

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S2-0005-2022

FECHA DE RESOLUCIÓN: 07-02-2022

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

1. ARBOL / 2. DERECHO AGRARIO / 3. DERECHO AGRARIO PROCESAL / 4. RECURSO DE CASACIÓN / 5. CASADO / 6. ERROR DE HECHO AL NO HABER REALIZADO DEBIDA VALORACIÓN DE LA PRUEBA /

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de Cumplimiento de Contrato más pago de daños y perjuicios y lucro cesante; y acción reconvencional de cumplimiento de contrato, los demandados reconvinentes Edwin Jalacori Huanca y Eufronia Camacho Herrada de Jalacori, interponen Recurso de Casación contra a Sentencia N° 11/2021 de 19 de octubre de 2021, pronunciada por la Juez Agroambiental de Trinidad, a través de la cual declara probada en parte la demanda de Cumplimiento de Contrato más pago de daños y perjuicios y lucro cesante, e improbada la demanda reconvencional de cumplimiento de contrato incoada por Edwin Jalacori Huanca y Eufronia Camacho Herrada de Jalacori.

El problema jurídico vinculado al caso concreto, se centra en el error de hecho en la apreciación de la prueba, concretamente en el contrato de compromiso de venta de 25 de febrero de 2019, a fin de determinar el cumplimiento del contrato de compromiso de compraventa, tanto por parte del demandante como por el demandado reconvencionista.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

*“...De los razonamientos esbozados por el Juez de instancia, se tiene que si bien se establece el haber probado por el demandante la existencia de contrato celebrado con el demandado, el cumplimiento de su obligación y el incumplimiento de los demandados de sus obligaciones; empero, en su análisis **omite explicar de manera fundada cuál el valor probatorio que le asignaría al Compromiso de venta de un fundo rústico ganadero, de 25 de febrero de 2019**, conforme también procedió a otorgar valor probatorio a la carta notariada de fs. 2; máxime, cuando bajo el principio de la comunidad de la prueba, decide analizar dicho compromiso, estableciendo que corresponde dicho análisis a efecto de verificar las obligaciones de ambas partes, que con relación al demandante, dicho documento establecería la obligación de otorgar la posesión del predio en cuestión en favor de los demandados y por otra parte, suscribir el documento definitivo de traslación de dominio; sin embargo, este aspecto*

último, según la autoridad judicial de instancia habría estado "lógicamente" supeditado al pago previo por parte de los ahora demandados del total adeudado, lo cual resulta una apreciación que no es cierta, conforme a lo estipulado en el referido documento contractual de fs. 64 y vta., ya que de la lectura del mismo, la intención de las partes y conforme a la cláusula segunda es que el pago del saldo adeudado, el mismo que sería cancelado en "la fecha en que el vendedor suscriba el documento definitivo de compra venta".

Ahora bien, **la relevancia de haberse estipulado en el Compromiso de venta** referido precedentemente, al cual el Juez de la causa no asignó el valor probatorio correspondiente, no obstante de haberla recepcionado como prueba en el Auto de 01 de septiembre de 2021, es que el pago del resto del monto acordado por la venta del predio "Los Monos" en favor de los demandados, conforme a los antecedentes cursantes en el proceso y que fueron admitidos como prueba, **radica en que el vendedor, a tiempo de suscribir dicho documento, no contaba con el derecho propietario regularizado en su favor, debidamente registrado en la oficina de Derechos Reales y tampoco contaba con un poder otorgado por los anteriores propietarios para disponer el bien inmueble rústico mediante contrato de venta**, teniéndose en este sentido que dichos aspectos no fueron objeto de valoración por el Juez de instancia, no obstante que fueron de su conocimiento mediante el memorial de fs. 67 a 73 de obrados, en el cual refieren que "el motivo por el cual no habíamos terminado de cancelar el precio pactado por el predio, era porque él no nos había entregado los documentos del predio registrados a su nombre en DDRR y luego nos firme el Documento de Transferencia Definitivo (Minuta) ... a la fecha el predio Los Monos sobre el cual tengo posesión en los registros de Derechos Reales está aún a nombre de Fernando Melgar Bolling y curiosamente el demandante acompaña a la demanda un poder notarial otorgada en fecha 30 de abril del 2021, donde se le otorga facultades para transferir dicho predio, vale decir de hace dos meses atrás, cuando el contrato de Compromiso de Venta ya lo había firmado en febrero de 2019, llegando a la conclusión que cuando el demandante firmó el Documento Privado sobre Compromiso de venta de Fundo Ganadero Los Monos, legalmente él no era propietario y a la fecha tampoco lo es legalmente porque la Minuta de Transferencia que tiene, sólo cuenta con reconocimiento de firmas, pero no está concluido en su trámite y menos registrado en DDRR. Pero en el privado de compromiso de venta de febrero del 2019 y en su demanda indica que es el propietario, pero en realidad es solo Apoderado, pues no cumple con requisito que exige el Art. 1538 del Código Civil, para actuar como propietario y poder vender algo que sea de él. Y cuando firmó el documento de Compromiso de Venta, él no era el propietario y hasta la fecha no lo es, tal como se acredita de la documentación que él mismo acompaña a su demanda " (sic); es decir, que de dicho fundamento se extracta que no podía haberse compelido a los ahora demandados al cumplimiento del pago del saldo por la venta del predio "Los Monos", en razón a que el demandante a momento de suscribir dicho compromiso, no ostentaba la calidad de propietario del predio y tampoco había demostrado contar con poder alguno para transferir la propiedad, poder que sólo fue recabado antes de incoar la presente demanda. (...)

De donde se tiene que, la autoridad de instancia en la Sentencia N° 11/2019, al haber valorado sólo parte el Compromiso de Venta de un Fundo Rústico Ganadero, de 25 de febrero de 2019 cursante a fs. 64 y vta. de obrados, estableciendo el cumplimiento de las obligaciones inherentes al demandante, lo cual conforme al razonamiento precedente no resulta cierto y haber establecido que los demandados no cumplieron con la obligación de pago del saldo, estableciendo a través de una lectura errada por el juzgador, en el sentido que la suscripción del documento definitivo sólo sería procedente al pago de lo adeudado, cuando en el indicado compromiso de venta, claramente se establece que primero se debía efectuar la transferencia definitiva y luego procedería el pago del saldo, existiendo razones suficientes que fueron explicadas en líneas precedentes para haber acordado por las partes esta forma de

*cumplirse lo pactado; estos aspectos expuestos de manera clara, efectivamente acreditan que la autoridad de instancia, incurrió en vulneración del art. 145 de la Ley N° 439, puesto que omitió su obligación de considerar la totalidad de la prueba y menos desestimó de manera fundada el hecho de que en el compromiso de compra venta de 25 de febrero de 2019, el demandante se obligaba, previo al pago del saldo adeudado, a suscribir la minuta definitiva de transferencia, habiendo existido razones suficientes para haber acordado de este modo, conforme fue explicado en líneas arriba.*

*Más allá de lo indicado, el juzgador, si bien declara probada en parte la demanda, no explica en qué aspectos se tendrían como probadas en parte, las pretensiones del demandado, más aun considerando que de los términos de la demanda, lo que se pide es el cumplimiento del contrato de fecha 1 de junio de 2019, del cual, en la demanda no se explica en qué momento se hubiese suscrito y si este hubiese sido acuerdo verbal o escrito, no resultando suficiente el haber indicado el Juez, en cierta parte de la sentencia que "de la relación jurídica contractual ya sea escrito o verbal, emergen derecho y obligaciones..."; tampoco la sentencia recurrida realiza análisis respecto a dicho contrato, estableciendo cuales habrían sido las condicionantes, resultando solo cierto, el hecho de que el supuesto contrato de 1 de junio de 2019 del cual se pretende su cumplimiento, es coincidente en fechas, con la supuesta obligación de pagar la primera cuota de 63.000 dólares que aduce el demandante en la demanda incoada, por lo que se tiene que la sentencia recurrida, al haber incidido en analizar el Compromiso de compra venta de 25 de febrero de 2019 y no haber sometido a análisis alguno, la pretensión del actor en el sentido de pedir a través de su demanda, el "CUMPLIMIENTO de contratos de fecha 1 de julio del 2019" (cita textual de la demanda de fs. 46 a 51), estableciendo bajo fundamento preciso cual sería dicho contrato o cómo es que se podría concluir que el mismo existe, si de las pruebas que cursan en obrados o por el contrario de las confesiones provocadas, indicando puntualmente en cuales, teniéndose bajo dichos elementos, una valoración errada de la prueba efectuada por el Juez de instancia. (...)*

*En conclusión, de acuerdo a los fundamentos precedentes, se tiene que el Juez de la causa ha incurrido en error de hecho en la apreciación de la prueba que fue de su conocimiento e interpretación errónea del art. 568 del CC, prueba consistente en el Compromiso de compra venta de 25 de febrero de 2019, cursante a fs. 64 y vta. de obrados, en el que se ha establecido, al margen de entregarse la posesión del predio, la obligación del ahora demandado de suscribir de manera previa a la cancelación del saldo adeudado, la minuta de transferencia definitiva en favor de los ahora recurrentes, por lo que se tienen por incumplidos los presupuestos establecidos por el art. 568 del CC para solicitar Cumplimiento de Contrato por la parte actora, correspondiendo en tal sentido, resolver conforme el art. 220-IV de la Ley N° 439..."*

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

La Sala Segunda del Tribunal Agroambiental, CASA la Sentencia N° 11/2021 de 19 de octubre de 2021 y deliberando en el fondo declara IMPROBADA la demanda por haberse determinado el incumplimiento del vendedor (demandante), de su parte del contrato; se casa la sentencia impugnada, tras haberse establecido que, el Juez Aquo, al haber declarado probada la demanda, incurrió en error de hecho en la apreciación de la prueba consistente en el Compromiso de compra venta de 25 de febrero de 2019, a través de la cual estableció erróneamente que el demandante como vendedor había cumplido con su parte del contrato al haber entregado la posesión del predio a los compradores, sin considerar que el referido contrato establecía una segunda obligación a cumplirse por el vendedor, que consistía en suscribir el contrato de transferencia definitiva hacia los compradores, obligación prioritaria dado que, en el momento de la suscripción del contrato, el vendedor no era el propietario del predio y tenía que regularizar su derecho propietario hasta la inscripción en derechos reales, debiendo concluir con la

transferencia definitiva de su derecho ya regularizado, en favor de los compradores; incurriendo con esa omisión, el juez en una apreciación e interpretación errónea del presupuesto establecido por el art. 568 del Código Civil, en el sentido de que solamente la parte que ha cumplido puede pedir el cumplimiento del contrato; casando por tanto, el Tribunal, la sentencia y en el fondo declarando improbadamente la demanda, sin pronunciarse respecto a la reconvenida, cuya decisión en primera instancia queda incólume.

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

En un proceso de cumplimiento de contrato basado en un contrato de compromiso de venta, se casa la sentencia impugnada cuando el juez a quo determina incorrectamente el cumplimiento de la obligación o prestación por parte del demandante, incurriendo en error de hecho en la apreciación e interpretación del contrato u otra prueba que sea de su conocimiento

### **Jurisprudencia conceptual o indicativa**

#### **FJ.II.2. El recurso de casación en el fondo y recurso de casación en la forma en la jurisdicción agroambiental: Distinción y formas de resolución**

La interposición del recurso de casación en la forma y en el fondo puede ser de manera simultánea. La distinción entre el recurso de casación en la forma y el recurso de casación en el fondo y las formas de resolución ha sido motivo de la profusa jurisprudencia agroambiental que, en innumerables Autos Agroambientales Plurinacionales, de manera uniforme han señalado lo siguiente:

1. El recurso de casación en el fondo procede cuando la sentencia recurrida contenga violación de leyes, interpretación errónea o la indebida aplicación de la ley, así como el error de derecho o de hecho en la apreciación y valoración de la prueba. En este caso, de ser evidentes las infracciones acusadas en el recurso de casación en el fondo, dará lugar a que se case la sentencia recurrida y se modifique la parte resolutive de la misma (art. 220.IV de la Ley 439); de lo contrario, cuando el Tribunal Agroambiental, no encontrare haber sido violada la ley o leyes acusadas, declarará infundado el recurso (art.220.II de la Ley 439).
2. El recurso de casación en la forma, procede por la vulneración de las formas esenciales de proceso. De ser ciertas las infracciones de la forma denunciadas o verificadas de oficio, dará lugar a la nulidad del proceso hasta el vicio más antiguo. Es decir, tiene por objeto subsanar los derechos procesales del proceso.

Esa distinción, entre el recurso de casación en la forma y el recurso de casación en el fondo y las formas de resolución, ha sido asumida en el AAP S2 0055/2019 de 15 de agosto, en el que se ha señalado que: "...el recurso de casación se asemeja a una demanda nueva de puro Derecho mediante la 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 Derecho o de hecho en la apreciación y valoración de la prueba; por ello, el recurso de casación en el fondo procederá cuando la Sentencia recurrida contuviere violación, interpretación errónea o aplicación indebida de la ley o cuando contuviere disposiciones contradictorias, error de hecho o de derecho en la apreciación de las pruebas que puedan evidenciarse por documentos o actos auténticos; mientras que el recurso de casación en la forma, procederá por la vulneración de las formas esenciales de proceso. En el primer caso, de ser evidentes las infracciones acusadas en el recurso de casación en el fondo, dará lugar a que se case la Sentencia recurrida y se modifique la parte resolutive de la misma; mientras en el recurso de casación en la forma, de ser ciertas las infracciones de la forma denunciada, dará lugar a la nulidad del proceso hasta el vicio más antiguo".