

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0049-2020

FECHA DE RESOLUCIÓN: 15-12-2020

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de resolución de contrato, el demandado interpone recurso de casación, impugnado la sentencia N° 03/2020 de 20 de octubre de 2020, que declaró probada la demanda sin valor legal el Contrato y Pago de Daños y Perjuicios, pronunciada por el Juez Agroambiental de Montero del departamento de Santa Cruz, con los siguientes argumentos:

- 1) Incongruencia o citra petita en la sentencia toda vez que el juez omite pronunciarse sobre la devolución del dinero al comprador y la devolución del predio al vendedor, vulnerando el principio de seguridad jurídica, el debido proceso;
- 2) Errónea valoración de los hechos y el derecho vinculados a la valoración documental de la prueba;
- 3) Errónea consideración del gravamen no levantado como causal de resolución de contrato;

Por lo que pide se case la sentencia y deliberando en el fondo declare improbada la demanda.

El representante de la empresa Jihussa Agropecuaria y Servicios S. A. responde negativamente a la demanda, señalando que el recurso de casación carece de técnica recursiva, al no expresar de manera clara y precisa las normas infringidas; por lo que no merecería pronunciamiento alguno por parte del Tribunal.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

**“1. Respecto a lo reclamado que, la sentencia sería incongruente en su decisión, dado que omitió pronunciarse respecto a la devolución del dinero al comprador, así como se devuelva el predio en cuestión al vendedor, vulnerando de esta manera el art. 83.5 de la ley N° 1715, así como el principio de seguridad jurídica y el debido proceso.** (...) es posible evidenciar que el objeto y la petición principal del demandante conforme a los argumentos expresados en el memorial de demanda cursante de fs. 86 a 91 vta. de obrados, y la prueba de cargo aportada, versa sobre la resolución de contrato, y que si bien la parte actora en su petitorio, solicita la devolución del dinero del monto de \$us.- 453.169,60 más intereses legales a aplicarse sobre dicho monto, por concepto de resarcimiento, dicha petición viene a constituirse en una solicitud accesoria del asunto principal, (...) se hace evidente que la sentencia emitida por el Juez a quo, consideró y se pronunció sobre las

pretensiones y argumentaciones de las partes, es decir, sobre la resolución de contrato como asunto principal, guardando coherencia entre la parte considerativa y la parte resolutive, no advirtiéndose alguna incongruencia omisiva, como acusa la parte recurrente; ahora bien, es menester aclarar que cualquier decisión judicial tiene una fase de ejecución, siendo ésta necesaria en la estructura de un proceso judicial, porque en la misma se exige el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer, y sin esta fase la justicia y las partes, verían frustrados sus derechos reconocidos en la sentencia; en ese entendido, en el caso de autos, dado que el Juez inferior en la parte resolutive de la Sentencia N° 03/2020 de 20 de octubre, declaró resuelto y sin valor legal el contrato de 23 de septiembre de 2017, y que los daños y perjuicios serán calificados en ejecución de sentencia

(...)

**2. En relación a lo acusado que el Juez incurrió en errónea valoración de los Informes Legales y certificado del estado del proceso de saneamiento del predio "Campos Neutrales", emitidos por el INRA, al deducir de los mismos que el proceso de saneamiento del predio de referencia, se encontraría concluido, cuando en realidad el estado del mismo se encontraría con Proyecto de Resolución Final de Saneamiento, vulnerando de esta manera los principio de verdad material, seguridad jurídica, legalidad y el debido proceso.** (...) el Juez de instancia, a efectos de resolver la problemática planteada, en primera instancia constató el cumplimiento de las obligaciones recíprocas sinalagmáticas pactadas en el contrato de 23 de septiembre de 2017, de parte del comprador (demandante), a efectos de establecer la procedencia o no de la Resolución del Contrato, conforme prevé el art. 568 del Código Civil, (...) en relación al proceso de saneamiento del predio denominado "Campos Neutrales"; y con respecto al vendedor (Rosendo Ernesto Barbery Paz), constató que no cumplió con su obligación (Cláusula Décima), de levantar el gravamen que pesa en el predio objeto del contrato en Derechos Reales a favor de Impuestos Nacionales, y que por imposibilidad sobreviniente, como consecuencia de los Informes Técnicos Legales de 10 de octubre de 2017, 26 de enero y 21 de marzo, estos últimos de 2018, emitidos por el INRA, no podrá cumplir con la transferencia estipulada de 2.648,795 ha; aspectos por los cuales y principalmente por la imposibilidad del vendedor de poder cumplir con la venta de la superficie comprometida, declaró probada la demanda, en consecuencia, resuelto y sin valor legal el contrato de 23 de septiembre de 2017. (...) que de conformidad al Informe Legal INF-JRLL N° 1147/2009 de 05 de agosto e Informe Técnico Legal JRLL-SCN-INF-SAN No. 1734/2016 de 29 de noviembre, el predio denominado "Campos Neutrales", cuenta con una superficie actual de 500.0000 ha y un área de recorte de 4717.7588 ha, indicando asimismo, que el estado de trámite del predio de referencia se encuentra con Proyecto de Resolución Final de Saneamiento; (...) los cuales dan cuenta que el prenombrado predio, será reconocido vía adjudicación solo en la superficie de 500.0000 ha, modificación que afecta de forma trascendental a la superficie pactada en el contrato de 23 de septiembre de 2017, constituyendo este extremo en una causal sobreviniente, lo cual impide al vendedor transferir la superficie comprometida de 2.648,795 ha, obró conforme a derecho, es decir, apreció de forma correcta el contenido de los Informes Legales (...) Por lo que el contrato puede sufrir la influencia de circunstancias o de hechos sobrevivientes o de un comportamiento de la contraparte posterior a la formación del mismo, que alteren la relación entre los contratantes, o bien perturben el normal desenvolvimiento del contrato, de modo que éste no puede continuar vinculando a las partes en el modo originario en que lo pactaron. (...) Consiguientemente, podemos señalar que la Resolución de Contrato, puede tener lugar como consecuencia de: 1) el incumplimiento voluntario (en las modalidades de la resolución judicial o extrajudicial); 2) el incumplimiento involuntario por imposibilidad sobreviviente de la prestación; 3) el incumplimiento involuntario por excesiva onerosidad de la prestación." por lo que no resulta ser evidente la, denuncia del recurrente y menos que con su actuar el juzgador haya vulnerado los principios de verdad material, seguridad jurídica, legalidad y al debido

proceso.

(...)

**3. En cuanto a la errónea consideración del gravamen que pesa sobre el inmueble, para sustentar la resolución de contrato y falta de integración a la litis del copropietario Luís Fernando Barbery Paz;**” de la revisión de obrados, se evidencia que el contrato de 23 de septiembre de 2017, en la Cláusula Décima, el vendedor se compromete a realizar el levantamiento del gravamen que pesa respecto al predio objeto de transferencia con Matrícula N° 7112030001209 en Derechos Reales, a favor del Servicio de Impuestos Nacionales; a fs. 24 cursa Folio Real actualizado con matrícula N° 7112030001209, del fundo rústico "Campos Neutrales", que en la columna de Gravámenes y Restricciones se consigna Anotación Preventiva de juicio coactivo por Bs. 10,789.889.00, en favor del Servicio de Impuestos Nacionales y de fs. 140 a 145, cursan formularios y extractos emitidos por Impuestos Nacionales que dan cuenta que Rosendo Ernesto Barbery Paz, no tiene adeudos. (...) “Por todo lo expuesto, se evidencia que, en el recurso de casación, este Tribunal no encuentra fundamento que descalifique la Sentencia N° 03/2020 de 20 de octubre de 2020, cursante de fs. 226 a 232 de obrados, pronunciado por el Juez Agroambiental de Montero, al no encontrar violación y/o vulneración de las normas sustantivas y/o adjetivas, (...) a criterio de este Tribunal, no correspondería la intervención del copropietario Luís Fernando Barbery Paz como tercero interesado, dado que su alícuota parte del 50% equivalente en la superficie de 2.648,795 ha, conforme se estableció en el contrato de División, Partición y Compra Venta a Plazos con Reserva de Propiedad de 23 de septiembre de 2017, no está comprometida o dicho de otra forma, no fue objeto de transferencia a favor de Empresa JIHUSSA Agropecuaria y Servicios S.A, no advirtiéndose en consecuencia, la presunta afectación de sus derechos; careciendo de sustento jurídico lo reclamado por el recurrente respecto a este punto.”

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

Se declara INFUNDADO el recurso de casación en el fondo manteniéndose firme y subsistente la sentencia N° 03/2020 de 20 de octubre de 2020, emitida por el Juez Agroambiental de Montero del departamento de Santa Cruz, condenándose en costos y costas a los recurrentes, con los siguientes argumentos:

1) En relación a la incongruencia, se evidencio que la sentencia emitida por el juez, consideró y se pronunció sobre las pretensiones y argumento de las partes, es decir sobre la resolución de contratos, no advirtiéndose incongruencia omisiva como acusa el recurrente; se aclara que la decisión judicial será ejecutada en la fase de ejecución de sentencia;

2) Se evidenció una correcta valoración de la prueba aportada en el proceso, en razón de que la parte vendedora (demandada), no podía cumplir con la entrega de la superficie pactada en el contrato, por causal sobreviniente, puesto que al someterse el predio al proceso de saneamiento se determinó un recorte en su superficie, provocando que el contrato se altere en su contenido con relación a las obligaciones asumidas entre los contratantes que perturban el normal desenvolvimiento del contrato, de modo que no podía continuar vinculando a las partes en el modo originario en el que se pactó;

3) En base a lo establecido en el contrato de 23 de septiembre de 2017, se establece que el vendedor (demandado), incumplió su obligación de levantar el gravamen registrado en Derechos Reales que pesa sobre el predio objeto de la Litis, constituyéndose un motivo más para la resolución de contrato. Con relación a la incorporación del copropietario como tercero interesado al proceso, se estableció que al no

estar comprometida su alícuota aparte no se afectarían sus derechos por tanto no correspondía su intervención como tercero interesado.

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

Precedente 1:

Las partes contratantes podrán solicitar la resolución de un contrato de compra venta cuando se altere su contenido en relación a las obligaciones asumidas entre los contratantes por causales sobrevinientes que perturben su normal desenvolvimiento.

### **Jurisprudencia conceptual o indicativa**

Messineo: “se ha preparado el remedio de la resolución a demanda y en beneficio de aquella de las partes respecto de la cual el contrato -a causa del comportamiento de la contraparte o por otra razón objetiva- viene a ser un motivo de sacrificio patrimonial soportarlo sin retribución o bien sin retribución adecuada en lugar de ser el instrumento para la consecución del fin que la parte se había propuesto”.

### **Contextualización de la línea jurisprudencial**

El Auto Agroambiental de Sala Primera N° 49/ 2020 de fecha 15 de diciembre de 2020, respecto al principio de congruencia, citando el entendimiento contenido en la SCP N° 0358/2010-R, de 22 de junio de 2010, refiere: “(...) *aspecto que guarda relación íntima con la congruencia, que implica la concordancia que debe existir entre la parte considerativa y dispositiva del fallo, mediante el empleo de un razonamiento integral y armonizado entre ellos y su estricta correspondencia entre lo pedido, lo considerado y lo resuelto (...)*, en este sentido el presente Auto Agroambiental Plurinacional señala: (...) la sentencia emitida por el Juez a quo, consideró y se pronunció sobre las pretensiones y argumentaciones de las partes, es decir, sobre la resolución de contrato como asunto principal, guardando coherencia entre la parte considerativa y la parte resolutive, no advirtiéndose alguna incongruencia omisiva, como acusa la parte recurrente;(...), por su parte la sentencia seguidora SCP N° 0486/2010-R reiteró este argumento sobre congruencia como otro elemento del debido proceso adicionando: “(...) *además, debe mantenerse en todo su contenido, efectuando un razonamiento integral y armonizado entre los distintos considerandos y razonamientos contenidos en la resolución. La concordancia de contenido de la resolución y su estricta correspondencia entre lo pedido, lo considerado y lo resuelto, conlleva a su vez la cita de las disposiciones legales que apoyan ese razonamiento que llevó a la determinación que se asume*”.