FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S2-0012-2019

FECHA DE RESOLUCIÓN: 11-04-2019

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

Problemas jurídicos

Dentro de un **proceso de nulidad de contrato de compra venta,** a demanda de MLTV -vendedora coopropietaria- contra OAQ –comprador-, ésta en su condición de parte demandada, en grado de casación en el fondo impugnó la sentencia pronunciada por el Juez Agroambiental que declaró probada la demanda y dispuso la nulidad y sin valor legal el contrato de compraventa y los instrumentos públicos. En el recurso de casación alegó, entre otros, los siguientes argumentos**: 1)** No se demostró que la demandante estando enferma firmó el contrato de compraventa, creyendo que firmaba un contrato de préstamo de dinero; además concurrió en buenas condiciones en calidad de testigo de una transferencia de la misma propiedad a favor de la señora SG; **2)** Consideró la declaración jurada de AFDS –copropietario y vendedor del predio-, quien a través de este documento negó haber transferido el predio “Tres Hermanos” alegando que no sabía leer ni escribir, sin considerar que conjuntamente su esposa –demandante- otorgaron un poder al señor EC y realizaron una transferencia de un fundo rústico; **3)** El juicio oral agrario se basó únicamente en la confesión provocada del señor OAQ –demandado-, quien manifestó que no compró de la demandante MLTV, sino que compró de AFDS; y **4)** Presentó el documento de transferencia de tierras, reconocido ante el Juez de Mínima Cuantía y protocolizado ante Notario de Fe Pública. C**on todos esos argumentos, señalo que es una sentencia incongruente, sin fundamentación legal y atenta al derecho al debido proceso.**

La demandante responde al recurso de casación, señalando que: **1)** En la demanda se mencionó su estado de salud para afirmar que debido a su enfermedad no pudo concurrir al Juzgado de Mínima Cuantía a reconocer el documento que creía que era de préstamo de dinero. Su estado de salud, no era para demostrar que cometió error esencial; **2)** Se valoró todas las pruebas presentadas por las partes; **3)** El hecho de que en la Declaración Jurada hecha por AFDS –copropietario- se afirme que no sabe leer ni escribir y que este documento este firmado, no significa que sabe leer y escribir y, por ende, que el documento de transferencia de tierras -motivo del proceso de nulidad de documento- la demandante y AFDS en su condición de copropietarios hubieran transferido su propiedad; y **4)** AFDS, no asumió defensa; 5)El derecho propietario se perfecciona con la inscripción en Derechos Reales y es oponible frente a terceros y el demandado no probó su derecho propietario sobre el predio "Tres Hermanos". **Solicita se declare Infundado el recurso de casación en el fondo**.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

“Conforme a los antecedentes del proceso y las normas aplicables al presente caso que nos ocupa, se

tiene que, se ha vulnerado el debido proceso en su vertiente al derecho a la defensa respecto al copropietario señor Aderito Ferreira Da Silva, a quién el Juez como director del proceso, debía convocarlo en calidad de Tercero Interesado ya que no lo hizo como demandante, para ejercitar su derecho a participar y a ser oído hasta antes de la dictación de la sentencia, ya que el nombrado copropietario se limitó a enviar una Declaración Jurada, indicando que no sabía leer ni escribir y que había firmado un documento de préstamo de dinero con el señor Odarcilio Alvez de Queiroz por la suma de 4.500.- Dólares Americanos y que nunca vendió el predio "Tres Hermanos" a favor de su compadre el señor Odarcilio Alvez de Queiroz ya que solo era como una garantía.

Por lo que sin entrar a considerar la validez o invalidez del contrato de compra venta objeto de nulidad de fecha 10 de marzo de 2006; el juez de la causa antes de emitir la sentencia debió analizar u observar lo descrito ut supra referente al copropietario señor Aderito Ferreira Da Silva , su inobservancia vicia de nulidad la sentencia 08/2018 de 12 de octubre de 2018, actos que hacen al debido proceso que al ser de orden público se constituye en motivo de nulidad, correspondiendo en consecuencia de oficio aplicar el art. 106-I del Código Procesal Civil, por el régimen de supletoriedad prevista por el artículo 78 de la L. N° 1715”.

Síntesis de la razón de la decisión

Dentro de un **proceso de nulidad de contrato de compra venta,** el Tribunal Agroambiental, **anuló obrados** hasta la sentencia, incluida el Acta, disponiendo que el Juez agroambiental observe el documento objeto de nulidad en cuanto al derecho propietario y convoque en calidad de tercero Interesado al señor AFDS. Con su resultado dicte nueva sentencia conforme a la prueba producida durante la tramitación del proceso; **con el argumento** que dentro del proceso de nulidad de contrato -sobre un contrato de compra venta en el que uno de los vendedores es la parte demandante coopropietaria y el otro vendedor, es el tercero interesado, copropietario del bien- se vulneró los derechos al debido proceso y a la defensa del otro copropietario, a quién el Juez, como director del proceso, debió convocarlo en calidad de tercero interesado para que asuma defensa en el proceso, sea oído y participe de la sentencia, en razón a que son aspectos de orden público y constituye motivo de nulidad.