

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S2-0053-2022

FECHA DE RESOLUCIÓN: 20-06-2022

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

Dentro del proceso de cumplimiento de **Obligación reconvenida por Nulidad de Documento Privado de Transferencia**, los demandados interponen Recurso de Casación contra la Sentencia N° 002/2022 de 11 de abril, pronunciada por la Juez Agroambiental de Sucre, misma que declaró probada la demanda de Cumplimiento de Obligación e Improbada la demanda reconvenzional de Nulidad de Documento Privado de Transferencia; recursos interpuesto bajo los siguientes argumentos:

**I.2.1. Recurso de casación en la forma**

Arguyen que la demanda principal es defectuosa y la Juez a quo hace un análisis superficial de la relación de hechos de manera genérica, al advertir que los hechos descritos en la demanda son genéricos y contradictorios, debiendo haberse observado, vulnerando el art. 113 del Código Procesal Civil.

Agregan que, la Juez a quo omite pronunciarse sobre la resolución del incidente de prescripción, que al no estar prevista en el art. 81.II de la Ley N° 1715, resulta aplicable el art. 78 del mismo cuerpo legal, específicamente el art. 1497 del Código Civil que es aceptable desde un punto de vista razonable y justo.

**I.2.2. Recurso de casación en el fondo**

Citando lo pertinente de los hechos probados y no probados, así como de la parte considerativa de la sentencia recurrida en casación, indican:

**I.2.2.1.** Que es falsa la afirmación de la Juez de instancia de que el documento de transferencia se constituye en recibo oficial de la entrega de dinero, porque de acuerdo a la confesión judicial provocada de Luis Ramos Silva y las pruebas testificales no se ha entregado la suma de Bs. 10.000, sino que mediante violencia, dolo y engaño se obtuvo consentimiento viciado de Erasmo Ramos y Felipa Cabezas que no sabían del contenido del documento firmado en la Notaría, sin que demuestre el actor de qué

manera, en qué lugar, a qué hora y a manos de quién se entregó dicha suma, habiendo ingresado en contradicciones en su confesión provocada; siendo también falsa la afirmación de la Juez de instancia de que la confesión provocada de Felipa Cabezas Bautista no tiene relación con el objeto de la prueba, al tener relación respecto de no haberse pagado la suma de Bs. 10.000; así también respecto de la confesión provocada de los demandados Freddy, Juan Carlos y Edwin Ramos Cabezas que al ser hijos de los vendedores, era imposible que no puedan saber que sus padres estaban vendiendo a su tío una parte del predio, basándose la Juez de la causa en valorar el contrato de transferencia y no la sana crítica.

**1.2.2.2.** Omite la Juez de la causa la declaración de los testigos que hicieron saber que de acuerdo a usos y costumbres, la venta debe hacerse conocer a la Comunidad; así como es falso que no tuviera incidencia la certificación de la Comunidad Originaria Aldana de que los demandantes no son afiliados.

**1.2.2.3.** Respecto del contrato objeto del proceso, la Juez de instancia interpreta de manera superficial y genérica, sin hacer análisis de la pequeña propiedad protegida por el art. 394 de la CPE y del art. 41.2 de la Ley N° 1715, que refieren que es fuente de subsistencia, es indivisible y tiene carácter de patrimonio familiar inembargable y no puede dividirse en superficies menores a la establecida para la pequeña propiedad, efectuando una mala apreciación al no describir en el documento de transferencia la copropiedad en favor de los demandantes.

**1.2.2.4.** Respecto de la reconvención, mencionan que la Juez de instancia hace una interpretación errónea del art. 549 del Código Civil referente a la falta de objeto en el contrato impugnado de nulidad, ya que el documento adolece de ilegalidad por ser contrario al principio de la pequeña propiedad de ser indivisible porque nunca se señaló que entrarían como copropietarios. Respecto de la ilicitud de la causa, es arbitraria la valoración de la prueba, al haber existido violencia en contra de los vendedores Erasmo Ramos y Felipa Cabezas para la suscripción del documento de transferencia. En cuanto al error esencial, se hace un análisis arbitrario de la normativa sin respetar la naturaleza que tiene la pequeña propiedad agraria y sin valorar las pruebas presentadas como la certificación de la comunidad Aldana donde se expresa que es una pequeña propiedad.

Agregan que, si hubiera sido valorada correctamente su prueba documental referida al título ejecutorial, declaraciones testificales de descargo, confesiones provocadas y la certificación de la Comunidad, se demostraría que el consentimiento de Erasmo Ramos y Felipa Cabezas ha sido viciado y que se ha suscrito un contrato en contra de los usos y costumbres, omitiendo fundamentar sobre el patrimonio familiar y con la laxitud que existe en el contrato, claramente se tiene la intención de disgregar una fracción del terreno contraria a los arts. 41, 48 y 428 de la Ley N° 1715. Citando los arts. 41 y 48 de la Ley N° 1715, señala que es falsa la afirmación de la Juez de la causa, de que la pequeña propiedad agraria es indivisible y que sin embargo, los registros de transferencia de este tipo de propiedades se las hace a través de la venta de acciones y derechos en copropiedad. Mencionan, qué a excepción del contrato de compraventa, no se ha podido acreditar que Luis Ramos hubiera cumplido con el pago de Bs. 10.000, siendo una afirmación subjetiva de la Juez a quo.

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

*"...los actores demandan el cumplimiento de la obligación que contrajo la demandada Felipa Cabezas Bautista de Ramos y su fallecido esposo Erasmo Ramos Silva contenida en el documento privado de transferencia de una fracción de 16003.50 metros cuadrados de la parcela N° 062, ubicada en la Comunidad Campesina Aldana del municipio de Sucre, provincia Oropeza del departamento de Chuquisaca, de una superficie total de 2.5847 ha, cursante a fs. 3 y vta. de obrados, peticionando que*

los demandados Felipa Cabezas Bautista de Ramos y Freddy, Edwin, Jhovana y Juan Carlos Ramos Cabezas, estos últimos como herederos de Erasmo Ramos Silva, suscriban la minuta definitiva de transferencia del referido predio, al haber de su parte cancelado la totalidad del precio de la venta y que conforme al art. 424 del D.S. N° 29215, lo que se pretende es que los vendedores firmen la minuta de transferencia para incorporarse como copropietarios sobre la totalidad del terreno; evidenciándose de ello, que la referida demanda cumple con los requisitos de forma y contenido previstos por el art. 110 del Código Procesal Civil, siendo clara y precisa la relación de hechos, la invocación del derecho en que se funda y la petición en términos claros y positivos; por lo que no es evidente que los hechos descritos en la pretensión fueran genéricos y contradictorios como afirman los recurrentes, que se limitan simplemente a expresar tales extremos sin argumentos valederos; consecuentemente la admisión de la demanda se encuadra a derecho, habiendo la Juez a quo, antes de admitir la demanda, ejercido efectivamente el principio de dirección del proceso al ordenar por providencia de fs. 13 de obrados la subsanación de la misma, por lo que no se evidencia vulneración a dicha norma procesal.

**II.3.1.2.** De antecedentes, se tiene que el codemandado Edwin Ramos Cabezas, posterior a los actos procesales de respuesta y reconvencción que ejerció, por memorial de fs. 223 a 224 de obrados, interpuso excepción de prescripción, mismo que mereció la providencia de fs. 226 de obrados, por la que la Juez de instancia, en vista de la extemporaneidad de la interposición de la referida excepción, expresó la imposibilidad de pronunciarse respecto del contenido de la misma; decisión que fue confirmada en oportunidad de resolver el recurso de reposición que se interpuso por parte del nombrado excepcionista, arguyendo en el Auto de fs. 261 a 263 vta., que el demandado tenía la obligación de oponer excepciones como medio de defensa a tiempo de contestar la demanda y que si bien el art. 1497 del Código Civil prevé que la prescripción puede ser opuesta en cualquier etapa del proceso, la misma no debe entenderse de manera literal, sino sistemática e integral para los casos donde el demandado fue juzgado en rebeldía o ausencia de éste donde no pudo contestar a la demanda, citando al efecto el entendimiento expresado en los Autos Supremos N° 41/2020 de 20 de enero y 930/2015 de 14 de octubre; decisión que se ajusta a derecho, por cuanto la oposición de excepciones serán opuestas, todas juntas, a tiempo de contestar la demanda o la reconvencción, como prevé el art. 81-II de la Ley N° 1715; similar previsión legal se halla contenida en el art. 125.5 de la Ley N° 439, al consignar que en la "contestación" se puede oponer excepciones, por ello debe hacerse en forma simultánea y en el mismo acto, conforme señala el art. 126 del mismo cuerpo legal; consiguientemente, no es evidente que la Juez de instancia no hubiera emitido pronunciamiento respecto de la excepción de prescripción opuesta por el nombrado demandado, estando enmarcada a derecho lo resuelto por la autoridad judicial, ya que debido a la presentación extemporánea de dicho medio de defensa, no corresponde su consideración.

En ese sentido, al no evidenciarse errores de procedimiento en la tramitación del proceso del caso de autos, no existe mérito para una eventual nulidad de obrados.

### **II.3.2. Con relación al recurso de casación en el fondo**

**II.3.2.1.** La demanda de Cumplimiento de Obligación de fs. 10 a 12 de obrados, se basa en la facultad que tienen los contratantes de pedir judicialmente el cumplimiento del contrato suscrito ante el incumplimiento por voluntad de la obligación, debiendo la parte que demanda acreditar que cumplió con lo que le corresponde, tal cual prevé el art. 568.I del Código Civil, norma sustantiva invocada por los actores Luis Ramos Silva y Raimunda Villazón en la demanda de referencia. En el caso sub lite al ser el objeto del proceso el Documento Privado de Transferencia de una fracción de 16003,50 metros cuadrados de la parcela N° 062 por la suma de Bs. 10.000, con todos sus usos, costumbres y

*servidumbres, suscrito por Erasmo Ramos Silva y Felipa Cabezas Bautista en favor de Luis Ramos Silva y Raimunda Villazón, cursante a fs. 3 de obrados, los compradores, ahora demandantes, les corresponde acreditar que cumplieron con su obligación, como es el pago de la suma de Bs. 10.000 por concepto de la transferencia; hecho demostrado que consta en la cláusula segunda del mencionado documento privado de transferencia, al consignar: "(...) cedemos y transferimos a perpetuidad con todos sus usos, costumbres y servidumbres una fracción de la parcela 062 que consta de 16003,50 Metros Cuadrados a favor de los señores LUIS RAMOS SILVA Y RAIMUNDA VILLAZON, por el precio de Bs.- 10000 (DIEZ MIL BOLIVIANOS) **suma de dinero que declaramos haber recibido en su totalidad y a nuestra entera satisfacción en moneda de curso legal y corriente, a tiempo de suscribir el presente documento privado** " (sic) (Las cursivas y negrillas nos pertenecen); que al ser manifestación expresa de los vendedores, constituye prueba fehaciente de haberse cancelado el monto de dinero por concepto de la compraventa, sin que los demandados hubiesen demostrado lo contrario, menos aún que hubiere existido en el convenio violencia, dolo o engaño que hubiese viciado el consentimiento de los vendedores como éstos afirman, al no existir medio probatorio que acredite tales hechos; si bien se recibió la confesión provocada del codemandante Luis Ramos Silva cursante a fs. 282 a 283, no existe manifestación alguna en sentido contrario, es decir, que no hubiera cancelado el monto de dinero por la compraventa, más al contrario, señala que se canceló el monto por concepto de la compra en su oportunidad cuya constancia se encuentra en el mismo documento de transferencia, siendo irrelevante el hecho supuestamente contradictorio de haber manifestado, por un lado, que la suma de dinero entregó a los demandantes y por otro, que entregó a Erasmo Ramos Silva, puesto que lo esencial es que cumplió con su obligación como comprador, ya sea entregando a uno o ambos vendedores; por lo que su declaración no enerva la constancia de pago, más aún, cuando este medio de prueba para surtir efectos debe haber declarado el confesante en contra suya, conforme prevé el art. 1321 del Código Civil, o sea, que no hubiera cancelado a los vendedores, extremo que no consta en la declaración confesoria de referencia. Tampoco tiene fuerza probatoria para demostrar que no se hubiera cancelado el monto por la compra del predio, las declaraciones confesorias de los demandados, puesto que éstos se limitan a desconocer el documento de transferencia, que por sí sola no puede contraponerse al valor probatorio de un documento privado reconocido en sus firmas y rúbricas.*

**II.3.2.2.** *Las declaraciones testificales a las que hacen referencia los recurrentes, en sentido de que éstos hicieron saber que por usos y costumbres de la Comunidad deben hacer conocer las ventas que se realizan, no es fundamento jurídico que implique la nulidad del documento de compraventa, puesto que con la comunicación a la Comunidad de la venta o sin ella, no interfiere en cuanto a su celebración y efectos que del mismo deriva, puesto que para su validez legal deben concurrir los requisitos de formación de los contratos previsto por el art. 452 del Código Civil, referido al consentimiento de las partes, el objeto, la causa y la forma siempre y cuando sea exigible, reuniendo el documento de transferencia objeto del proceso dichos requisitos, por ello tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, conforme señala el art. 519 del mismo cuerpo legal. Asimismo, el hecho de que los compradores Luis Ramos Silva y Raimunda Villazón no fueran afiliados a la Comunidad Originaria Aldana, como se expresa en el certificado cursante a fs. 113 de obrados, tampoco constituye óbice legal para adquirir una propiedad agraria, no teniendo por tal incidencia alguna en la transferencia del predio en cuestión.*

**II.3.2.3.** *Del análisis efectuado por la Juez de instancia con relación a la indivisibilidad de la pequeña propiedad, se desprende que efectúa razonamientos jurídicos en base a normativa que regula la misma y también conforme a entendimientos expresados en precedentes agroambientales, como es el Auto Agroambiental Plurinacional S1a N° 87/2021 de 19 de octubre, siendo carente de consistencia lo afirmado por los recurrentes, en sentido de que la Juez de instancia hubiera interpretado de manera*

genérica y superficial dicho extremo. En efecto, si bien el art. 394-II de la CPE prohíbe la división de la pequeña propiedad agraria, como viene a ser el predio de propiedad de los demandados que transfirieron parte del mismo; no es menos evidente que es perfecta y legalmente posible adquirir acciones y derechos que se mantendrán bajo el régimen de copropiedad previsto en el art. 158 del Código Civil, lo cual no implica que se estuviera fraccionando la pequeña propiedad agraria; más aún cuando son los mismos demandantes que impetran el cumplimiento de la obligación por parte de los vendedores en ése sentido, por ello, solicitan expresa y puntualmente que la extensión de la minuta definitiva de compraventa no debe vulnerar la prohibición constitucional establecida de indivisibilidad de la pequeña propiedad, mucho más cuando en el documento de transferencia objeto del presente proceso, no se consigna fraccionamiento alguno de la superficie transferida, esto es, que se hubiere expresado límites, colindancias y ubicación, entendiéndose de ello que la compra es respecto de acciones que tienen los propietarios del predio que por el tipo de propiedad debe mantenerse bajo el régimen de copropiedad, disponiendo en consecuencia la Juez de instancia que la "suscripción de la minuta definitiva de transferencia contemple y respete dicho régimen que acoge la concepción de la comunidad por cuotas ideales o abstractas aplicables al caso de la pequeña propiedad", no existiendo por tal en dicho razonamiento errónea apreciación como afirman los recurrentes.

**II.3.2.4.** La falta de objeto en el contrato impugnado como causal de nulidad que interpusieron los demandados en su demanda reconventional de nulidad del documento privado de transferencia, bajo el argumento de ser contrario al principio de la pequeña propiedad, no se subsume a la causal de nulidad prevista por el art. 549-1) del Código Civil, al estar claramente especificado en el contrato de referencia el objeto cual es la transferencia de una parte de la propiedad, que como se señaló en el numeral anterior, es perfectamente viable la transferencia de acciones que se mantenga bajo el régimen de copropiedad; asimismo, no se observa en el documento de transferencia que faltara forma para su validez, al no contemplar la normativa que regula el contrato de compraventa formalidad legal sine quanon para su elaboración y validez legal, más allá de los requisitos de formación de los contratos descritos anteriormente.

**II.3.2.5.** Si la ilicitud de la causa y el motivo, como causal de nulidad de un contrato, está referida a la celebración de contratos ilegales, cuando es contraria a normas imperativas; prohibidos, cuando va contra principios de orden público, y contrato inmoral, cuando atenta a las buenas costumbres, la supuesta existencia de violencia o engaño en la suscripción del documento de transferencia objeto del presente proceso que no fue acreditada por los demandados, no puede considerarse como arbitraria valoración de la prueba como afirman los recurrentes, al no existir prueba sobre dicho extremo, sobre la cual la Juez de la causa hubiese valorado erróneamente, careciendo por tal de consistencia lo expresado en el recurso de casación.

**II.3.2.6.** Conforme al análisis descrito en el numeral II.3.2.3. precedente, es factible la transferencia de acciones de una pequeña propiedad agraria, lo que no implica su división al mantenerse bajo el régimen de copropiedad, habiendo dispuesto la Juez de la causa que se contemple y respete dicho instituto jurídico al momento de elaborar la Minuta Definitiva de Transferencia; consiguientemente, no se aprecia que en la suscripción del documento de transferencia, se hubiere incurrido en error esencial sobre la naturaleza o sobre el objeto del contrato como causal de nulidad que invocaron los demandados reconventionistas, al no contar con elementos probatorios de estar viciado el consentimiento de los vendedores y que el contrato de referencia se hubiere suscrito en contra de usos y costumbres, como afirman los recurrentes, extremos reiterativos que ya fueron analizados con los fundamentos expuestos en los numerales II.3.2.1. y II.3.2.2. precedentes, resultando de ello que no demostraron los recurrentes que los suscribientes del contrato de compraventa hubieran ingresado en

*confusión que suponga error sobre la naturaleza o el objeto del contrato, siendo que la transferencia reúne los requisitos previstos por ley para su formación y validez, en el que está debida y claramente identificado el objeto del contrato, que es una parte de la propiedad de los demandados en la extensión de 16005 metros cuadrados y el contrato tiene por finalidad la transferencia de dicha superficie de terreno.*

*Similar situación ocurre cuando los recurrentes reiterativamente hacen referencia en el recurso de casación a la indivisibilidad de la pequeña propiedad agraria y la posibilidad de transferir acciones que se mantengan bajo el régimen de copropiedad; así como lo relacionado a la falta de pago por la compra realizada, expresando que es falsa y subjetiva la apreciación de la Juez de instancia, cuando del análisis y fundamento expuesto en los numerales anteriormente mencionados, el razonamiento de la Juez de la causa con relación a la pequeña propiedad agraria y el cumplimiento de la obligación de los compradores de cancelar el monto de la compra efectuada, se encuadra a derecho y responde a los antecedentes fácticos y legales..."*

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

La Sala Segunda declara **INFUNDADO**, los recursos de casación en la forma y en el fondo de fs. 336 a 347 vta., 349 a 361 vta. y 364 a 368 de obrados, decisión asumida tras haberse establecido lo siguiente:

que la referida demanda cumple con los requisitos de forma y contenido previstos por el art. 110 del Código Procesal Civil, siendo clara y precisa la relación de hechos, la invocación del derecho en que se funda y la petición en términos claros y positivos; por lo que no es evidente que los hechos descritos en la pretensión fueran genéricos y contradictorios como afirman los recurrentes, que se limitan simplemente a expresar tales extremos sin argumentos valederos.

Que, no es evidente que la Juez de instancia no hubiera emitido pronunciamiento respecto de la excepción de prescripción opuesta por el nombrado demandado, estando enmarcada a derecho lo resuelto por la autoridad judicial, ya que, debido a la presentación extemporánea de dicho medio de defensa, no corresponde su consideración.

que al constar en el contrato que los vendedores declaran recibir el precio a tiempo de suscribir el mismo, dicha manifestación expresa de los vendedores, constituye prueba fehaciente de haberse cancelado el monto de dinero por concepto de la compraventa, sin que los demandados hubiesen demostrado lo contrario, menos aún que hubiere existido en el convenio violencia, dolo o engaño que hubiese viciado el consentimiento de los vendedores como éstos afirman, al no existir medio probatorio que acredite tales hechos.

Que, la confesión provocada del codemandante Luis Ramos Silva señala que se canceló el monto por concepto de la compra.

Que, las declaraciones testimoniales a las que hacen referencia los recurrentes, en sentido de que éstos hicieron saber que por usos y costumbres de la Comunidad deben hacer conocer las ventas que se realizan, no es fundamento jurídico que implique la nulidad del documento de compraventa, puesto que con la comunicación a la Comunidad de la venta o sin ella, no interfiere en cuanto a su celebración y efectos que del mismo deriva, puesto que para su validez legal deben concurrir los requisitos de formación de los contratos, no teniendo tampoco incidencia alguna en la transferencia el hecho que los compradores no fueran afiliados a la comunidad.

Que, respecto a la indivisibilidad del predio, es evidente que es perfecta y legalmente posible adquirir acciones y derechos que se mantendrán bajo el régimen de copropiedad, lo cual no implica que se estuviera fraccionando la pequeña propiedad agraria, pues en el documento de transferencia objeto del presente proceso, no se consigna fraccionamiento alguno de la superficie transferida, esto es, que se hubiere expresado límites, colindancias y ubicación, entendiéndose de ello que la compra es respecto de acciones que tienen los propietarios del predio que por el tipo de propiedad debe mantenerse bajo el régimen de copropiedad, disponiendo en consecuencia la Juez de instancia que la "suscripción de la minuta definitiva de transferencia contemple y respete dicho régimen que acoge la concepción de la comunidad por cuotas ideales o abstractas aplicables al caso de la pequeña propiedad", no existiendo por tal en dicho razonamiento error esencial sobre la naturaleza o sobre el objeto del contrato como causal de nulidad que invocaron los demandados reconvencionistas, al no contar con elementos probatorios de estar viciado el consentimiento de los vendedores y que el contrato de referencia se hubiere suscrito en contra de usos y costumbres.

Que, el objeto del contrato está claramente especificado cual es la transferencia de una parte de la propiedad, que, es perfectamente viable la transferencia de acciones que se mantenga bajo el régimen de copropiedad; asimismo, no se observa en el documento de transferencia que faltara forma para su validez, al no contemplar la normativa que regula el contrato de compraventa formalidad legal sine quanon para su elaboración y validez legal, más allá de los requisitos de formación de los contratos.

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

#### PRECEDENTE 1

Es posible el cumplimiento de un contrato de compraventa que tiene por objeto la transferencia de una fracción de un predio titulado como pequeña propiedad, si en este no se expresa límites, colindancias ni ubicación de la fracción a transferirse, entendiéndose de ello que la compra es respecto de acciones que tienen los propietarios del predio, que, por el tipo de propiedad debe mantenerse bajo el régimen de copropiedad, debiendo disponer en consecuencia, el Juez de instancia que la suscripción de la minuta definitiva de transferencia contemple y respete dicho régimen que acoge la concepción de la comunidad por cuotas ideales o abstractas aplicables al caso de la pequeña propiedad.

*"...si bien el art. 394-II de la CPE prohíbe la división de la pequeña propiedad agraria, como viene a ser el predio de propiedad de los demandados que transfirieron parte del mismo; no es menos evidente que es perfecta y legalmente posible adquirir acciones y derechos que se mantendrán bajo el régimen de copropiedad previsto en el art. 158 del Código Civil, lo cual no implica que se estuviera fraccionando la pequeña propiedad agraria; más aún cuando son los mismos demandantes que impetran el cumplimiento de la obligación por parte de los vendedores en ése sentido, por ello, solicitan expresa y puntualmente que la extensión de la minuta definitiva de compraventa no debe vulnerar la prohibición constitucional establecida de indivisibilidad de la pequeña propiedad, mucho más cuando en el documento de transferencia objeto del presente proceso, no se consigna fraccionamiento alguno de la superficie transferida, esto es, que se hubiere expresado límites, colindancias y ubicación, entendiéndose de ello que la compra es respecto de acciones que tienen los propietarios del predio que por el tipo de propiedad debe mantenerse bajo el régimen de copropiedad, disponiendo en consecuencia la Juez de instancia que la "suscripción de la minuta definitiva de transferencia contemple y respete dicho régimen que acoge la concepción de la comunidad por cuotas ideales o abstractas aplicables al caso de la pequeña propiedad", no existiendo por tal en dicho razonamiento errónea apreciación como afirman los recurrentes..."*