FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S2-0067-2021

FECHA DE RESOLUCIÓN: 17-08-2021

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

---

1. ARBOL / 2. DERECHO AGRARIO / 3. DERECHO AGRARIO PROCESAL / 4. PROCESOS ANTE LOS JUZGADOS AGROAMBIENTALES / 5. ACCIONES MIXTAS / 6. Cumplimiento de contrato /

Problemas jurídicos

En la tramitación de un proceso de Cumplimiento de Contrato, en grado de Casación en el fondo, la parte demandada (ahora recurrente) ha impugnado la Sentencia N° 006/2020 de 26 de noviembre de 2020, pronunciada por el Juez Agroambiental de San Ignacio de Velasco, bajo los siguientes fundamentos:

1.- Consideran que el Juez A Quo al momento de emitir la Sentencia, no cumplió con su obligación de ajustar la Sentencia a lo demandado, toda vez que lo que se demandaba era la entrega de la resolución final de saneamiento original; sin embargo, la sentencia ordena la entrega de la resolución administrativa de saneamiento debidamente legalizada por el INRA, y además de acreditar el pago del precio de adjudicación, vulnerando los arts. 110-9), 213-I de la Ley N° 439;

2.- Manifiestan que en ninguna parte de la demanda se ha incorporado el petitorio de pago de del precio de adjudicación, que, si bien es una obligación asumida en el marco del contrato, existiría una condición futura, específicamente cuando el INRA notifique con el dictamen que fije el precio por pagar;

3.- Indican que, al ordenar la entrega de la posesión, no habría realizado una interpretación adecuada del art. 510-I del Cód. Civ., toda vez que el INRA durante el proceso de saneamiento estableció medidas precautorias de prohibición de asentamientos, paralización de trabajos, prohibición de innovar, no consideración de transferencias de predios objeto de saneamiento;

4.- Que se habría valorado incorrectamente el Informe Pericial y el contenido de los recibos de pago, toda vez que en el mismo se indicaría que los trabajos ejecutados datan de julio del 2018, por lo tanto, no podrían ser valoradas por ser anteriores a la suscripción del contrato;

5.- Que la sentencia ordena la cancelación de la obligación y no así el pago del dinero comprometido, siendo que por Cancelación se entendería la conclusión o extinción de la obligación y no así el pago del cumplimiento del pago respectivo.

Solicitaron se case la sentencia y anule obrados.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

"*(…) este aspecto que no puede considerarse como ultra petita, toda vez que una copia legalizada tiene la misma validez que un original, sin que este elemento modifique el fondo de la decisión judicial, más aún si en la cláusula Tercera del Contrato de Compra Venta estipula lo siguiente: "…La suma de 100.00 $us (cien mil dólares americanos) será pagada por el promisario comprador a los 30 días hábiles de la entrega de la Resolución Final de Saneamiento emitida por el INRA", por lo que no se evidencia error que vulnere el ordenamiento jurídico.*"

"*(…) el juez de la causa realizó un análisis del Contrato de Compra Venta, para resolver sobre este punto de controversia, señalando que conforme lo estipulado en la cláusula Séptima del referido Contrato, el comprador tiene la obligación de pagar el precio pactado en la cláusula Tercera del Contrato de Compra Venta, una vez cumplidas las condiciones establecidas por los vendedores, y siendo que la garantía de evicción de los vendedores los obliga a cumplir con todos los actos administrativos necesarios para garantizar la titulación del predio, más aún si en la cláusula Octava numeral 6, se establece como obligación del vendedor pagar el precio de adjudicación y tasa de saneamiento al INRA al contado; teniendo en cuenta que la falta de pago del precio de adjudicación, puede dejar sin efecto la adjudicación a favor de los beneficiarios, inclusive facultar al Estado a declarar Tierra Fiscal y su distribución a terceros, conforme lo dispuesto en la misma Resolución Suprema N° 26055 de 2 de octubre de 2019 en el punto 5° "…La Adjudicación y titulación del predio RANCHO CALIFORNIA, está sujeta al pago total del precio de adjudicación… La falta de suscripción del convenio y de pago de las condiciones señaladas, dejaran sin efecto la adjudicación y habilitará al Instituto Nacional de Reforma Agraria a distribuir la tierra bajo la modalidad que se determine.". Por lo tanto, solo el conocimiento de la Resolución Final de Saneamiento, no perfecciona el derecho y mucho menos garantiza el proceso de Titulación del predio, en consecuencia al no encontrarse consolidado el derecho de los beneficiarios, ni la efectividad de la Resolución Final es imprescindible que los vendedores paguen el precio de adjudicación para consolidar el resultado de la Resolución Final de Saneamiento, siendo un requisito para continuar con el trámite administrativo y proceder a la titulación, por lo que éste Tribunal no advierte error de hecho o derecho.*"

"*(…) se establece que una de las obligaciones de los vendedores era precisamente entregar la posesión, dicha obligación se cumplió hasta agosto del 2019 conforme se tiene demostrado con declaraciones testificales, demostrando de esta manera el incumplimiento de los vendedores Luis Carlos Jiménez Salvatierra y Elena Marbel Ordoñez Mejía, en consecuencia siendo que en los contratos sinalagmáticos, cada una de las partes debe cumplir con sus obligaciones en forma recíproca, en el orden que fue estipulado en sus cláusulas y de la intención común de las partes al suscribir el contrato, conforme lo dispuesto en el art. 510 del Código Civil, en consecuencia lo dispuesto por el Juez Agroambiental fue correctamente valorado, al declarar improbada la demanda de reconvención, estableciendo que el incumplimiento del contrato fue realizado por los vendedores al momento de despojar de la posesión del predio, antes de la emisión de la Resolución Final de Saneamiento por lo tanto resulta entendible que para poder exigir el cumplimiento del segundo pago, previamente se restituya la posesión en cumpliendo de la obligación establecida en el contrato, precisamente en la cláusula Octava numeral 1.*"

"*(…) es necesario indicar que el Contrato de Compra Venta del Fundo Rústico con Arras Confirmatorias, tiene el carácter de un Compromiso de venta y además sujeto a varias condicionantes para su cumplimiento, así lo estipula el numeral tres de la cláusula tercera del contrato que indica: "… 3. La*

suma de 100.000 $us (cien mil dólares americanos) será pagada por el promisario comprador a los 30 días hábiles de emitido el Titulo Ejecutorial inscrito en Derechos Reales y la entrega del impuesto municipal pagado hasta la gestión 2017, entrega de la documentación legal y forestal original del fundo rústico objeto del presente contrato y previa suscripción de la minuta definitiva y la entrega de un poder para firmar el protocolo de la venta a ser inscritos por parte de los promitentes vendedores a favor del promisario comprador o a la persona designada por este...", por lo tanto el contrato objeto de la litis no incumple las medidas precautorias, toda vez que en él se establecieron una serie de compromisos a futuro hasta consolidar el derecho propietario, que inclusive debe estar inscrito en Derechos Reales, para proceder a realizar la transferencia definitiva previo cumplimiento de cada uno de los compromisos suscritos; estos hechos generaron en el juzgador, la convicción suficiente para resolver el caso de autos en base a fundamentos que para este Tribunal fueron efectuados en apego a norma, puesto que cumplen con lo previsto por el art. 145, concordante con lo preceptuado por el art. 213.II.3 de la Ley N° 439 aplicado a la materia por el régimen de supletoriedad previsto por el art. 78 de la Ley N° 1715, puesto que el Juez Agroambiental realizó un análisis de manera integral; en tal sentido, la parte recurrente no demostró los errores de hecho y de derecho que se denuncia."

Síntesis de la razón de la decisión

El Tribunal Agroambiental declaró **INFUNDADO** el recurso de casación en el fondo, en consecuencia se mantuvo firme y subsistente la Sentencia 006/2020 de 26 de noviembre de 2020 conforme a los fundamentos siguientes:

1.- Respecto a que la sentencia no se ajusta a lo demandado, lo argumentado por la parte recurrente no puede considerarse como "ultra petita", pues una copia legalizada tiene la misma validez que un original, sin que este elemento modifique el fondo de la decisión judicial, no existiendo error en el mismo;

2.- Respecto al pago de la adjudicación como requisito para realizar el cobro de la segunda cuota, que al haberse suscrito un contrato de compra venta el comprador tiene la obligación de pagar el precio pactado en la cláusula Tercera del Contrato de Compra Venta, una vez cumplidas las condiciones establecidas por los vendedores, más aún cuando en la cláusula octava de dicho contrato, se establece como obligación del vendedor pagar el precio de adjudicación y tasa de saneamiento al INRA al contado, pues solo el conocimiento de la Resolución Final de Saneamiento, no perfecciona el derecho y mucho menos garantiza el proceso de Titulación del predio, y al no encontrarse consolidado el derecho de los beneficiarios, ni la efectividad de la Resolución Final, es imprescindible que los vendedores paguen el precio de adjudicación para consolidar el resultado de la Resolución Final de Saneamiento;

3.- Respecto al incumplimiento de las medidas precautorias y la orden de entregar la posesión a favor de Javier Mauricio Gil Antelo, en la audiencia de inspección, la autoridad judicial verificó que los demandados son los que se encuentran en posesión del predio y que el demandante se encontraba en posesión del predio pero mucho antes de la suscripción del contrato de ahí que una de las obligaciones de los vendedores fue el de entregar la posesión, obligación que se cumplió en agosto del 2019, sin que cumplan los vendedores, siendo correcta la decisión judicial de establecer este incumplimiento al despojar al demandante de la posesión del predio antes de la emisión de la Resolución Final de Saneamiento, siendo entendible que para poder exigir el cumplimiento del segundo pago, previamente se restituya la posesión al actor.

4.- Sobre la incorrecta valoración del informe pericial, el contrato objeto de la litis no incumple las

medidas precautorias, ya que en él se establecieron una serie de compromisos a futuro hasta consolidar el derecho propietario, que inclusive debe estar inscrito en Derechos Reales, para proceder a realizar la transferencia definitiva previo cumplimiento de cada uno de los compromisos suscritos, realizando le Juez Agroambiental un análisis integral de dicho contrato, por lo que la parte recurrente no demostró los errores de hecho y de derecho denunciados.

5.- Sobre la orden de cancelación y no del pago del dinero, el Tribunal no consideró necesario realizar una valoración, toda vez que el sentido de lo ordenado por el Juez de la causa, corresponde precisamente al cumplimiento del segundo y tercer pago establecidos en la cláusula tercera del contrato.

Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita

PROCESO ANTE LOS JUZGADOS AGROAMBIENTALES/ ACCIONES MIXTAS/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Pago del precio de adjudicación

En el Contrato de Compra Venta de un Fundo Rústico con Arras Confirmatorias, donde se establece que el total se pagara una vez emitido el Título Ejecutorial, el solo conocimiento de la Resolución Final de Saneamiento, no perfecciona el derecho y mucho menos garantiza el proceso de Titulación del predio, en consecuencia al no encontrarse consolidado el derecho de los beneficiarios, ni la efectividad de la Resolución Final, es imprescindible que los vendedores paguen el precio de adjudicación para consolidar el resultado de la Resolución Final de Saneamiento.

"*y siendo que la garantía de evicción de los vendedores los obliga a cumplir con todos los actos administrativos necesarios para garantizar la titulación del predio, más aún si en la cláusula Octava numeral 6, se establece como obligación del vendedor pagar el precio de adjudicación y tasa de saneamiento al INRA al contado; teniendo en cuenta que la falta de pago del precio de adjudicación, puede dejar sin efecto la adjudicación a favor de los beneficiarios, inclusive facultar al Estado a declarar Tierra Fiscal y su distribución a terceros, conforme lo dispuesto en la misma Resolución Suprema N° 26055 de 2 de octubre de 2019 en el punto 5° "…La Adjudicación y titulación del predio RANCHO CALIFORNIA, está sujeta al pago total del precio de adjudicación… La falta de suscripción del convenio y de pago de las condiciones señaladas, dejaran sin efecto la adjudicación y habilitará al Instituto Nacional de Reforma Agraria a distribuir la tierra bajo la modalidad que se determine.". Por lo tanto, solo el conocimiento de la Resolución Final de Saneamiento, no perfecciona el derecho y mucho menos garantiza el proceso de Titulación del predio, en consecuencia al no encontrarse consolidado el derecho de los beneficiarios, ni la efectividad de la Resolución Final es imprescindible que los vendedores paguen el precio de adjudicación para consolidar el resultado de la Resolución Final de Saneamiento, siendo un requisito para continuar con el trámite administrativo y proceder a la titulación, por lo que éste Tribunal no advierte error de hecho o derecho.*"

Voto Disidente

Existe, en sentido de **CASAR** la Sentencia Nro 006/2020 de 26 de Noviembre de 2020, por considerar al demandadnte como poseedor de la propiedad cuando a éste le falta el ánimus ya que conocía quienes eran los propietarios y poseedores, convirtiéndose en un simple tolerado y más aún si se consdiera que en el Contrato, los vendedores se obligan al cumplimiento de la FES en el predio objeto de

compromiso de venta, invalidando la declaración establecida en su Clásusula Cuarta, por no ser cierto y contraponerse con la realidad que establece la posesión de los demandados