FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0078-2022

FECHA DE RESOLUCIÓN: 23-08-2022

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. Nulidad y/o anulabilidad de documento /

Problemas jurídicos

En la tramitación de un proceso de Nulidad de Documento, el demandado hoy recurrente, interpone Recurso de Casación contra la Sentencia N° 05/2022 de 04 de julio, que declara probada la demanda, pronunciada por el Juez Agroambiental de Quillacollo del departamento de Cochabamba, bajo los siguientes fundamentos:

1. Citando el art. 271 de la Ley N° 439 (Causales de Casación), señala que, si bien resulta cierto que, conforme a lo dispuesto en el art. 551 del Código Civil, la acción de nulidad puede ser deducida por cualquier persona que tenga interés legítimo, en el caso de autos, el demandante no ostentaría dicho interés a efectos de demandar la nulidad, puesto que su alegado derecho de sucesión en función a la que instaura la demanda, no se encontraría inscrita y registrada en Derechos Reales (DD.RR.), no cumpliendo con el requisito de publicidad y oponibilidad frente a terceros conforme manda el art. 1538 del Código Civil; por lo que, al haberse emitido Sentencia N° 05/2022 de 04 de julio, acogiendo favorablemente la pretensión de nulidad de documento, sin que el demandante haya acreditado su interés legítimo, se habría incurrido en aplicación indebida de la ley, al margen, de ésta circunstancia, también constituiría un error de hecho y error de derecho en la valoración de la prueba, al haber admitido el juzgador, el interés legítimo del demandante, con la sola presentación del Testimonio notarial de la aceptación de la sucesión, sin que haya sido inscrito en DD.RR., citando al efecto, el Auto Supremo N° 0181/2014 de 24 de abril.

2. Refiere que la sentencia recurrida que declara la nulidad del documento de 17 de junio de 2010, en virtud de la causal prevista en el art. 549 num. 3 del Código Civil; relativa a la "ilicitud de la causa o la ilicitud del motivo", sin que se haya efectuado una justificación ni la debida fundamentación respecto a dichas causales; es decir, en que consistirían las referidas ilicitudes, que impulsaron a las partes a celebrar el contrato acusado de nulo, que hubo una concurrencia de voluntades de ambos contratantes, impulsados por una causa o motivo ilícitos, aspecto que no se encontraría acreditado en la sentencia ahora impugnada, lo que constituiría aplicación indebida del art. 549 num. 3 de la Ley N° 439;

infringiéndose, lo establecido en el A.S. N° 0652/2014 de 06 de noviembre, relativo a la nulidad del contrato por causa y motivos ilícitos.

3. Señala que la sentencia recurrida, al pronunciarse respecto a cada una de las causales de nulidad invocadas por la parte demandante, se tiene que en relación al "Objeto Posible", luego de su respectivo análisis, concluye que no concurre la causal invocada prevista en el art. 549.2 del Código Civil; seguidamente, ingresa al análisis de las causales de nulidad del contrato, en cuanto a la causa y motivos ilícitos (art. 549.3), y en forma confusa y contradictoria determina la concurrencia de dicha causal, subsumiéndola en la causal establecida en el art. 549.2 del Código Civil; y por último, efectúa el análisis de la causal referida al Objeto Determinado o Determinable, concluyendo que en el caso no concurriría esta causal; sin embargo, de forma contradictoria e incongruente en su conclusión señala: "Establecido lo anterior, corresponde puntualizar que en el caso de autos el demandante tiene acreditado el presupuesto para que prospere la nulidad de documento de 17 de enero de 2010, conforme se desprende en el caso de autos y de todo lo analizado y compulsado el demandante ha demostrado, conforme el art. 1283.I del Código Civil, en concordancia con el art. 136.I de la Ley N° 439, en relación al art. 549 num. 2 y 485 del Código Civil"; siendo evidente la grave contradicción e incongruencia en la sentencia recurrida.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

"*(...) se infiere que la parte actora en el caso de autos se trata de Ramiro Isidoro Torres Cayo, quien es nieto de Santiago Torres Mamangueño y Marcelina Quiroz Cullavi (propietarios del predio objeto de litigio), y a la muerte de estos, quedó como heredero, el único hijo, que procrearon Alejandro Tórres Quiroz, quien también falleció, siendo este el padre del ahora demandante Ramiro Isidoro Tórres Cayo, a consecuencia de ello, este último se declaró heredero forzoso de los bienes dejados por sus progenitores, específicamente sobre la fracción de terreno registrado en DD.RR., a fs. 256, Ptda. Nº 557 del libro 1 de la provincia de Quillacollo en fecha 12 de julio de 1963 (predio objeto de controversia) y de los bienes, acciones y derechos correspondiente al fallecimiento de Alejandro Tórres Quiroz y de su abuela Marcelina Quiroz Cullavi, conforme se evidencia del Testimonio N° 921/2019, de 24 de octubre de 2019, cursante de fs. 4 a 7 vta. de obrados, relativo a la Declaratoria de Hederos, de donde se colige que el demandante Ramiro Isidoro Torres Cayo, tiene un interés legítimo debidamente acreditado con la documental supra señalada, a efectos de demandar la Nulidad del Documento de transferencia de lote de terreno suscrita el 17 de junio de 2010, por su abuelo Santiago Tórres Mamangueño a favor de Regina Rodríguez Gonzales; máxime cuando la nulidad puede ser invocada no solo por las partes que han intervenido en la celebración de un contrato, sino también, están legitimados para demandar la nulidad del mismo, sus herederos y causahabientes e incluso terceras personas que tengan interés jurídico, a diferencia de la anulabilidad que puede ser demandada sólo por el perjudicado, conforme prevé el art. 555 del Código Civil; no existiendo en consecuencia, aplicación indebida del art. 551 del Código Civil, así como tampoco, error de hecho y error de derecho en la valoración de la prueba documental precitada que adjuntó la parte actora con la finalidad de acreditar su interés legítimo para interponer la demanda de Nulidad de Documento*".

"*(...) en el caso de autos de la revisión de antecedentes, se advierte que Santiago Tórres Mamangueño (abuelo del demandante), contrajo matrimonio con Regina Rodríguez Gonzales el 24 de marzo de 2007, conforme se evidencia del certificado de matrimonio de fs. 9, posteriormente, de acuerdo al documento de 17 de junio de 2010, con reconocimiento de firmas (fs. 12 vta. y 13), Santiago Tórres Mamangueño transfirió a su esposa Regina Rodríguez Gonzales, el lote de terreno objeto de litigio; de donde se infiere, que al momento de la suscripción del documento de transferencia supra mencionado, no existe*

duda de que dicha venta fue realizada entre dos personas que son cónyuges, razón por la cual, el juzgador con criterio acertado sostiene que "este negocio jurídico es ilícito, así como su causa y motivos son ilegales", puesto que al haber suscrito dicha transferencia contravinieron expresamente lo dispuesto en el art. 591 del Código Civil; toda vez que, al haberse establecido en la legislación, tal prohibición, se concibió de forma antelada la situación legal que hoy nos ocupa, no siendo permisible que los gobernados sobrepongamos nuestras conveniencias e intereses por sobre lo que expresamente determina la ley, es imposible que un acto expresamente prohibido en el ordenamiento jurídico, genere consecuencias jurídicas positivas - incluso después de su muerte - los efectos legales que los suscribientes buscaron eludir no pueden ser fuente de ningún derecho. Por ello, al subsumirse la situación fáctica descrita líneas arriba a lo expresamente prohibido por la norma, resulta totalmente cierta la tesis argumentativa postulada en la demanda, toda vez que en obrados se evidenció que el negocio jurídico que promovieron Santiago Tórres Mamangueño y Regina Rodríguez Gonzales, mediante documento de transferencia de terreno de 17 de junio de 2010, es ilegal; entendimiento asumido también en el Auto Supremo 651/2021 de 19 de julio de 2021".

"(...) es pertinente resaltar que, el Código Civil Sustantivo en su art. 591, prescribe: "El contrato de venta no puede celebrarse entre cónyuges, excepto cuando están separados en virtud de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada", respecto al tema, algunos doctrinarios como Morales Guillen, señalan lo siguiente: "Lo que obsta a la capacidad de los consortes como compradores o vendedores, es precisamente el tener sus intereses unidos y la consiguiente confusión de sus respectivas personalidades jurídicas en orden a sus bienes, por efecto de la comunidad de gananciales (...)". En el mismo sentido, Guillermo Borda sobre el particular, señala: "La Prohibición de que los cónyuges puedan celebrar entre ellos un contrato de compra venta, se funda en una razón evidente; de lo contrario sería fácil burlar el régimen patrimonial del matrimonio, que es inmodificable por voluntad de los cónyuges; se evitan así transferencias de bienes destinados a ese fin o dejar sin garantías a los terceros que han contratado con alguno de los esposos". Del citado artículo, se establece que el legislador ha estipulado una prohibición de compraventa entre cónyuges en función a varios factores, entre ellos, que desde que se forja la sociedad conyugal se emprende un sólo patrimonio (perteneciente a esa comunidad), es por dicho motivo que la prohibición dejará de tener una razón cuando se materialice lo determinado en la segunda parte del citado artículo; es decir, cuando los cónyuges estén separados judicialmente por una resolución que posea la calidad de cosa juzgada; en todo caso y como se observa, esta prohibición contractual protege los intereses de la comunidad de gananciales y busca evitar la simulación de actos en perjuicio de terceros; es con base en estos y otros motivos que el legislador ha establecido una limitación a los cónyuges para realizar entre ellos actos de compra y venta; consiguientemente, la sentencia que declara la nulidad del contrato por la causal prevista en el art. 549 num. 3 del Código Civil, se encuentra fundamentada y motivada, no se advierte en consecuencia aplicación indebida de dicha disposición legal, así como tampoco vulneración del derecho al debido proceso; como erróneamente sostiene la parte recurrente".

"(...) de la revisión del contenido de la sentencia ahora recurrida, se advierte que existe una aparente contradicción, en cuanto se refiere al análisis y apreciación que efectúa el juzgador, respecto a las causales para la procedencia de la Nulidad del Contrato previstas en el art. 549 del Código Civil, cuando concluye declarando probada la demanda en virtud de concurrencia y acreditación de la causal prevista en el art. 549.2 del Código Civil, que establece, el contrato será nulo: "Por faltar en el objeto del contrato los requisitos señalados por la ley"; en relación al art. 485 del Código Civil, que señala: "Todo contrato debe tener un objeto posible, lícito y determinado o determinable"; sin embargo, del análisis de la sentencia ahora confutada, se advierte algunas confusiones en las que incurre el Juez de instancia, cuando sostiene en el punto de los "Hechos Probados o No Probados", respecto a la causal

establecida en el art. 549 incs. 2) del Código Civil, en relación al objeto del contrato, mismo que debe reunir ciertos requisitos de conformidad a lo previsto en el art. 485 del Código Civil, relativos a que debe ser posible, lícito y determinado o determinable; sobre el Objeto Posible, relacionado a que la transferencia del terreno realizada por Santiago Tórres Mamangueño a favor de Regina Rodríguez Gonzales (demandada), no sería posible al tratarse de un bien ganancial; la autoridad judicial, luego de su respectivo estudio, concluye que no concurre, en este punto, la causal de nulidad prevista en el art. 549 inc. 2 del Código Civil; bajo el argumento de que sí existe un objeto posible, que sería la parcela vendida, porque el titular tiene en su patrimonio el bien inmueble transferido".

"*(...) la aparente contradicción o confusión en la que incurrió la autoridad judicial a momento de dictar la sentencia ahora impuganada, con base en la causal de nulidad de contrato establecida en el art. 549 inc. 3) del Código Civil, se encuentra debidamente acreditada conforme a lo expuesto precedentemente y conforme al fundamento FJ.II.2 de la presente resolución, no siendo en consecuencia trascendente la nulidad pretendida por la parte recurrente; razon por la cual, ante una eventual nulidad de la sentencia emitida, el resultado de la misma no sufrirá modificación sustancial alguna respecto a la resolución de fondo de la problemática planteada en el caso que nos ocupa, que declaró probada la demanda en virtud de los antecedentes del proceso, la prueba producida y la acreditación de la causal de nulidad prevista en el art. 549 inc. 3) del Código Civil, en relación al art. 591 del mismo cuerpo normativo precitado, relativo a la prohibición de venta entre conyúges; toda vez que, queda demostrado la transferencia de terreno de 17 de junio de 2010 (fs. 12 vta. y 13), suscrita por Santiago Tórres Mamangueño, en favor de su esposa Regina Rodríguez Gonzales, después de la celebración del matrimonio entre ambos efectuado el 24 de marzo de 2007, conforme se constata a través del certificado de matrimonio cursante a fs. 9 de obrados; consiguientemente, la acusacion del recurrente en relación a este punto se torna en inatendible. De lo relacionado precedentemente, es posible evidenciar que la autoridad judicial a momento de emitir la sentencia recurrida, realizó una correcta subsunción de los hechos al derecho, al haber sostenido que concurre la causal de nulidad del contrato, establecida en el art. 549 inc. 3) del Código Civil, para declarar probada la demanda*".

Síntesis de la razón de la decisión

La Sala Primera del Tribunal Agroambiental declara **INFUNDADO** el Recurso de Casación, en consecuencia se mantiene firme y subsistente, la Sentencia N° 05/2022 de 04 de julio, emitida por el Juez Agroambiental de Quillacollo del departamento de Cochabamba, dentro de la demanda de Nulidad de Documento, bajo los siguientes fundamentos:

1. Se infiere que la parte actora en el caso de autos el demandante tiene un interés legítimo debidamente acreditado, a efectos de demandar la Nulidad del Documento de transferencia de lote de terreno suscrita el 17 de junio de 2010; máxime cuando la nulidad puede ser invocada no solo por las partes que han intervenido en la celebración de un contrato, sino también, están legitimados para demandar la nulidad del mismo, sus herederos y causahabientes e incluso terceras personas que tengan interés jurídico, a diferencia de la anulabilidad que puede ser demandada sólo por el perjudicado, conforme prevé el art. 555 del Código Civil; no existiendo en consecuencia, aplicación indebida del art. 551 del Código Civil, así como tampoco, error de hecho y error de derecho en la valoración de la prueba documental precitada que adjuntó la parte actora con la finalidad de acreditar su interés legítimo para interponer la demanda de Nulidad de Documento.

2. Se colige que el juzgador con criterio acertado sostiene que "este negocio jurídico es ilícito, así como su causa y motivos son ilegales", puesto que al haber suscrito dicha transferencia contravinieron

expresamente lo dispuesto en el art. 591 del Código Civil; toda vez que, al haberse establecido en la legislación, tal prohibición, se concibió de forma antelada la situación legal que hoy nos ocupa, no siendo permisible que los gobernados sobrepongamos nuestras conveniencias e intereses por sobre lo que expresamente determina la ley, es imposible que un acto expresamente prohibido en el ordenamiento jurídico, genere consecuencias jurídicas positivas - incluso después de su muerte - los efectos legales que los suscribientes buscaron eludir no pueden ser fuente de ningún derecho.

3. La sentencia que declara la nulidad del contrato por la causal prevista en el art. 549 num. 3 del Código Civil, se encuentra fundamentada y motivada, no se advierte en consecuencia aplicación indebida de dicha disposición legal, así como tampoco vulneración del derecho al debido proceso; como erróneamente sostiene la parte recurrente.

4. La aparente contradicción o confusión en la que incurrió la autoridad judicial con base en la causal de nulidad de contrato establecida en el art. 549 inc. 3) del Código Civil, no es trascendente la nulidad pretendida por la parte recurrente; razon por la cual, ante una eventual nulidad de la sentencia emitida, el resultado de la misma no sufrirá modificación sustancial alguna respecto a la resolución de fondo de la problemática planteada en el caso que nos ocupa, que declaró probada la demanda en virtud de los antecedentes del proceso, la prueba producida y la acreditación de la causal de nulidad prevista en el art. 549 inc. 3) del Código Civil, en relación al art. 591 del mismo cuerpo normativo precitado, relativo a la prohibición de venta entre conyúges.

Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita

Procesos ante los Juzgados Agroambientales / Acciones Mixtas / Nulidad y/o anulabilidad de documento

La Nulidad del Documento puede ser invocada no solo por las partes que han intervenido en la celebración de un contrato, sino también, están legitimados para demandar la nulidad del mismo, sus herederos y causahabientes e incluso terceras personas que tengan interés jurídico, a diferencia de la anulabilidad que puede ser demandada sólo por el perjudicado, conforme prevé el art. 555 del Código Civil.

"*(...) se infiere que la parte actora en el caso de autos se trata de Ramiro Isidoro Torres Cayo, quien es nieto de Santiago Torres Mamangueño y Marcelina Quiroz Cullavi (propietarios del predio objeto de litigio), y a la muerte de estos, quedó como heredero, el único hijo, que procrearon Alejandro Tórres Quiroz, quien también falleció, siendo este el padre del ahora demandante Ramiro Isidoro Tórres Cayo, a consecuencia de ello, este último se declaró heredero forzoso de los bienes dejados por sus progenitores, específicamente sobre la fracción de terreno registrado en DD.RR., a fs. 256, Ptda. Nº 557 del libro 1 de la provincia de Quillacollo en fecha 12 de julio de 1963 (predio objeto de controversia) y de los bienes, acciones y derechos correspondiente al fallecimiento de Alejandro Tórres Quiroz y de su abuela Marcelina Quiroz Cullavi, conforme se evidencia del Testimonio N° 921/2019, de 24 de octubre de 2019, cursante de fs. 4 a 7 vta. de obrados, relativo a la Declaratoria de Hederos, de donde se colige que el demandante Ramiro Isidoro Torres Cayo, tiene un interés legítimo debidamente acreditado con la documental supra señalada, a efectos de demandar la Nulidad del Documento de transferencia de lote de terreno suscrita el 17 de junio de 2010, por su abuelo Santiago Tórres Mamangueño a favor de Regina Rodríguez Gonzales; máxime cuando la nulidad puede ser invocada no solo por las partes que han intervenido en la celebración de un contrato, sino también, están legitimados para demandar la nulidad del mismo, sus herederos y causahabientes e incluso terceras personas que tengan interés jurídico, a diferencia de la anulabilidad que puede ser demandada sólo por el perjudicado, conforme*

prevé el art. 555 del Código Civil; no existiendo en consecuencia, aplicación indebida del art. 551 del Código Civil, así como tampoco, error de hecho y error de derecho en la valoración de la prueba documental precitada que adjuntó la parte actora con la finalidad de acreditar su interés legítimo para interponer la demanda de Nulidad de Documento".

Jurisprudencia conceptual o indicativa

Sobre la prohibición de compra y ventra entre cónyuges: "*Guillermo Borda sobre el particular, señala: "La Prohibición de que los cónyuges puedan celebrar entre ellos un contrato de compra venta, se funda en una razón evidente; de lo contrario sería fácil burlar el régimen patrimonial del matrimonio, que es inmodificable por voluntad de los cónyuges; se evitan así transferencias de bienes destinados a ese fin o dejar sin garantías a los terceros que han contratado con alguno de los esposos*".

Contextualización de la línea jurisprudencial

Sobre la naturaleza jurídica del recurso de casación: Distinción entre el recurso de casación en la forma y en el fondo: "*el AAP S1 42/2020 de 27 de noviembre, 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 resolutiva 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*".

La trascendencia de las nulidades procesales ante la vulneración de normas de orden público: "*la nulidad de obrados, dentro del marco que rigen los principios de la nulidad de los actos procesales, conforme la Sentencia Constitucional (SC) 1644/2004-R de 11 de octubre, que establece que la nulidad consiste en la ineficacia de los actuados procesales que se hubieren realizado con violación de los requisitos, formas o procedimientos que la Ley procesal ha previsto para la validez de los mismos; que a través de la nulidad se controla la regularidad de la actuación procesal y se asegura a las partes el derecho constitucional al debido proceso. Por regla general la nulidad procesal retrotrae el proceso al momento anterior al que se genera el vicio de procedimiento, es decir la inobservancia de los requisitos, formas o procedimientos previstos por la Ley procesal, a esa regla se impone la excepción para los casos en los que al sustanciarse un incidente o trámite ajeno al asunto principal, se produzca el vicio, o cuando una actuación procesal posterior no dependa del acto viciado, casos en los que el Juez puede disponer la anulación de algún acto procesal especifico; empero, para ello, la resolución que declare la nulidad de obrados debe señalar con precisión la o las actuaciones que deben renovarse, de no especificarse se aplica la regla general de retrotraer el proceso al momento anterior que se originó el vicio; que a efectos de una declaratoria de nulidad procesal, deben presentarse los elementos expuestos por la SCP 0332/2012 de 18 de junio que reitera el razonamiento asumido en la SC 0731/2010-R de 20 de julio, el cual señala que en la nulidad de un acto procesal se deben probar los siguientes principios: a) Principio de especificidad o legalidad; b) Principio de finalidad del acto; c) Principio de trascendencia y d) Principio de convalidación; la nulidad de obrados, conforme lo*

previsto en el 105 (especificidad y trascendencia) de la Ley Nº 439, también puede ser solicitado a pedido de parte en aplicación del art. 106.I de la Ley citada, contemplando lo previsto en el artículo 5 de la Ley N° 439, que establece: "Las normas procesales son de orden público y, en consecuencia, de obligado acatamiento, tanto por la autoridad judicial como por las partes y eventuales terceros"; así también con lo determinado en el artículo 6, sobre la interpretación de la efectividad de los derechos reconocidos en la Ley sustantiva, dentro del marco del principio de legalidad establecido en el art. 1.2 de la Ley N° 439, que establece: "La autoridad judicial, en los procesos deberá actuar con arreglo a lo dispuesto en la Ley"; por lo que a partir de ello, las normas procesales al ser de cumplimiento obligatorio y de orden público, la nulidad de obrados debe responder imprescindiblemente a los principios de especificidad y trascendencia".

La SCP 0876/2012 de 20 de agosto, refiere que: "*...la nulidad de los actos procesales se rige por principios que la jurisprudencia constitucional, a través de la SC 0731/2010-R de 26 de julio, precisó de la siguiente manera: (...) c) Principio de trascendencia, este presupuesto nos indica que no puede admitirse el pronunciamiento de la nulidad por la nulidad misma, o para satisfacer pruritos formales, como señala Couture (op.cit.p.390), esto significa que quien solicita nulidad debe probar que la misma le ocasionó perjuicio cierto e irreparable, que solo puede subsanarse mediante la declaración de nulidad, es decir demostrar cuál es el agravio que le causa el acto irregularmente cumplido y si éste es cierto e irreparable...*".

De la nulidad de contrato regulada por el Art. 549 del Código Civil: "*el Auto Supremo Nº 504/2014 de 08 de septiembre del 2014, orientó que: "...el objeto de un contrato o de un convenio, debe reunir ciertos requisitos, conforme a los que señala el art. 485 del Código Civil, debe ser posible, lícito y determinado o determinable, cuando el Código hace referencia al requisito de lo posible, señala que la prestación prometida sobre un bien debe pertenecer al obligado y en el caso de una venta, el cual el objeto del contrato resulta ser la transferencia del derecho de propiedad de un bien, y este bien debe pertenecer al vendedor, de ello se deduce que la transferencia del derecho propietario tenga un objeto posible, conlleva a señalar que el vendedor se encuentra en la posibilidad de transferir dicho bien*".