

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0036-2023

FECHA DE RESOLUCIÓN: 26-04-2023

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. Resolución de contrato / 7. Prueba / 8. Valoración integral de la prueba /

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de Resolución de Contrato por Incumplimiento, más pago de daños y perjuicios, el demandante Felix Duber Quintanilla Uzeda interpone Recurso de casación contra la Sentencia N° 01/2023 de 16 de enero de 2023, pronunciada por el Juez Agroambiental de Camiri, a través de la cual declaró improbadamente la demanda de Resolución de Contrato por Incumplimiento, más pago de daños y perjuicios y Probadamente la demanda reconvenzional por Cumplimiento de Contrato, más pago de daños y perjuicios; recurso interpuesto bajo los siguientes argumentos:

**I.2.1. Sobre la valoración defectuosa de los elementos de prueba introducidos en Audiencia de Juicio Oral.**

Señala que, la cláusula Primera de la Minuta Preliminar de Transferencia de Inmueble de 12 de enero de 2016, el vendedor anuncia que el Título Ejecutorial estaría en trámite y que estaría saliendo a nombre del vendedor en un plazo prudente, motivo por el cual los compradores aceptan realizar el presente contrato de compra y venta preliminar, aceptando los términos en relación a los documentos; sin embargo, refiere que la Juez *A quo* no habría interpretado, valorado, ni analizado; para poder determinar una buena resolución, toda vez, que solo indicaría *“que Edwin Hipolito Hoyos Duran transfiere que la adquirió a título de adjudicación del INRA que cuenta con Resolución Final de Saneamiento, extremo de conocimiento de las partes al firmar el documento y que el trámite de emisión de título ejecutorial es competencia del INRA no siendo responsabilidad del vendedor, no realizar la transferencia definitiva de la propiedad conforme lo señala el contrato en su cláusula séptima”*; señala que la Juez *A quo* equivocadamente indicaría que el vendedor no sería responsable de sanear su propiedad para venderla, ni realizar la transferencia definitiva, indicando que sería responsabilidad de INRA, sin embargo, para que el ente administrativo pueda emitir tiene que ser a petición de la parte interesada, de esta manera la Juez de instancia estaría vulnerando la seguridad jurídica por la falta de interpretación, motivación y fundamentación al deslindar de responsabilidad al demandado, debido a que el Código Civil en su art. 617 indica: (entrega de títulos y documentos) *“...el vendedor debe*

*entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso de la cosa o derecho vendido...”*, refiriendo que el vendedor ni al momento de la venta preliminar, ni después, no entregó los documentos que poseía del predio, ya que dentro de la Cláusula Primera indica que estarían en trámite a efectuar, es decir, que el vendedor obtendría el Título Ejecutoriado a su nombre, para poder entregar de manera completa a los compradores.

Asimismo, refiere que la Juez *A quo* respecto a la Cláusula Séptima, señalaría que los compradores correrán con todos los gastos que demanda la regularización del derecho propietario de la propiedad “Jerusalén”, tasa de saneamiento, pago de impuestos, precio de adjudicación y otros gastos; sin embargo, indica que la Juez *A quo* no habría interpretado en su totalidad la mencionada cláusula, vulnerando el debido proceso ya que en forma clara se indicaría que los compradores realizarían la regularización de su derecho propietario y no así como la autoridad interpretó que ellos realizarían el saneamiento y que ese saneamiento inicialmente saldría a nombre del comprador y posterior a eso recién se haría la transferencia, siendo que la Juez *A quo* desliga de responsabilidad al vendedor, indicando que es el INRA quien debe realizar estos actos, por lo que, consideran que la autoridad no valoró correctamente las pruebas ofrecidas en el proceso, vulnerando la sana crítica y debido proceso.

Respecto a la entrega del predio, refiere que, en la Sentencia la Juez *a quo* señalaría que la entrega fue realizada por parte del vendedor, con la declaración de un testigo Daniel Zabala Ordoñez, quien manifestó que conoce la propiedad y que Félix Quintanilla llegó juntamente con su esposa a la propiedad “Jerusalén”, prueba que la autoridad consideraría suficiente para acreditar que la propiedad fue entregada al vendedor, vulnerando de esta manera el principio de verdad material, ya que según refiere, esta prueba sería insuficiente para demostrar que se entregó la propiedad, más aún, cuando no se hubiera realizado una correcta entrega de la propiedad “Jerusalén”, toda vez, que no existe acta de entrega y de conformidad. Asimismo, señala que, la prueba pericial de Inspección Judicial de 18 de octubre de 2022, menciona que no presentó Certificado Catastral, es decir, que al no tener este documento y los planos aprobados por el INRA no estaría acreditando ningún derecho propietario, siendo que se habría comprometido a realizar el saneamiento completo, conforme a la Cláusula Cuarta que señala: *“sobre el referido inmueble, no pesa graven ni hipoteca alguna, siendo por lo tanto libre y alodial, no obstante como vendedor de buena fe me someto a la evicción y saneamiento de ley”*; en consecuencia, el vendedor según esta cláusula estaría indicando que tendría documentación al día ya que estaría garantizando la sana y pacífica posesión o que tendría la documentación por recoger, pero sin ningún gravamen, aspecto que la Juez de instancia no habría valorado, ni considerado al momento de emitir la Sentencia.

Finalmente refiere que, conforme a lo argumentado anteriormente y lo establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Transferencia Preliminar de un Inmueble, de 12 de enero de 2016, ambas partes habrían incumplido el contrato, por lo que correspondería la resolución del mismo, debido a que el vendedor no entregó los documentos que acreditan el derecho propietario para poder completar la venta, conforme a lo dispuesto en el art. 617 del Código Civil, no se hubiera realizado con la entrega física de la propiedad, ya que no existe un acta de entrega, ocasionando que el comprador incumpla el saldo restante ante el incumplimiento del vendedor, por lo tanto, ambas partes habrían incumplido el contrato.

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

"...de la revisión de los antecedentes se tiene que; el recurrente afirma que, en la Sentencia ahora recurrida, no se habría valorado correctamente las Cláusulas estipuladas en la Minuta Preliminar de Transferencia de Inmueble de 12 de enero de 2016 prueba aparejada dentro del proceso, propuesto como prueba tanto por parte demandante como la demandada, cursante a fs. 3 y vta. de obrados, señalando que la Juez A quo equivocadamente señalaría que no sería responsabilidad del vendedor sanear su propiedad para venderla como tampoco el no realizar la transferencia definitiva de la propiedad, al ser el INRA el responsable de emitir los Títulos Ejecutoriales. Asimismo, menciona que, en la Inspección Judicial de 18 de octubre del 2022, no se presentó Certificado Catastral ni plano aprobado por el INRA, por lo cual se demostraría el incumplimiento del Contrato, pese a que los compradores conocían que la propiedad no tenía la documentación adecuada para la Compra y Venta, pero existía el compromiso de realizar el saneamiento completo.

En ese contexto, corresponde precisar que la Sentencia N° 01/2023 de 16 de enero, cursante de fs. 163 vta. a 170 de obrados señaló que: "Que Edwin Hipolito Hoyos Durán, transfiere una propiedad que la adquirió a título de adjudicación del Instituto Nacional de Reforma Agraria, que cuenta con la Resolución Final de Saneamiento, extremo de conocimiento de las partes al firmar el documento y que el trámite de emisión de Título Ejecutorial es competencia del INRA, no siendo responsabilidad del vendedor el no realizar la transferencia definitiva de la propiedad, conforme lo señala el contrato en su cláusula séptima, señala que los compradores correrán con todos los gastos que demande la regularización del derecho propietario de la propiedad Jerusalén, tasa de saneamiento, pago de impuestos, precio de adjudicación y otros gastos y que conforme documentación cursante a fs. 45 a 48 el Sr. Edwin Hipólito Hoyos Duran canceló al INRA por concepto de adjudicación y Tasa de Saneamiento del predio Jerusalén.

Que, conforme prueba testifical se puede corroborar que el vendedor entregó la posesión de la propiedad Jerusalén al comprador conforme señala el testigo cursante a fs. 106 y 108. Teniéndose por demostrado el objeto de la prueba.". En ese contexto, no resulta evidente lo manifestado por la parte recurrente, toda vez, que el demandante de la Resolución de Contrato, no demostró en primer lugar que hubiera dado cumplimiento a las Cláusulas estipulas, es decir, realizar el pago del monto total acordado, conforme lo pactado entre las partes, conforme a los fundamentos descritos en el **FJ. II.2.3.** de la presente resolución el art. 568 del Código Civil establece: "I. En los contratos con prestaciones recíprocas cuando una de las partes incumple por su voluntad la obligación, la parte que ha cumplido puede pedir judicialmente el cumplimiento o la resolución del contrato, más el resarcimiento del daño, o también puede pedir sólo el cumplimiento dentro de un plazo razonable que fijará el juez, y no haciéndose efectiva la prestación dentro de ese plazo quedará resuelto el contrato, sin perjuicio, en todo caso, de resarcir el daño...", es decir, que la parte que reclama debe cumplir con su obligación de manera que el reclamante tiene que aparecer como fiel cumplidor, independientemente de la conducta atribuible a la parte contraria; y en segundo lugar, tampoco demostró que su vendedor no hubiera cumplido con el acuerdo conforme lo pactado, más aún, si los mismos compradores se comprometieron a cancelar tanto la tasa de saneamiento, así como el precio de adjudicación; sin embargo, conforme a la prueba documental cursante de fs. 46 a 48 de obrados, se evidencia que el propio vendedor realizó los pagos pese a lo acordado. Asimismo, a fs. 41 de obrados, cursa Carta Notariada de 26 de febrero de 2022, por la cual se pretendía entregar la Resolución Final de Saneamiento a Felix Duber Quintanilla Uzeda, quien se negó a recibir la misma.

Ahora bien, respecto al incumplimiento del vendedor, punto de objeto de prueba, la parte no pudo

*demostrar que el mismo hubiera incumplido con las Cláusulas del Contrato.*

*Por otro lado, se tiene la declaración testifical de Daniel Zabala Ordoñez que refiere: “ABOGADO: **Que indique el testigo si sabe y le consta que el Sr. Edwin Hipólito Hoyos Durán le vendió el Predio Jerusalén al Sr. Felix Duber Quintanilla Uzeda.***

*RESPUESTA: Si cuando ellos llegaron allá el llego con su esposa, nosotros vivíamos en la propiedad y nosotros teníamos que sacar nuestras cosas de la propiedad.*

*ABOGADO: **Que indique el testigo si sabe que el Sr. Felix Duber Quintanilla Uzeda ha ocupado y trabajado el Predio Jerusalén de ser así como le consta.** RESPUESTA: Yo lo reemplace en el trabajo a mi padre en la propiedad de al lado y yo veía que el Sr. Felix se encontraba en el predio.” (Sic); en ese sentido, conforme a los fundamentos descritos en el **FJ.II.3** de la presente resolución, la valoración de la prueba es incensurable en casación, puesto que se presume que la decisión asumida por el Juez de instancia, se encuentra conforme a la sana crítica y prudente criterio, realizando un análisis fáctico y legal mediante un fallo expreso, positivo y preciso sobre lo litigado; asimismo, respecto al error de hecho en la apreciación de la prueba, debe evidenciarse con documentos o actos auténticos sobre la manifiesta equivocación del juzgador, lo cual no fue acreditado por el recurrente; en consecuencia, se tiene que no es evidente que la Juez Agroambiental de Camiri no hubiera valorado o interpretado de forma correcta las cláusulas de la Minuta Preliminar de Transferencia de Inmueble de 12 de enero de 2016; toda vez que, realizó una valoración en forma integral de todas las Cláusulas estipuladas en la misma, conforme a lo dispuesto por el art. 134 de la Ley N° 439, que señala: “La autoridad judicial en relación a los hechos alegados por las partes, averiguará la verdad material, valiéndose de los medios de prueba producidos en base a un análisis integral”.*

*Por lo expuesto precedentemente, se evidencia que la Juez Agroambiental de Camiri del departamento de Santa Cruz, actuó conforme a derecho, correspondiendo fallar en tal sentido...”*

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

La Sala Primera del Tribunal Agroambiental declara INFUNDADO el recurso de casación interpuesto Felix Duber Quintanilla Uzeda, por consiguiente se mantiene firme y subsistente la Sentencia N° 01/2023 de 16 de enero; la decisión es asumida tras establecer:

Que, el demandante de la resolución del contrato no demostró que hubiera dado cumplimiento a la obligación que le concernía cumplir como comprador, cual es, realizar el pago del monto total acordado entre partes; de igual forma, no demostró el incumplimiento del vendedor.

Que respecto a al error de hecho en la apreciación de la prueba, debe evidenciarse con documentos o actos auténticos sobre la manifiesta equivocación del juzgador, lo cual no fue acreditado por el recurrente.

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

#### **PRECEDENTE 1**

#### **PRUEBA / VALORACIÓN INTEGRAL DE LA PRUEBA**

En una demanda de resolución de contrato, si la parte actora de la documental aportada como

prueba, no demuestra el cumplimiento de las obligaciones contraídas, el juez declara improbada la demanda, efectuando un correcto análisis de los elementos que le tocó considerar. (AAP-S1-0013-2021)