

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0089-2022

FECHA DE RESOLUCIÓN: 28-09-2022

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

**1. ARBOL / 2. DERECHO AGRARIO / 3. DERECHO AGRARIO SUSTANTIVO / 4. PROPIEDAD AGRARIA / 5. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD AGRARIA / 6. De transferencia ante el INRA /**

**Problemas jurídicos**

Dentro del proceso voluntario de Inscripción de Derecho Propietario en Registro de Derechos Reales, el impetrante impugna el Auto de 26 de julio de 2022, pronunciado por el Juez Agroambiental de Quillacollo del departamento de Cochabamba, que resolvió rechazar la demanda planteada; recurso interpuesto bajo los siguientes argumentos:

I.2.1. Interpretación errónea de la Ley y el bloque de constitucionalidad.- Observando el Auto que rechaza la demanda de inscripción en el Registro de Derechos Reales con base en la copia legalizada del documento de compraventa de 5 de junio de 2014, que conmina a la parte impetrante a acudir a la vía llamada por ley, conforme lo dispone el art. 64 y siguientes de la Ley N° 1715; expresa que esta decisión no se encontraría acorde con lo dispuesto en el art. 30 de la Ley N° 1715, que establece que el Juez Agroambiental tiene competencia para conocer cuestiones relativas a la propiedad agraria, más sobre todo si se cuenta con un antecedente dominial que garantiza su derecho de propiedad, y si bien la Ley N° 1715, establece el trámite de saneamiento de tierras, a efectos de garantizar el derecho de posesión; sin embargo, su derecho propietario no debe estar subsumido a que primero se deba iniciar con el trámite de saneamiento de tierras, conforme el art. 64 de la Ley N° 1715.

I.2.2. Citando el principio de servicio a la sociedad establecido en el art. 76 de la Ley N° 1715, que asienta el carácter social del derecho agrario, indica que el Juez de instancia, tendría una visión muy sesgada y limitativa, porque primero, no habría analizado su condición de persona de la tercera edad, toda vez que al expresar que previamente se debe acudir al proceso de saneamiento, donde el trámite es más burocrático, infiere que su vida se encontraría en peligro como persona adulta mayor, toda vez que se estaría afectando su derecho a tener una vida digna, con seguridad jurídica y calidez humana; y segundo, porque al pretender que primero se haga el saneamiento de tierras, ello conduce a que su

propiedad sea objeto de un posible despojo y como las demandas de Desalojo por Avasallamiento exigen el requisito de la acreditación del derecho propietario o Título Ejecutorial actual, ello haría que el Auto ahora recurrido lo deje en un estado de indefensión.

Citando el art. 115.II de la CPE, infiere que su persona no recibió seguridad jurídica, y más aún si el documento legalizado de 5 de junio de 2014, tiene una secuencia de ventas mucho antes de la vigencia de la Ley N° 1715 y que al haber señalado el Gobierno Autónomo Municipal de Quillacollo que la propiedad tiene suelo agrícola, y no encontrarse en el área urbana, no existiría razón jurídica para que el Juez de instancia no pueda conocer el presente caso.

Refiere que el art. 450.10 de la Ley N° 439, al establecer el proceso voluntario de inscripción, modificación, cancelación o fusión de partidas en el Registro de Derechos Reales, al no estar regulados en una Ley especial, acreditaría que el Juez de instancia no habría valorado las pruebas que aportó al proceso voluntario.

Citando el contenido del art. 42.I del D.S. N° 27957, refiere que al haber negado el Registro de Derechos Reales la inscripción de su derecho propietario, es que acudió ante el Juez Agroambiental, es más refiere que ni siquiera se debió haber rechazado su petición, porque el art. 6.II de la Ley de Registro de Derechos Reales, establece que todos los títulos que deben ser registrados tienen que ser presentados en originales, salvo orden judicial de registro de una copia de documento privado legalmente reconocido, siempre que el original se haya extraviado, deteriorado o invalidado por ruptura o causas extraordinarias; por lo que infiere que se debió dar preferencia al derecho sustantivo respecto al derecho adjetivo, conforme así lo señalaría el Auto Supremo N° 436/2017 de 2 de mayo de 2017; en consecuencia, precisa que no se debió haber negado el registro del documento de 5 de junio de 2014, porque se vulnera el principio de la seguridad jurídica.

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

*“... es importante señalar que el Juez de instancia en el Auto de 26 de julio de 2022, cursante a fs. 10 de obrados, remitiéndose al formulario de observaciones con número de SINAREP 368487 de 23 de junio de 2022, mencionando el art. 42 del D.S. N° 27957, que establece que ante la negativa de inscripción o rechazo por parte del Registrador de Derechos Reales, se podrá recurrir ante el Juez de Partido en lo Civil, dentro de los 30 días para que dicha autoridad instruya la inscripción ante el Registro de Derechos Reales, adjuntando la resolución judicial respectiva; si bien determina rechazar la demanda voluntaria de Inscripción del Derecho Propietario en el Registro de Derechos Reales, exhortando a la parte solicitante a que acuda a la instancia legal correspondiente, de acuerdo a lo previsto en el art. 64 de la Ley N° 1715, modificada por la Ley N° 3545; éste Tribunal advierte que la decisión asumida por la indicada autoridad de instar a la parte impetrante a que recurra a la vía legal correspondiente, conforme lo establecido en la norma señalada, siendo esa instancia pertinente el Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA), la decisión asumida por la indicada autoridad, resulta ser evidente, porque efectivamente la parte solicitante a efectos de inscribir su derecho propietario en el Registro de Derechos Reales, previamente debe apersonarse ante el INRA, toda vez que la actualización catastral y la información del mismo, se encuentra a cargo de dicha entidad administrativa, en aplicación del parágrafo I de la Disposición Final Segunda de la Ley N° 3545 y el art. 423 y siguientes del D.S. N° 29215, tal cual se tiene expresado en el FJ.II.2. Del Registro de la Propiedad Agraria, Objeto, Alcance y*

Procedimiento”.

(...)

*“... En consecuencia, al existir "reserva legal", que está establecida en la Ley especial, que determina la "obligatoriedad" del Registro de Transferencias inicialmente ante el Instituto Nacional de Reforma Agraria, como un requisito previo para su posterior inscripción en el Registro de Derechos Reales, estén o no con trámite de saneamiento de tierras las propiedades agrarias objeto de inscripción; si bien estas disposiciones señaladas supra, no fueron expresadas por el Juez de instancia en el Auto recurrido; sin embargo, al haberse remitido dicha autoridad a lo previsto en el art. 64 de la Ley N° 1715, modificado por la Ley N° 3545, conminando a la parte impetrante a que acuda a la instancia correspondiente, decisión que la parte recurrente observa infringiendo de que el hecho de tener que someter previamente a un proceso de saneamiento su derecho propietario, ello implicaría la posibilidad de que se produzca un avasallamiento sobre su propiedad agraria; empero, tal argumento, carece de relevancia jurídica, porque las partes interesadas tienen la obligación de acudir previamente al INRA a registrar las transferencias de la propiedad agraria, para luego recién proceder con la inscripción en el Registro de Derechos Reales, en cumplimiento de la Disposición Final Segunda de la Ley N° 3545 y el art. 424 (Obligatoriedad del Registro) del D.S. N° 29215, es decir tal exigencia se constituye en un requisito específico para predios rurales y si bien el Juez de instancia en el Auto recurrido, se remitió al art. 64 de la Ley N° 1715, modificada por la Ley N° 3545; sin embargo, el mismo no puede interpretarse para que previamente se acuda al proceso de saneamiento, como equivocadamente arguye la parte recurrente”.*

(...)

*“... Remitiéndonos a lo expresado en el FJ.II.3.1 del presente fallo, no resulta tampoco evidente que el Juez de instancia haya inobservado lo dispuesto en el art. 30 de la Ley N° 1715, que establece que el Juez Agroambiental tiene competencia para conocer acciones sobre la propiedad agraria, toda vez que en el presente caso se está ventilando una cuestión formal de carácter voluntario, extremo relacionado con el cumplimiento de requisitos de validez que debe contener toda transferencia, cual es el de tramitar primero el Registro de Transferencias ante el INRA, para luego recién recurrir al Registro de Derechos Reales a efectos de dar publicidad de su derecho propietario en mérito al art. 1538.I del Código Civil; así tampoco se puede aducir que el Juez de instancia no haya contemplado el carácter social del Derecho Agrario, en función al principio de servicio a la sociedad establecido en el art. 76 de la Ley N° 1715, toda vez que toda persona natural o jurídica, sean o no de la tercera edad o cualquier otro grado incapacidad, deben cumplir con las normas en vigencia; hechos que acreditan que tampoco se atentó el derecho a la defensa, la seguridad jurídica y el derecho al debido proceso de la parte recurrente, establecidos en el art. 115.II de la CPE, como mal refiere la parte recurrente”.*

*“... de los fundamentos de hecho y de derecho glosados en los FJ.II.3.1 y FJ.II.3.2 del presente fallo, las mismas acreditan que en el caso presente, no existe violación de leyes o interpretación errónea de medios de prueba y menos de derechos y garantías constitucionales, como mal lo interpreta la parte recurrente; así también tampoco se puede mal interpretar que el Juez de instancia, al amparo del art. 64 de la Ley N° 1715, modificada por la Ley N° 3545 haya señalado que previamente se acuda al proceso de saneamiento”.*

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

El Tribunal Agroambiental, dispuso declarar INFUNDADO el recurso de casación interpuesto contra el Auto de 26 de julio de 2022, pronunciado por el Juez Agroambiental de Quillacollo, que resuelve

rechazar la demanda voluntaria de Inscripción de Derecho Propietario en el Registro de Derechos Reales, sin costas y costos al ser un proceso voluntario, en base a los siguientes fundamentos:

1. El Juez de instancia en el Auto de 26 de julio de 2022, si bien determina rechazar la demanda voluntaria de Inscripción del Derecho Propietario en el Registro de Derechos Reales, exhortando a la parte solicitante a que acuda a la instancia legal correspondiente, de acuerdo a lo previsto en el art. 64 de la Ley N° 1715, modificada por la Ley N° 3545; siendo esa instancia pertinente el Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA), se tiene que la decisión asumida por la indicada autoridad, resulta ser evidente, porque efectivamente la parte solicitante a efectos de inscribir su derecho propietario en el Registro de Derechos Reales, previamente debe apersonarse ante el INRA, toda vez que la actualización catastral y la información del mismo, se encuentra a cargo de dicha entidad administrativa, en aplicación del párrafo I de la Disposición Final Segunda de la Ley N° 3545 y el art. 423 y siguientes del D.S. N° 29215.

2. No resulta evidente que el Juez de instancia haya inobservado lo dispuesto en el art. 30 de la Ley N° 1715, toda vez que en el presente caso se está ventilando una cuestión formal de carácter voluntario, extremo relacionado con el cumplimiento de requisitos de validez que debe contener toda transferencia, cual es el de tramitar primero el Registro de Transferencias ante el INRA, para luego recién recurrir al Registro de Derechos Reales a efectos de dar publicidad de su derecho propietario en mérito al art. 1538.I del Código Civil; así tampoco se puede aducir que el Juez de instancia no haya contemplado el carácter social del Derecho Agrario, en función al principio de servicio a la sociedad establecido en el art. 76 de la Ley N° 1715, toda vez que toda persona natural o jurídica, sean o no de la tercera edad o cualquier otro grado incapacidad, deben cumplir con las normas en vigencia; hechos que acreditan que tampoco se atentó el derecho a la defensa, la seguridad jurídica y el derecho al debido proceso, no existiendo violación de leyes o interpretación errónea de medios de prueba y menos de derechos y garantías constitucionales, como mal lo interpreta la parte recurrente; así también tampoco se puede mal interpretar que el Juez de instancia, al amparo del art. 64 de la Ley N° 1715, modificada por la Ley N° 3545 haya señalado que previamente se acuda al proceso de saneamiento.

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

#### REGISTROS DE DERECHOS EN MATERIA AGRARIA

**Las propiedades agrarias estén o no con trámite de saneamiento tienen la "obligatoriedad" del Registro de Transferencias inicialmente ante el Instituto Nacional de Reforma Agraria, como un requisito previo para su posterior inscripción en el Registro de Derechos Reales.**

*“ ... En consecuencia, al existir "reserva legal", que está establecida en la Ley especial, que determina la "obligatoriedad" del Registro de Transferencias inicialmente ante el Instituto Nacional de Reforma Agraria, como un requisito previo para su posterior inscripción en el Registro de Derechos Reales, estén o no con trámite de saneamiento de tierras las propiedades agrarias objeto de inscripción; si bien estas disposiciones señaladas supra, no fueron expresadas por el Juez de instancia en el Auto recurrido; sin embargo, al haberse remitido dicha autoridad a lo previsto en el art. 64 de la Ley N° 1715, modificado por la Ley N° 3545, conminando a la parte impetrante a que acuda a la instancia correspondiente, decisión que la parte recurrente observa infringiendo de que el hecho de tener que someter previamente a un proceso de saneamiento su derecho propietario, ello implicaría la posibilidad de que se produzca un avasallamiento sobre su propiedad agraria; empero, tal argumento, carece de relevancia jurídica,*

*porque las partes interesadas tienen la obligación de acudir previamente al INRA a registrar las transferencias de la propiedad agraria, para luego recién proceder con la inscripción en el Registro de Derechos Reales, en cumplimiento de la Disposición Final Segunda de la Ley N° 3545 y el art. 424 (Obligatoriedad del Registro) del D.S. N° 29215, es decir tal exigencia se constituye en un requisito específico para predios rurales y si bien el Juez de instancia en el Auto recurrido, se remitió al art. 64 de la Ley N° 1715, modificada por la Ley N° 3545; sin embargo, el mismo no puede interpretarse para que previamente se acuda al proceso de saneamiento, como equivocadamente arguye la parte recurrente”.*

## **Jurisprudencia conceptual o indicativa**

### **Del Registro de la Propiedad Agraria, Objeto, Alcance y Procedimiento.**

*“(…) La Disposición Final Segunda de la Ley N° 3545, en su párrafo I señala: "A los efectos de mantenimiento y actualización de la información catastral y de la propiedad agraria, toda transferencia de predios agrarios deberá ser registrada, sin más trámite y sin costo, en el Instituto Nacional de Reforma Agraria, como un requisito de forma para su validez e inscripción en el Registro de Derechos Reales. El Reglamento de esta Ley establecerá el procedimiento respectivo".*

*Dando cumplimiento a lo dispuesto en la parte "in fine" del párrafo I de la Disposición Final Segunda de la Ley N° 3545, el Reglamento de la Ley N° 3545 (D.S. N° 29215), regula el Registro de Transferencias de la Propiedad Agraria, estableciendo principalmente en su art. 423.a) que el Registro de Transferencias tiene por alcance: "Registrar sin más trámite ni costo las transferencias o sucesiones hereditarias efectuadas sobre la propiedad agraria, tomando en cuenta lo establecido en los arts. 41 y 48 de la Ley N° 1715, este último modificado por el art. 27 de la Ley N° 3545"; en su inciso b) establece que: "Están sujetas al registro toda transferencia de propiedades que hayan sido o no objeto de proceso de saneamiento. En propiedades no saneadas se procederá al registro provisional, sin que signifique la acreditación del derecho propietario" y el art. 424 del D.S. N° 29215, refiere: "El registro de transferencias de propiedades agrarias es obligatorio, es un requisito de forma y validez previo a la inscripción del derecho propietario en el Registro de Derechos Reales, sin el cual las Oficinas de Derechos Reales, bajo ningún argumento podrán registrar la transferencia”.*