# FICHA JURISPRUDENCIAL

**NÚMERO DE RESOLUCIÓN: ANA-S2-0069-2017**

**FECHA DE RESOLUCIÓN: 18-09-2017**

## FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

## TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

**1. ARBOL / 2. DERECHO AGRARIO / 3. DERECHO AGRARIO SUSTANTIVO / 4. PROPIEDAD AGRARIA / 5. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD AGRARIA / 6. De transferencia ante el INRA /**

### Problemas jurídicos

Interpone Recurso de Casación en el fondo y forma, contra la Sentencia Nº 05/2017 de 11 de julio, emitido por el Juez Agroambiental de Sucre, dentro el proceso de Nulidad de Venta pequeña Propiedad, con base en los siguientes argumentos:

En la forma:

1) El juez de instancia declara improbada la demanda, consecuentemente la sentencia 05/2017 de 11 de julio, no cumple con lo previsto por el art. 213-II núm. 2) y 3) del Código Procesal Civil, en aplicación supletoria del art. 78 de la Ley N° 1715 modificada por la Ley N° 3545, es así que la Sentencia solo hace referencia a hechos no probados y manifiesta de manera simple que los demandantes no habrían demostrado la ausencia de consentimiento en la transferencia.

En el fondo:

1) El testimonio cursante a fs. 6 a 11 vta. acredita el fallecimiento de Víctor Daza Álvarez y el documento de transferencia se la suscribió el 07 de marzo de 2016, que al poco tiempo fallece la compradora ha esperado que el vendedor se encuentra delicado de salud aprovechando la enfermedad que padecía la traslada hasta esta ciudad de Sucre y hacerle firmar el documento de compra-venta y a los escasos 18 días fallece el padre de los impetrantes cual se tiene acreditado por el certificado de defunción cursante a fs. 103 de obrados, circunstancias que dan lugar a vulneración de lo previsto por el art. 1287 del Código Civil.

2) Se acusa que la pequeña propiedad es la fuente fundamental de recursos de subsistencia del titular y su familia, consiguientemente cada propietario que desee vender su pequeña propiedad debe poner en conocimiento de la comunidad y que está cumpla la función social, por lo que la jurisdicción ordinaria como la agroambiental pueden tomar decisiones sobre estas tierras, razones estas que el juez de instancia ha vulnerado estas normas al no haber tomado en cuenta estas circunstancias que el vendedor

no tenía en lo mínimo la intención de vender su propiedad.

3) Indican que los documentos públicos otorgados por personas que no sepan o no puedan firmar, la autoridad notarial deberá llamar a una persona que firme a ruego y mas dos testigos que también suscriben, en el presente caso el padre de los recurrentes no sabía leer ni escribir solo supo estampar su firma, aspectos que fueron confirmadas por los testigos de cargo en función del art. 1330 del Código Civil, en el presente caso el juzgador no ha tomado en cuenta estos aspectos muy importantes, es más aún al tratándose de una persona de edad avanzada.

4) Refieren que hubo falta de valoración de la confesión provocada de la demandada, hechos que el juzgador no valoró como la confesión y declaraciones testificales menos la certificación del Notario de Fé Pública, transgrediendo lo previsto por el art. 1321 del Código Civil.

5) Señala que el juez de instancia no habría hecho ninguna fundamentación ante la ausencia de requisitos para el perfeccionamiento de un documento público cual es el documento de transferencia de un lote de terreno, menos ha cumplido con la función social, motivo por el cual el objeto del contrato es ilícito, en conclusión el objeto, la causa y el motivo que el juzgador no analizó a momento de elaborar la respectiva sentencia.

La demanda fue contestada con los siguientes argumentos:

1) Si efectivamente se ha pactado la transferencia por la suma de 10.000 Bs., tomando en cuenta que el precio de toda transferencia de cualquier objeto es consensuado entre las partes, plasmado en el documento que ambas partes dan su conformidad a través de la manifestación de la voluntad, conforme se tiene previsto en los arts. 452, 453, 454 y 611 del Código Civil, al respecto hay un plazo prudencial para accionar y no así para solicitar nulidad como pretenden los recurrentes, menos para reclamar el precio pactado, hechos amparados por los arts. 3-II, 41-I de la Ley N° 1715 en supletoriedad con el art. 105 del Código Civil.

2) El art. 1295 del Código Civil, es clara y precisa, al establecer que cuando una persona no sabe leer ni escribir, respecto al primer hecho, que si sabía cómo lo aprehendió, para la ley no es necesario saber apenas o no, dice si sabía o no sabía firmar, en el caso presente si el señor Víctor Daza Álvarez sabia firmar perfectamente el mismo se puede verificar de su cédula de identidad.

3) Que los dineros fueron entregados en oficina de la abogada en presencia de dos hijos y en la Notaría, aspectos que no han desvirtuado por la parte demandante menos han probado los puntos de hecho como tampoco que el juzgador haya incurrido en error de hecho o de derecho, consiguientemente este Tribunal debe confirmar totalmente la sentencia dictada en primera instancia y se imponga costas y multas procesales.

## Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

"(...) en el caso de autos toda compra-venta se rige conforme establece el Código Civil, en su art. 110.- (Modos de Adquirir la Propiedad) "La propiedad se adquiere por ocupación, por accesión, por usucapión, por efecto de los contratos, por sucesión mortis causa, por la posesión de buena fé y por los otros modos establecidos por la Ley", la demandada ha cumplido con este requisito, al ser la compra-venta un contrato entre las partes en el presente caso, ninguna de la causales previstas en el art. 254 del Código de Pdto. Civil, ha acusado los recurrentes, máxime si el recurso de casación se tramita con los arts. 270 y siguientes de la L. N° 439".

"(...) en el caso de autos el juzgador no ha incurrido en ninguna de las causales prevista a este efecto, haciendo una valoración correcta de la prueba aportada tanto de cargo como de descargo, remitiéndose al documento cursante de fs. 77 a 80 cuál es el objeto de la compra-venta que el mismo es cuestionado por los recurrentes al indicar no haberse cumplido ciertos requisitos para su perfeccionamiento, lo que interesa al juzgador es lo cursa en obrados y no así los hechos ajenos que no son motivo del presente proceso, para lo cual los demandantes deberán acudir a la vía llamada por ley".

"(...) en el presente caso, a momento de suscribir el contrato de transferencia sí hubo pleno consentimiento de las partes, es más que el vendedor estaba acompañado de dos de sus hijos, quienes han presenciado el convenio pactado entre la compradora y el vendedor, sin que exista ningún vicio de nulidad, menos existe elemento concluyente que demuestre que la compradora se haya aprovechado del estado senil del vendedor; lo que significa que los hijos herederos deben respetar el contrato que firmó su señor padre en vida, razones por las cuales se ha cumplido con lo previsto por el at. 450 del Código Civil".

"(...) si nos referimos a la eficacia de la prueba, tanto de cargo como de descargo se ha valorado conforme al prudente criterio a la sana critica del juzgador, conforme dispone el art. 145-II del Código Procesal Civil, como con el art. 150 del mismo cuerpo legal, se ha dado el correspondiente valor legal al testimonio Nº 1066/2016 de 19 de agosto, cursante de fs. 76 a 80 de obrados, al ser un documento público al haber sido protocolizado ante Notaría de Fé Público y consiguiente registro propietario en la oficina de Derechos Reales signado con la matricula Nº 1.01.1.04.0001097 vigente, por lo que se concluye que las diversas pruebas fueron valoradas en su integridad conforme se puede advertir del Considerando V de la Sentencia, en consecuencia resulta infundada la acusación".

"(...) en el caso presente los ahora recurrentes no han probado la ausencia de ninguno de estos requisitos, menos así que se habría fraccionado el documento con dolo y culpa que corresponde otro análisis en la vía correspondiente, máxime que entre las partes ha existido la intención común de pactar un acuerdo traducido en la transferencia de un lote de terreno, mismo tiene fuerza de ley entre las partes conforme señala el art. 519 del C.C. por lo que ninguno de las circunstancias o casos de nulidad se ha visto en el presente caso al sentir del art. 549 del tantas veces citado Código Civil, aplicable por la supletoriedad establecida en el art. 78 de la L. N° 1715".

## Síntesis de la razón de la decisión

Se declara INFUNDADO el Recurso de Casación en el fondo y forma, contra la Sentencia Nº 05/2017 de 11 de julio, emitido por el Juez Agroambiental de Sucre, dentro el proceso de Nulidad de Venta pequeña Propiedad, con base en los siguientes argumentos:

En la forma:

1) La demanda ha incumplido con el requisito establecido en el art. 110 del Código Civil; al ser la compra-venta un contrato entre las partes en el presente caso, ninguna de la causales previstas en el art. 254 del Código de Pdto. Civil, ha acusado los recurrentes, máxime si el recurso de casación se tramita con los arts. 270 y siguientes de la L. N° 439.

En el fondo:

1) El juzgador realizó una valoración correcta de la prueba aportada tanto de cargo como de descargo, remitiéndose al documento de la compra-venta, al indicar no haberse cumplido ciertos requisitos para

su perfeccionamiento, lo que interesa al juzgador es lo cursa en obrados y no así los hechos ajenos que no son motivo del presente proceso, para lo cual los demandantes deberán acudir a la vía llamada por ley.

2) No existe elemento que demuestre que la compradora se haya aprovechado del estado senil del vendedor; lo que significa que los hijos herederos deben respetar el contrato que firmó su señor padre en vida, razones por las cuales se ha cumplido con lo previsto por el at. 450 del Código Civil.

3) La prueba tanto de cargo como de descargo fue valorada conforme al prudente criterio y sana critica del juzgador, conforme dispone los arta. 145-II y 150 del Código Procesal Civil.

4) Conforme a la oralidad que caracteriza a esta jurisdicción agroambiental se ha tomado con eficacia y lealtad a la normativa vigente en materia agraria, razones por las cuales este Tribunal Agroambiental concluye que la autoridad jurisdiccional ha adecuado sus actos en el marco del derecho, en armonía a los principios de legalidad, dirección y competencia.

**Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita**

El requisito que debe existir en toda transferencia es el consentimiento pleno de las partes, conforme establece el art. 453 del Código Civil (Consentimiento Expreso o Tácito). "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso si se manifiesta verbalmente o por escrito o por signos inequívocos; tácito, si resulta presumible de ciertos hechos o actos".

**Jurisprudencia conceptual o indicativa**

Conforme Indica Carlos Urcino Rubin de Celis, Derecho Civil II (Personas):

*OBJETO.- Sin objeto no hay acto jurídico, no hay contrato si no hay objeto estamos en conflictos jurídicos, dentro de lo que constituye la teoría general de hechos y actos jurídicos la doctrina nos habla de dos tipos de objeto de acto jurídico.*

*ACTO JURIDICO.- Es aquella operación jurídica que las partes pretenden realizar Ej. Compra y Venta es una operación jurídica estamos hablando de cubrir el pago por la compra de un determinado inmueble", en el caso de autos el concepto de objeto como elemento esencial de un contrato se entiende como: el consentimiento de los contratantes, un objeto cierto que sea materia de contratación y una causa de la obligación que se establezca. Por lo que la ausencia de cualquiera de estos tres elementos da lugar a la inexistencia del contrato. La carencia absoluta o inexistencia de cualquiera de estos elementos esenciales provocaran la nulidad radical del contrato, en tanto que, se entraría en contrariedad con el derecho imperativo. Cuquier acto contrario a las normas imperativas o prohibitivas no debe tener existencia y validez jurídica; en este sentido conforme al mandato del art. 452 del Código Civil, se tiene los requisitos para la formación de un contrato son: el consentimiento de las partes, el objeto, la causa y la forma, siempre que sea legalmente exigible.*