FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0025-2023

FECHA DE RESOLUCIÓN: 19-04-2023

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de Resolución de Contrato, en grado de casación en la forma y en el fondo, los demandantes Policarpio Sánchez Flores y Ana Torrez Portal, impugnan la Sentencia N° 020/2022 de 10 de noviembre de 2022, pronunciada por el Juez Agroambiental de Tarija, a través de la cual, declaró IMPROBADA la demanda de resolución de contrato; los recurrentes plantean la casación bajo los siguientes argumentos:

I.2.1. Fundamento del recurso de casación en la forma.

Los recurrentes señalan que, la Sentencia impugnada, vulnera sus derechos al debido proceso en sus vertientes de: motivación, fundamentación, congruencia y pertinencia, así como a la tutela judicial efectiva y a la seguridad jurídica, las cuales tienen que contener las resoluciones judiciales y que, se encuentran tutelados en el art. 115 de la Constitución Política del Estado, constituyéndose entre ellos el derecho de obtener respuesta de todas las autoridades judiciales o administrativas que conozcan un reclamo o solicitud, dictándose una resolución determinando y resolviendo una situación jurídica; teniendo que la Sentencia emitida la Juez A quo procede a realizar una valoración arbitraria de la prueba documental presentada por la parte demandante, que no acredita la verdad material de los hechos y que según la misma no se habría constatado el punto N° 1 del Auto de Relación Procesal; lo cual no es cierto, ya que el mismo demandante en su memorial de contestación a la demanda realiza la siguiente aseveración: "pero los demandantes insistieron bastante por lo que adeudan dinero y por salud de ANA TORREZ PORTAL por lo que compre el lote de terreno con pacto de rescate para que me devuelvan mi dinero"(sic); con esta apreciación se está demostrando que la solicitud del dinero fue porque la demandante en la actualidad se encontraba mal de salud; asimismo, su persona procedió a firmar los contratos de compra venta con pacto de rescate con la finalidad de recuperar su dinero y nunca fue la intención de poder adquirir el lote de terreno en calidad de compra venta, aspecto que la Juez no procedió a tomar en cuenta ni a valorar, afirmando que no se demostró este aspecto; por lo que, no tenían que demostrar nada más, siendo que el demandado reconoció en la contestación de demanda los hechos como tal.

También se tiene que considerar dentro de este punto la declaración del testigo Cesar Dante Rubín de Celis Calvo en el punto 1 de la declaración expone lo siguiente:

"Aclaro que tengo una inmobiliaria, en esta circunstancia los accionantes acudieron donde mi para saber si conocía alguna persona que preste dinero para cancelar una deuda y la salud de la Señora Ana Torres Portal"(sic); afirmación, que tampoco fue considerada por la Juez, siendo que el testigo afirma que los demandantes lo buscaron para poder prestarse dinero, por lo que todos los contratos fueron firmados con la finalidad de disfrazar los contratos de préstamo de dinero y de esta manera poder prestar una suma determinada para poder recuperarla; aduciendo que, nunca existió la voluntad de adquirir dicho predio.

Respecto al punto 3 del Auto de relación procesal, señalan que, expusieron que sus personas son analfabetas que fueron engañados en su buena fe, incluso de acuerdo a normativa para la firma de los contratos, se debería tener un testigo con la finalidad de dar la validez a dichos documentos, ya que no saben leer ni escribir, aspecto que el Notario de Fe Pública tenía la obligación de pedir para la firma de dichos documentos; por lo que, al faltar estos requisitos los documentos no tendrían validez; asimismo, la Juez afirma que tenían conocimiento de lo que firmaron, lo cual no es cierto ya que lo único que realizaron son signos que no pueden ser considerados como firmas.

Agrega indicando que, la otra parte no demostró que no son analfabetos, más al contrario indicaron que se encontraban asesorados y si esto es cierto no lo requerirían, debido a que su hijo fue en los dos primeros contratos, pero al momento de la firma del contrato de compra venta definitivo, no estuvo presente, lo cual contradice la aseveraciones de la Juez A quo, que si habrían tenido la necesidad de vender dicho inmueble, pero fue al contrario, porque aducen que no querían vender y solo que acudieron a prestarse dinero, hecho que tampoco fue valorado por la Juez de instancia.

Con relación a los terceros, señalan que, la Sentencia no menciona que es lo que pasaría con ellos que procedieron a realizar mejoras dentro del terreno, las cuales tendrían que ser valoradas y devueltas, más aún cuando al momento de la supuesta venta del terreno, esta se encontraba con una construcción precaria; empero, la Sentencia solo se limita a mencionar que se habrían procedido a dar cumplimiento con la relación contractual; sin embargo, la documentación hace referencia y demuestra la existencia de una relación contractual con el programa de Vivienda Cualitativa en el Municipio de Cercado Fase XV, proyecto en el cual se procedió a realizar el mejoramiento y ampliación de la vivienda con la que contaban y habitaban los terceristas, aspecto que demuestra que dicho predio no podía ser vendido con sus mejoras en un plazo de 10 años desde la conclusión de la obra; es decir, que nunca existió la motivación para poder realizar la venta del predio por parte de Policarpio Sánchez Flores y Ana Torrez Portal que con anterioridad firmaron cinco contratos de compra venta con pacto de rescate y jamás existió el consentimiento para poder firmar ningún tipo de contrato de compra y venta definitivo; sin embargo, la Juez de instancia en el punto 4 procede a exponer la existencia de cinco contratos o documentos de compra venta con pacto de rescate, los cuales acreditarían la voluntad de realizar el negocio de compra venta, aseveración alejada de la realidad, ya que el hecho de existir cinco contratos de compra venta con pacto de rescate, no significa de que tendrían la voluntad de realizar una compra venta; más al contrario, se demuestra la existencia de una relación anómala en la cual procedieron a engañarlos haciéndoles firmar un contrato de compra venta, porque les dijeron que firmarían un documento de compra venta con pacto de rescate, no existiendo la voluntad de vender el inmueble, pero en la Sentencia esta prueba fue valorada en el fondo del proceso, por lo que existe una contradicción; en consecuencia, el fallo fue dictado con motivación arbitraria, cuando se basa en fundamentos y consideraciones meramente retóricas o deviene de la valoración arbitraria, e irrazonable de la prueba; o en su caso, de la omisión en la valoración de la prueba aportada en el proceso, con motivación insuficiente, cuando no se da razones de la omisión de pronunciamiento sobre los planteamientos de las partes, por lo que la autoridad jurisdiccional les ha causado indefensión y vulneración a sus derechos

expresados, al haber procedido a dictar una sentencia fuera del debido proceso; señalando jurisprudencia con la Sentencia Constitucional Plurinacional (SCP) 0248/2018-S2, SCP 0388/2018-S1 y SCP 0702/2011-R.

I.2.2. Fundamento del recurso de casación en el fondo

Los recurrentes refieren que, la sentencia expone una flagrante violación, interpretación errónea y aplicación indebida de la ley; porque se puede verificar que, en todos los contratos firmados de compra venta con pacto de rescate, así como dentro del contrato de compra venta, la garantía es el mismo bien inmueble, y no podría ser aceptada en garantía, ni ser parte de este tipo de contratos civiles una pequeña propiedad agraria, de acuerdo al art. 41 de la Ley INRA N° 1715, que determina su carácter de patrimonio familiar inembargable; y que, mucho tiempo después, en fecha 2 de mayo del año 2019 se hubiera presentado en su domicilio el ahora demandado Jaime Renjifo Delgadillo, para hacerle notificar con una Carta Notarial en el cual se le hace conocer que su lote de terreno, más propiamente su casa y la casa de sus hijos tendrían que ser desocupados en base a un documento elaborado de mala fe y sin que ellos hayan consentido la elaboración del mismo, ni consentido en la venta de su bien inmueble; asimismo, manifiesta que en dicho bien inmueble otorgado en garantía en todos los contratos de compraventa con pacto de rescate, como en el que supuestamente transfirieron, se encuentran habitando también todos sus hijos con sus familias, por tal motivo fueron sujetos de beneficios del proyecto de vivienda, habiendo recibido montos para proceder con la construcción y mejora de la infraestructura de dicho predio; empero, de acuerdo a los contratos que firmaron dicho bien inmueble es intransferible hasta el momento en el cual el programa de vivienda proceda a liberar el mismo, siendo que dicho bien está en calidad de garantía y es considerado como patrimonio familiar.

Finalizan indicando que, son personas analfabetas que fueron engañadas en su buena fe, que incluso de acuerdo a normativa para la firma de los contratos que se firmaron, se debería tener un testigo con la finalidad de dar la validez a dichos documentos, considerando que no saben leer ni escribir y que el Notario de Fe Pública, tenía la obligación de pedir un testigo para la firma de los referidos documentos y al faltar este requisito los documentos no tendrían validez, aspecto que no fue tomado en cuenta, ni valorado por la Juez de instancia, al momento de dictar la sentencia, pese a que se adjuntó documentación necesaria y requerida.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

"...En este entendido, la demanda interpuesta por Policarpio Sánchez Flores y Ana Torrez Portal mediante memorial cursante de fs. 135 a 142 de obrados, de "Resolución de Contratos por excesiva onerosidad de compra venta con pacto de rescate y resolución de contrato de compra venta de un terreno por falta de pago"(sic), no cumple con los requisitos del art. 110 num. 5, 7 y 9 del Código Procesal Civil, dado que no se hubiera establecido en forma clara lo demandado, debido a que en el petitorio refiere que se busca la resolución de contratos por excesiva onerosidad de compra venta con pacto de rescate de fechas: 7 de junio de 2017, 11 de septiembre de 2017, 12 de diciembre de 2017, 14 de marzo de 2018; aspecto poco claro, considerando que se busca la resolución de contratos de compra venta con pacto de rescate, porque se hubiera pagado o cancelado un precio mayor del valor real del inmueble; asimismo, no se ha invocado el derecho en que se funda y no se ha realizado la petición en términos claros y positivos; aspecto que, no fue observado por el Juez A quo, al momento de admitir la demanda; máxime, si consideramos el art. 581 del Código Civil, que señala:

"(Resolución judicial por excesiva onerosidad de los contratos con prestaciones recíprocas). I. En los

contratos de ejecución continuada, periódica o diferida, la parte cuya prestación se ha tornado excesivamente onerosa por circunstancias o acontecimientos extraordinarios e imprevisibles podrá demandar la resolución del contrato con los efectos establecidos para la resolución por incumplimiento voluntario. II. La demanda de resolución no será admitida si la prestación excesivamente onerosa ha sido ya ejecutada, o si la parte cuya prestación se ha tornado onerosa en exceso era ya voluntariamente incumplida o si las circunstancias o los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles se presentaron después de cumplirse la obligación. III. Tampoco se admitirá la demanda de resolución si la onerosidad sobrevenida está inclusa en el riesgo o álea normal del contrato. IV. El demandado puede terminar el litigio si antes de sentencia ofrece modificar el contrato en condiciones que, a juicio del juez, sean equitativas." (negrilla añadida).

Por otro lado; por memorial cursante a fs. 251 a 257 de obrados, descrito en el I.5.9. de la presente resolución, Delio Sánchez Torrez, Humberto Sánchez Torrez y Juan Carlos Sánchez Torrez presentan Tercería Coadyuvante para la Resolución de Contrato de Compra Venta de terreno por excesiva onerosidad y por falta de pago; memorial el cual no fue debidamente providenciado, no determinado cual su situación jurídica del apersonamiento de los mismos; pero lo más importante, que no se hubiera tramitado la Tercería Coadyuvante, pese a que por memorial cursante a fs. 280 a 281 de obrados, habrían subsanado lo observado, conforme a la representación realizada por la Secretaria del Juzgado, cursante a fs. 353 y vta., que refiere que en el Informe de 14 de julio de 2021 cursante a fs. 338 de obrados, por error involuntario solo se informó con relación de la Agencia Estatal de Vivienda, para posteriormente, proceder a informar en relación a los memoriales presentados por Delio Sánchez Torrez, Humberto Sánchez Torrez y Juan Carlos Sánchez Torrez, indicando que se encontrarían dentro del plazo hábil y oportuno; es decir, no fue tramitada la Tercería Coadyuvante, ni tampoco fue determinada su situación jurídica, aceptado o negando su apersonamiento en el proceso; aspecto que, vulnera el debido proceso, el acceso a la justicia, la tutela Judicial efectiva y al derecho a la defensa consagrados por el art. 115.I.II y 119.II de la Constitución Política del Estado.

En este entendido y en el marco de un Estado Constitucional de Derecho, los administradores de justicia, deben velar por las buenas prácticas de respeto y vigencia efectiva de los derechos y garantías constitucionales, alejándose de aquellas que supongan meros ritualismos y formalismos procesales; en ese marco de entendimiento, constituyéndose por tanto en un deber del Juez Agroambiental de cuidar que los procesos se desarrollen sin vicios de nulidad, durante el desarrollo de las causas sujetas a su conocimiento, como se tiene desarrollado en el punto FJII.2.3. de la presente Resolución y de conformidad a lo establecido por los arts. 1.4 y 24.3 de la Ley N° 439, los jueces se constituyen en directores de la causa, por lo que sus actuaciones deben encausar adecuadamente el proceso y orientarlo a la búsqueda de la verdad material de los hechos; en consecuencia, es necesario que se aclaren los fundamentos de la demanda, invocado el derecho en que se funda y realizado la petición en términos claros y positivos para la resolución de contratos por excesiva onerosidad, considerando los argumentos precedentemente señalados e incorporando de ser necesario a los eventuales terceros interesados cuyos derechos puedan verse afectados con las resultadas del proceso; correspondiendo a éste Tribunal emitir pronunciamiento en este sentido..."

Síntesis de la razón de la decisión

La Sala Primera ANULA OBRADOS, hasta el Auto de Admisión de la Demanda, con el fin de encausarse a un debido proceso, considerando los argumentos siguientes:ue, ya en el AAP-S1-0063-2022 quedó establecido que la Juez de primera instancia, había efectuado una fundamentación fáctica incongruente e incoherente relacionada con la valoración de la prueba referida al cumplimiento de la función social

por parte de la demandante, pues no había tomado en cuenta la diferencia que existe entre la reivindicación en materia agraria y civil, siendo que en materia agraria para la procedencia de esa acción, el demandante debe acreditar necesariamente, no sólo la calidad de propietario, sino el haber estado en posesión real y efectiva del predio, demostrando su ejercicio con actos de posesión efectivos y estables; asumiendo la juez, el criterio incorrecto de que se ha operado la conjunción de la posesión al haber la propietaria transferente, estado en posesión del terreno, transmitiendo el mismo así como todos sus derechos a su compradora.

Criterio erróneo que ha vuelto a ser asumido en la Sentencia N° 16/2022, además, sin fundamentar cuales son los elementos de prueba que le llevaron a asumir dicho entendimiento.

2. Que, la Juez omitió la averiguación de los hechos, a efectos de corroborar y establecer, quien se encuentra en posesión efectiva del predio y a que título; omisión reiterada pues ya había sido considerada en la AAP-S1-0063-2022, y establecidas las potestades que invisten a la autoridad judicial para la averiguación de la verdad material; generando un incumplimiento que se hizo más patente, al haber la Juez, rechazado una solicitud planteada por la parte demandante, en la cual le solicitaba la obtención de determinados y concretos documentos, destinados a obtener elementos de convicción respecto a la posesión efectiva del predio.

Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita

1.Árbol ….5 acciones en defensa de la propiedad 6 Acción reivindicatoria 7 Presupuestos de procedencia

Para que proceda la reivindicación no sólo es necesario demostrar la propiedad de la cosa demandada, sino que, en virtud de ese derecho propietario, el actor debe probar que se encontraba en posesión real y efectiva del predio.

AAP-S1-0063-2022