

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: ANA-S1-0012-2016

FECHA DE RESOLUCIÓN: 02-02-2016

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

1. ARBOL / 2. DERECHO AGRARIO / 3. DERECHO AGRARIO PROCESAL / 4. RECURSO DE CASACIÓN / 5. NATURALEZA JURÍDICA /

Problemas jurídicos

Interpone Recurso de Casación, contra la Sentencia Agroambiental N° 008/2015 de 13 de octubre de 2015, la cual declara Improbada la demanda de "Nulidad de Contrato de Venta" y "Resolución de Venta por Falta de Pago del Precio" y Probada la Reconvencional de Cumplimiento de Obligación, con base en los siguientes argumentos:

1. Refieren que la autoridad agroambiental, en el considerando uno de fs. 96, al hacer un análisis del contenido de ambas demandas, lo extracta en cuatro puntos a saber: en su numeral 1 dicha autoridad expresa que los demandados se aprovecharon de la edad avanzada de su persona; que a la fecha cuenta con 89 años de edad y el documento que suscribió fue cuando su persona tenía 82 años; motivo por el cual fue engatuzado, engañado para suscribir ese contrato de venta ya que solo se pretendía dar en contrato de alquiler, aspecto que refiere la autoridad agroambiental no analizó su edad, pues tan solo se limitó a señalar sobre su avanzada edad. El numeral 2, expresa que el Título Ejecutorial HABRIA DEJADO DE EXISTIR en merito a los errores cometidos por el INRA en el proceso de saneamiento, habiéndose procedido a REMATRICULAR dejándose sin efecto la COMPRA VENTA de 18 de enero de 2008 por errores insubsanables, al haberse consignado un número de matrícula distinto al de la propiedad y que además la superficie transferida es de 10.7839 has.; que esto contraviene el art. 48 de la L. N° 1715, porque la totalidad del terreno en disputa es de 13. 1839 has. con matrícula N° 1051010004848, lo que evidencia que la minuta de la supuesta venta consigna otra matrícula, que no fue reflejado en la sentencia, conforme lo expresa en la demanda. En su numeral 3 señala que la actora Julia Arancibia Maldonado de Núñez no merecía firmar dicho documento de venta, porque ella no es esposa de Domingo Núñez y que la propiedad bajo el art. 48 de la L. N° 1715 no puede dividirse.

2. Acusan que a los testigos de cargo no se les dio ningún valor, cuando en los hechos uno de los motivos es que jamás existió consentimiento para realizar dicha venta o firma alguna de acuerdo aclaratorio de precio, pues sus testigos declararon que el predio no estaba en venta y que jamás hubo la intención de vender; que el testigo Justo Molina señala que es claro que conoce la propiedad y que existen trabajadores en partes y potreros, así como la testigo Gabina Alba Rivera dijo que no conoce

que se vendió dicha propiedad y que desconoce quien trabaja actualmente; que en ese mismo camino señalan que dicha autoridad da credibilidad a los testigos de descargo de los reconvencionistas, siendo que la Abogada María Nelly Reynales Villalba declara que no presencié el pago del dinero pero que si se realizó la venta; que se refiere a la superficie que le comento el demandado, que existió error de superficie; cuando debió analizarse que se daba en alquiler 10 has., mas no así las restantes, ya que la misma testigo conocía el plano del Título por la cual ella pudo redactar, recuerda el monto, pero no recuerda la fecha, extremo que señala no analizó dicha autoridad, siendo que en esa oportunidad tenía 82 años.

3. Señalan que de las audiencias y confesiones provocadas, el juez solo se limita a indicar solamente que no son claras, siendo que se están juzgando dos procesos: Nulidad de Venta y Resolución de Contrato por Falta de Pago, pues los conferentes indicaron pagar los 8.000 \$US y que además el demandado José Luis Nuñez indicó que pasaron algunos días cuando pago los 8.000 \$US y la otra codemandada Teolinda Salazar indico que fue después de firmar los documentos de venta y aclaración de precio; contradicciones que señalan no se valoro correctamente.

4. Expresan que la posesión de los demandados, no se verificó que sea dentro de las 13 has., pues los documentos refieren que se transfirió 10 has.

5. Indican que dicha sentencia señala que estaría respaldado el derecho propietario de los demandados pero sin hacer enunciación de sus derechos en la oficina de DRR, el Folio Real que también consta a su nombre y que no le respaldaría la sentencia, así como no valora la fecha en que serían propietarias cuyo registro público señala sería del año 2008 y que solo hace mención al art. 1538 del Cód. Civ.; así como refiere que no enuncia los requisitos de formación de los contratos, toda vez que la formación de los contratos y la resolución de los mismos tiene su alcance doctrinal en los tres requisitos del art. 452 del Cód. Civ.; que asimismo expresa que el Código ha introducido otro motivo para su validez (esto es la existencia) (art. 490). Señalan también que su demanda tiene sustento legal en la Resolución de Venta por Falta de Pago prevista por el art. 639 del Cód. Civ. porque el comprador no pagó; que si bien dicha autoridad señala que el fraccionamiento de la propiedad está prohibido, refiere que esta garantiza su derecho propietario y que si bien se transfiere 10 has., más nunca es la totalidad del predio, siendo errónea la apreciación al señalar que su persona tenga que cumplir con la venta y falso indicar que le suplicaron por varias veces.

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

*"(...) el recurso de casación se equipara a una demanda nueva de puro derecho, mediante el cual se expone de manera clara y precisa la violación de leyes, interpretación errónea o la indebida aplicación de la ley, así como el error de hecho o de derecho en la apreciación y valoración de la prueba, que en ese caso conforme prevé el art. 253-3) del Cód. Pdto. Civ., deben evidenciarse mediante documentos o actos auténticos que demuestren la equivocación manifiesta del actor". (...) en su numeral 1 de la sentencia recurrida, donde se expresa que los demandados se aprovecharon de la edad avanzada de su persona, que a la fecha cuenta con 89 años de edad; que el documento se suscribió cuando su persona contaba con 82 años, motivo por el cual fueron engañados para suscribir ese contrato de venta, ya que solo se pretendía dar en contrato de alquiler; que la autoridad agroambiental no analizó su edad, pues tan solo se limitó a señalar sobre su avanzada edad de su persona; así como al referirse al numeral 2, expresa que el Título Ejecutorial HABRIA DEJADO DE EXISTIR en merito a los errores cometidos por el INRA en el proceso de saneamiento, habiéndose procedido a REMATRICULAR dejándose sin efecto la COMPRA VENTA de 18 de enero de 2008 por errores insubsanables, al haberse consignado un número*

*de matrícula distinto al de la propiedad y que además la superficie es de 10.7839 has.; que se contravino el art. 48 de la L. N° 1715 cuando la totalidad del terreno es de 13. 1839 has. con matrícula N° 1051010004848; así como al referirse al numeral 3 señala que la actora Julia Arancibia Maldonado de Nuñez no merecía firmar dicho documento de venta, porque ella no es esposa de Domingo Nuñez y que la propiedad bajo el art. 48 de la L. N° 1715 no puede dividirse; se tiene que la parte recurrente solo hace una síntesis o copia de dicho considerando, sin tomar en cuenta que lo transcrito es un resumen que efectúa el juez a quo de los argumentos que corresponden a la demanda impetrada por los propios actores".*

*"(...) señala que no se anuló el Título Ejecutorial sino que fue objeto de rematriculación e indica que los actores pretenden apropiarse de los 8.000 \$US. y que no existe ninguna de las causales de nulidad establecidas en el Cód. Civ.; que existió UNIFICACIÓN DE PARTIDAS por una parte la superficie consolidada y por otro lado el excedente adjudicado en el proceso de saneamiento; se tiene que la parte recurrente incurre en el mismo error jurídico, siendo que éste es un resumen que señala el juez a quo de los argumentos que corresponden a la contestación a la demanda realizada por los demandados".*

*"(...) refiere que siendo evidente que en el numeral uno hace referencia al testimonio de venta indicando las matrículas y las inversiones suyas que no han sido demostradas que sean de propiedad de los reconvinientes, pero que dicha autoridad omite expresar que la venta de la propiedad es de 10 has., razón por la que creen que no se hizo una valoración de los extremos de la demanda y haciendo referencia a las dos partidas de matrículas, indica que les compete a los vendedores según los arts. 510, 514, 519, 521, 614 y 617 del Cód. Civ. y arts. 424, 427 y 429 del D.S. 29215, señalando que los vendedores deben suscribir documentos públicos de transferencia correctos que permitan a los compradores registrar su derecho propietario ante instancias competentes como requisito de validez y publicidad del derecho adquirido, obligación que no habría sido cumplida en el caso que nos ocupa; así como al referirse al numeral 2) que señala que en base a la argumentación fáctica y la fundamentación de jure indican que se debe cumplir con la obligación de hacerles adquirir la ley la propiedad de la cosa vendida en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 2 del art. 614 del Cód. Civ.; se tiene que la parte recurrente nuevamente realiza una síntesis o copia de dicho considerando, que corresponde al resumen de los argumentos que realiza el juez de instancia de la demanda reconvencional, interpuesta por los demandados".*

*"(...) indica que sus personas nunca realizaron esa venta rural del predio "Puca Huasi", expresando que dicha autoridad no puede forzar ni modificar un contrato de venta que fue suscrito por 10 has.; que no existió buena fe, que existe falta de consentimiento; que el juez a quo concluye con cosas incongruentes en relación a los vicios del consentimiento y no expresa lo que en realidad y en honor a la verdad se trató de expresar en la contestación a la demanda y que en ese su análisis se limita o forza solo a atender la reconvención de los demandados; se tiene que la parte recurrente también realiza una síntesis o copia de dicho considerando, sin tomar en cuenta que se trata de un resumen que hace el juez a quo de los argumentos que corresponden a la contestación a la demanda reconvencional, realizada por los ahora recurrentes".*

*"(...) expresan que es falso que sus personas no estuvieron presentes en la audiencia y que por el principio de celeridad el juez procedió con el inicio de la audiencia; que por su avanzada edad recién se hicieron presentes en la parte de los puntos de hecho a probar y que en la conciliación les dijeron que les devuelvan el inmueble y desocupen, pero que no quisieron conciliar; se tiene que la parte recurrente sin una fundamentación coherente simplemente hacen referencia a los actos que deben ser cumplidos en la instalación de la audiencia pública prevista por el art. 82 y siguientes de la L. N° 1715".*

*"(...) indican que si bien se hace una precisión del testimonio notariado donde se expresa que se efectuó la venta en su totalidad del predio, pero no se menciona la superficie de 10 has., que describe las colindancias; así como tampoco al Documento Privado Aclarativo de Precio de Venta, que aclara que el precio de venta es de 8.000 \$US; que el Título Ejecutorial con Matrícula N° 05001000251, bajo el asiento A-1, si bien cuenta con una superficie de 10.7839 has.; sin embargo expresa que el plano catastral individual configura la superficie de 13.1839 has. y que se unificaron los mismos, quedando dicho predio bajo la matrícula N° 1051010004848; se constata que la parte actora solo hace una transcripción de lo valorado por la autoridad agroambiental en dicho considerando, sin fundamentación alguna".*

### **Síntesis de la razón de la decisión**

La Sala Primera del Tribunal Agroambiental, declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Domingo Núñez Ovando y Julia Maldonado de Núñez, contra la Sentencia N° 008/2015 de 13 de octubre de 2015, con base en los siguientes argumentos:

1. La parte recurrente solo hace una síntesis o copia de dicho considerando, sin tomar en cuenta que lo transcrito es un resumen que efectúa el juez a quo de los argumentos que corresponden a la demanda impetrada por los propios actores.
2. La parte recurrente incurre en el mismo error jurídico, siendo que éste es un resumen que señala el juez a quo de los argumentos que corresponden a la contestación a la demanda realizada por los demandados.
3. Se tiene que la parte recurrente nuevamente realiza una síntesis o copia de dicho considerando, que corresponde al resumen de los argumentos que realiza el juez de instancia de la demanda reconvenional, interpuesta por los demandados.
4. La parte recurrente también realiza una síntesis o copia de dicho considerando, sin tomar en cuenta que se trata de un resumen que hace el juez a quo de los argumentos que corresponden a la contestación a la demanda reconvenional, realizada por los ahora recurrentes.
5. La parte recurrente sin una fundamentación coherente simplemente hacen referencia a los actos que deben ser cumplidos en la instalación de la audiencia pública prevista por el art. 82 y siguientes de la L. N° 1715.
6. Se constata que la parte actora solo hace una transcripción de lo valorado por la autoridad agroambiental en dicho considerando, sin fundamentación alguna.

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

RECURSO DE CASACIÓN / NATURALEZA JURÍDICA DEL RECURSO DE CASACIÓN

**El recurso de casación se equipara a una demanda nueva de puro derecho, mediante el cual se expone de manera clara y precisa la violación de leyes, interpretación errónea o la indebida aplicación de la ley, así como el error de hecho o de derecho en la apreciación y valoración de la prueba, que en ese caso conforme prevé el art. 253-3) del Cód. Pdto. Civ., deben**

**evidenciarse mediante documentos o actos auténticos que demuestren la equivocación manifiesta del actor.**

*"(...) el recurso de casación se equipara a una demanda nueva de puro derecho, mediante el cual se expone de manera clara y precisa la violación de leyes, interpretación errónea o la indebida aplicación de la ley, así como el error de hecho o de derecho en la apreciación y valoración de la prueba, que en ese caso conforme prevé el art. 253-3) del Cód. Pdto. Civ., deben evidenciarse mediante documentos o actos auténticos que demuestren la equivocación manifiesta del actor". (...) en su numeral 1 de la sentencia recurrida, donde se expresa que los demandados se aprovecharon de la edad avanzada de su persona, que a la fecha cuenta con 89 años de edad; que el documento se suscribió cuando su persona contaba con 82 años, motivo por el cual fueron engañados para suscribir ese contrato de venta, ya que solo se pretendía dar en contrato de alquiler; que la autoridad agroambiental no analizó su edad, pues tan solo se limitó a señalar sobre su avanzada edad de su persona; así como al referirse al numeral 2, expresa que el Título Ejecutorial HABRIA DEJADO DE EXISTIR en merito a los errores cometidos por el INRA en el proceso de saneamiento, habiéndose procedido a REMATRICULAR dejándose sin efecto la COMPRA VENTA de 18 de enero de 2008 por errores insubsanables, al haberse consignado un número de matrícula distinto al de la propiedad y que además la superficie es de 10.7839 has.; que se contravino el art. 48 de la L. N° 1715 cuando la totalidad del terreno es de 13. 1839 has. con matrícula N° 1051010004848; así como al referirse al numeral 3 señala que la actora Julia Arancibia Maldonado de Nuñez no merecía firmar dicho documento de venta, porque ella no es esposa de Domingo Nuñez y que la propiedad bajo el art. 48 de la L. N° 1715 no puede dividirse; se tiene que la parte recurrente solo hace una síntesis o copia de dicho considerando, sin tomar en cuenta que lo transcrito es un resumen que efectúa el juez a quo de los argumentos que corresponden a la demanda impetrada por los propios actores".*