzo de 2026, este Juzgado resolvió aprobar el remate efectuado en las condiciones consignadas en el acta de subasta.-

Posteriormente, el señor ITAMAR LENZ MAIER y la firma LIBRY S.A., representada por la señora LILIANA MEZA GARCÍA, celebraron un contrato privado denominado "compraventa de inmueble", mediante el cual el primero transfirió a favor de la citada sociedad los derechos y acciones que le corresponden sobre el bien adjudicado, por el precio de GUARANÍES CINCUENTA MILLONES (₲. 50.000.000), dejándose expresa constancia de que la escritura judicial correspondiente debía ser otorgada directamente a favor de la firma adquirente.-

En razón de que el instrumento privado acompañado no contaba con certificación de firmas, sus otorgantes comparecieron conjuntamente ante el Juzgado y se ratificaron en todos y cada uno de sus términos, quedando suficientemente acreditadas la autenticidad del acuerdo, la identidad de las partes y la voluntad de obligarse conforme a su contenido.-

Delimitados los antecedentes, corresponde precisar la naturaleza jurídica de la petición. Si bien el recurrente la denomina "subrogación de derechos y acciones" e invoca los arts. 595 y 596 del Código Civil, la subrogación regulada por dichas disposiciones presupone el pago de una obligación por un tercero y la consecuente sustitución de este en los derechos del acreedor satisfecho, supuesto que no se configura en el caso examinado.-

En efecto, no se ha producido el pago de una deuda ajena ni una sustitución en la posición de un acreedor. Lo convenido constituye propiamente una cesión onerosa de los derechos y acciones patrimoniales emergentes de la adjudicación judicial aprobada en autos, particularmente del derecho del adjudicatario a obtener la escrituración del inmueble, una vez cumplidas íntegramente las cargas derivadas del remate.-

La calificación jurídica del acuerdo no depende exclusivamente de la denominación empleada por sus otorgantes, sino de su contenido, finalidad y efectos. Al momento de celebrarse el contrato privado, el inmueble continuaba inscripto a nombre del ejecutado y aún no se había otorgado la escritura judicial; por consiguiente, el señor ITAMAR LENZ MAIER no transmitió por dicho instrumento el dominio registral del bien, sino la posición jurídica y los derechos adquiridos como consecuencia de la adjudicación aprobada judicialmente.-

Para conocer la validez del documento, verifique aquí.

Tampoco se configura el supuesto de compra en comisión previsto en el art. 491 del Código Procesal Civil, puesto que no se pretende revelar tardíamente la existencia de un comitente por cuya cuenta hubiera intervenido el comprador en la subasta. El señor ITAMAR LENZ MAIER participó por derecho propio y adquirió la calidad de adjudicatario definitivo, celebrando posteriormente un negocio jurídico autónomo mediante el cual cedió los derechos patrimoniales nacidos de aquella adjudicación.-

En cuanto a la forma del acuerdo, el art. 700 inc. a) del Código Civil establece que deberán ser otorgados por escritura pública los contratos que tengan por objeto la constitución, modificación, transmisión, renuncia o extinción de derechos reales sobre bienes que deban ser registrados.-

A su vez, el art. 701 del mismo cuerpo legal dispone que los contratos que, debiendo llenar el requisito de la escritura pública, hubieren sido otorgados por instrumento privado, no quedarán concluidos como tales mientras no se otorgue aquella escritura, pero conservarán valor como contratos en los que las partes se han obligado a cumplir dicha formalidad, quedando sometidos a las reglas correspondientes a las obligaciones de hacer.-

De estas disposiciones se desprende que el contrato privado acompañado no produjo, por sí mismo, la transmisión del dominio registral del inmueble. Sin embargo, ello no determina su inexistencia o ineficacia absoluta, pues el acuerdo conserva plena validez en el plano obligacional y compromete a sus otorgantes a realizar los actos necesarios para su formalización mediante la correspondiente escritura pública.-

Tal conclusión resulta concordante con el art. 715 del Código Civil, conforme al cual las convenciones celebradas forman para las partes una regla a la que deben someterse como a la ley misma y deben ser cumplidas de buena fe, obligándolas no solamente a lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias virtualmente comprendidas en el acuerdo.-

Asimismo, el art. 716 del citado cuerpo normativo reconoce, salvo estipulación contraria, los efectos que el consentimiento legítimamente manifestado produce entre las partes en los contratos destinados a la creación, modificación, transferencia o extinción de derechos. Esta disposición debe ser interpretada armónicamente con los arts. 700 y 701, de manera que el consentimiento produzca los efectos obligacionales propios del acuerdo, sin prescindir de la escritura pública necesaria para la transmisión y registración definitiva del dominio.-

En consecuencia, el instrumento acompañado resulta válido y eficaz entre sus otorgantes como cesión de los derechos y acciones derivados de la adjudicación judicial y como obligación de formalizar la adquisición definitiva mediante la escritura correspondiente, sin que pueda ser considerado, por sí solo, título suficiente para la transmisión del derecho real de dominio.-

La intervención del Juzgado no importa, por tanto, homologar una transferencia dominial ya perfeccionada mediante instrumento privado, sino reconocer, a los efectos del presente proceso, la cesión de la posición jurídica del adjudicatario y autorizar que la escritura judicial sea otorgada directamente a favor de la cesionaria, una vez acreditado el cumplimiento íntegro de las obligaciones derivadas del remate.-

La solución señalada respeta la voluntad válidamente expresada por los contratantes, evita la realización de actos instrumentales sucesivos innecesarios y no modifica el precio, las condiciones ni las demás obligaciones emergentes de la subasta, quedando a salvo los derechos que pudieran corresponder a las partes o a terceros.-

Para conocer la validez del documento, verifique aquí.

Por consiguiente, corresponde tener por reconocida, a los efectos de estos autos, la cesión efectuada por el señor ITAMAR LENZ MAIER a favor de la firma LIBRY S.A. respecto de los derechos y acciones emergentes de la adjudicación judicial aprobada por A.I. N° 206 de fecha 09 de marzo de 2026 y disponer que, una vez cumplidos los recaudos legales y procesales correspondientes, la escritura judicial sea otorgada directamente a favor de la cesionaria.-

POR TANTO, atento a las consideraciones que anteceden, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Noveno Turno, Secretaría N° 17 de la Capital;-

R E S U E L V E:

1.- **TENER POR RECONOCIDA**, a los efectos del presente proceso, la cesión efectuada por el señor ITAMAR LENZ MAIER a favor de la firma LIBRY S.A. y, **SUBROGAR** los derechos y acciones emergentes de la adjudicación judicial aprobada por A.I. N° 206 de fecha 09 de marzo de 2026, sobre el inmueble individualizado como Matrícula L12/5068 del distrito de San Antonio con Cuenta Corriente Catastral N° 27-1098-03, conforme al contrato privado presentado y ratificado ante el Juzgado, sin que dicho instrumento importe, por sí solo, la transmisión del dominio registral.-

2.- **DISPONER** que, una vez acreditado el cumplimiento íntegro de las obligaciones derivadas del remate y de los demás recaudos legales y procesales pertinentes, la escritura judicial correspondiente sea otorgada directamente a favor de la firma LIBRY S.A., de conformidad con lo establecido en el art. 493 del Código Procesal Civil y sin perjuicio de los derechos de terceros.-

3.- **REGISTRAR** y conservar en el gestor documental del Poder Judicial, en los términos del art. 66 de la Ley N.° 6822/2021 y conforme al Protocolo de Tramitación Electrónica, ítem 5, "Conservación de documentos electrónicos", aprobado por Acordada de la Corte Suprema de Justicia N.° 1108 del 31 de agosto de 2016.-

---

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

Para conocer la validez del documento, verifique aquí.

Firmado digitalmente por: MAFALDA MARIA CAMERON LUQUE (JUEZ/A)