

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S2-0064-2023

FECHA DE RESOLUCIÓN: 27-06-2023

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de cumplimiento de obligación de dar, el demandante Jaime Renjifo Delgadillo, interpone recurso de casación contra la Sentencia N° 03/2023 de 24 de febrero, pronunciada por la juez agroambiental de Tarija, misma que resuelve declarar improbadamente la demanda; recurso interpuesto bajo los siguientes argumentos:

Refiere como antecedentes que, el 17 de octubre de 2018, los vendedores Policarpio Sánchez Flores y Ana Torrez Portal, acompañados de sus hijos Delio Sánchez Torrez y Deisy Sánchez Torres, le habrían firmado un documento privado de transferencia de la totalidad del lote de Terreno (0.1242 ha), con un precio de \$us23.000.- (Veintitrés mil Dólares Americanos), reconocido en sus firmas ante la Notaria de Fe Pública N° 11 del Dr. Mario Escalante Bejarano, documento que conforme el art. 1297 del Código Civil, hace plena prueba; agrega que, posteriormente, su persona realizó todo el trámite de la transferencia a su nombre y que a la fecha se encuentra registrado su derecho propietario bajo la Matrícula Computarizada 6.01.1.10.0002734, Asiento A-2 de 25 de marzo de 2019, documento que hace plena prueba conforme el art. 1296 del Código Civil.

Señala que, dentro de un proceso judicial de resolución de contrato de compraventa por excesiva onerosidad, que habrían iniciado Policarpio Sánchez Flores y Ana Torrez Portal, en su contra, proceso en el cual se apersonaron como terceros coadyuvantes Delio Sánchez Torrez, Humberto Sánchez Torrez y Juan Carlos Sánchez Torrez (hijos), agrega que al leer el memorial de 08 de junio de 2021, se habría enterado que sus vendedores, transfirieron (por partes) el mismo terreno y anteriormente; es decir, el 2012 y 2016, a favor de sus hijos; pero las mencionadas ventas nunca fueron registradas en Derechos Reales, conforme el art. 1538 del Código Civil; por lo que concluye: *“Ningún derecho real surte efectos si no desde su inscripción, y mi derecho propietario se encuentra inscrito en DRR; los derechos tanto de los hijos compradores como de la oficina de vivienda no se encuentra inscrito en DRR, los actos que limitan el derecho propietario de mis vendedores a favor de los hijos compradores y al de la oficina de vivienda no se encuentran inscritos en DRR; estas limitaciones al no ser inscritas no puede perjudicar a terceros adquirentes y de buena fe como es mi persona”*.

En ese sentido acusa que, al haberse fundamentado la resolución de 24 de febrero de 2023, en el entendido de que existiere una prohibición de venta a favor de la oficina estatal de la vivienda, pero esta prohibición no se encuentra registrada en derechos reales, la autoridad de primera instancia, no habría tomado en cuenta el art. 1538 del Código Civil, que claramente establece que toda prohibición

debe estar inscrita en Derechos Reales.

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

"...De la revisión de la carpeta procesal, cursa el AAP S1ª N° 119/2022 de 05 de diciembre, mediante el cual el Tribunal Agroambiental resolvió dejar sin efecto la Sentencia N° 13/2022 de 15 julio, emitida por la Juez Agroambiental de Tarija, y anuló obrados hasta fs. 337, correspondiendo a la Juez de instancia, emitir nueva sentencia, observando los fundamentos jurídicos que la sustentan; con ese antecedente, efectuando **un análisis, relación y contrastación** de la Sentencia de 24 de febrero de 2023, cursante de fs. 413 a 420 de obrados, se advierte que la Juez de instancia, consideró los fundamentos señalados en el AAP S1ª N° 119/2022 **(I.5.6)** y las pruebas aportadas dentro del proceso de Cumplimiento de Obligación de Dar, al momento de dictar Sentencia, con relación a las fotocopias legalizadas de los documentos o contratos de Venta con Pacto de Rescate **(I.5.3)**; que de acuerdo a lo desarrollado en el **FJ.II.4** de la presente resolución, corresponde realizar la valoración de la **"confesión judicial"**, argumentada por los demandados en el memorial de contestación que cursa fs. 81 a 84 de obrados, sobre lo acordado del préstamo de dinero y los cuatro (4) Contratos de Compraventa con Pacto de Rescate del Terreno (pequeña propiedad), toda vez que, sintetizando los mismos, expresan lo siguiente: "Acordamos verbalmente que me prestaría la suma de \$us12.600.- (Doce mil seiscientos dólares americanos), que iría a pagar una deuda de \$us10.000.- (Diez dólares americanos) y los restantes de \$us2600.- (Dos mil seiscientos dólares Americanos), iban a ser utilizados en la salud de su esposa, pero en el momento de la entrega del saldo restante se quedó con \$us600.- (Seiscientos dólares americanos), argumentando que eso iba a quedar como parte del interés, que solo se entregó \$us12.000.- (Doce mil dólares Americanos), una vez acordado fuimos donde un abogado, a objeto de realizar un documento de préstamos de dinero, donde firmamos desconociendo el contenido por no saber leer y revisado el documento se evidencia que habíamos firmado un contrato privado de compra y venta con pacto de rescate de 7 de junio de 2017, por el precio de \$us15.650.- (Quince Seiscientos cincuenta dólares el americanos), ante esta situación solicito que me dé más tiempo para el pago del préstamo y el mismo manifestó si quiere más tiempo le firme otro documento con más intereses, por lo que el 11 de septiembre de 2017, se suscribe un contrato privado de compra y venta con pacto de rescate por el precio de \$us20.345.- (Veinte mil trescientos cincuenta Dólares americanos); pasado el plazo, y ante la imposibilidad de reunir el monto nuevamente se firmó otro contrato privado de compra y venta con pacto de rescate el 12 de diciembre de 2017, por el precio de \$us21.565.- (Veintiún Mil Quinientos Sesenta y cinco Dólares americanos) y debido al alto monto y la situación difícil que estaba atravesando le solicite un plazo quien me acepto pero esta vez con mucha más la suma de dinero que eran por los intereses, por lo que se suscribió el contrato privado de compra y venta con pacto de rescate el 15 de marzo de 2018, por el precio de \$us23.000 (Veintitrés Mil Dólares Americanos)", argumentos de la contestación, que se encuentran plasmados en el punto I.2 de la Sentencia N° 03/2023, ahora impugnada; en ese sentido, corresponde también tomar en cuenta **"la buena fe"** que debe existir entre las partes al momento de la suscripción de cualquier documento privado conforme lo desarrollado en el **FJ.II.2** de la presente resolución; que en el caso de autos, el demandante al momento de presentar la demanda, no señaló la existencia de otros cuatro (4) contratos de Compra Venta Con Pacto de Rescate de un Terreno (Pequeña Propiedad), suscritos el 07 de junio de 2017, 11 de septiembre de 2017, 12 de diciembre de 2017 y 14 de marzo de 2018, respectivamente y un quinto (5°) "documento privado de compra venta de un terreno (pequeña propiedad)", de 17 de octubre de 2018 (fs. 12 a 13 vta. y 261 a 262 vta.), y por otra, los codemandados no comunicaron de la existencia de presuntas ventas a favor de sus hijos, que se habrían realizado el 13 y 16 de noviembre de 2012, tal como constan de fs. 257 a 260 de obrados y posteriormente, sobre la implementación del programa y/o proyecto de viviendas cualitativas - sociales, todas realizadas (3 en total), según se

verifica del Formulario de Evaluación Social de 11 y 13 de julio de 2017, Acuerdo Familiar de 18 de septiembre de 2017 y con Actas de Entrega Definitiva Individual de Vivienda de 15 de diciembre de 2017, ejecutados por la entidad AEVIVIENDA (fs. 28 a 80); es decir, con fechas anteriores (un año antes) a la suscripción del último “documento privado de compraventa de un terreno” de 17 de octubre de 2018, denotándose una falta de buena fe y deslealtad procesal de las partes en controversia; asimismo, de acuerdo a la Inspección Judicial realizada por la Juez Agroambiental de Tarija **(I.5.4)** y el Informe Técnico de 26 de mayo de 2022, emitido por el personal de Apoyo Técnico del Juzgado Agroambiental de Tarija **(I.5.5)**, se advierte que en el predio existen construcciones de viviendas sociales (mejoras que hacen el incremento en el costo del predio), razón por la cual, corresponde considerar que la venta del predio fue realizado como lote de terreno, por el precio de \$us23.000.- (Veintitrés Mil 00/000 Dólares Americanos), sin tomar en cuenta la existencia de las construcciones de vivienda y mejoras introducidas en el predio, lo cual no resulta ser coherente con el valor real que pudiera tener el “terreno” con las mejoras introducidas, más aun considerando que existen recursos económico invertidos por el Estado en el marco de sus programas sociales.

De donde se tiene que al no haber sido negado por el demandante, Jaime Renjifo Delgadillo, estos argumentos expresados durante el desarrollo de todo el proceso, y conforme se tiene desarrollado en el fundamento **FJ.II.3.**, de la presente resolución, al ser la confesión judicial espontánea la que se formulare, en la contestación o en cualquier otro acto del proceso y aun en ejecución de sentencia, tienen que ser considerados, toda vez que, conforme se tiene desarrollado en el punto **FJ.II.2.**, del presente Auto Agroambiental, las partes tienen el deber de concurrir al negocio jurídico voluntario de buena fe, y expresar en el contrato los términos convenidos de forma clara, expresa y concreta, porque el contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, antecedentes que se tienen que valorar por la autoridad de instancia, conforme los términos expresados por el demandante en la suscripción de los contratos de compra venta con pacto de rescate, tal cual se encuentra descritos en el punto **I.5.3.** de la presente resolución.

De otra parte, se advierte que la Juez de instancia, consideró la Carpeta Familiar de Servicio de Consultoría para Proyecto de Vivienda Cualitativa de la Agencia Estatal de Vivienda - AEVIVIENDA **(I.5.1.)**, desarrollado en el municipio de Cercado Fase V 2017-Tarija, a nombre de Policarpio Sánchez Flores, Humberto Sánchez Torrez y Delio Sánchez Torrez (formularios y documentos suscritos en julio, septiembre y diciembre de 2017), en el marco del proyecto ejecutado en la propiedad denominada “Comunidad Turumayo”, es decir, antes de la transferencia realizada del **Documento Privado de Compraventa de 17 de octubre de 2018**, celebrado entre Jaime Renjifo Delgadillo (comprador), Policarpio Sánchez Flores y Ana Torrez Portal (vendedores), misma que conforme el Informe Técnico de 26 de mayo de 2022, emitido por el Apoyo Técnico del Juzgado Agroambiental de Tarija **(I.5.5)**, en la parte de conclusiones, hace referencia a que la superficie de 513.19 m<sup>2</sup>, está con construcciones de viviendas, siendo estas construcciones ratificadas por la Juez de instancia al momento de realizar la Inspección Judicial en el lugar del conflicto **(I.5.4)**. que cursa en obrados.

Asimismo, efectuando un análisis de lo relacionado sobre el proyecto de vivienda social, se infiere que las viviendas construidas en el marco del Proyecto de Vivienda Cualitativa, de la Agencia Estatal de Vivienda (AEVIVIENDA), establecen como condición, que los beneficiarios de ese proyecto no podrán efectuar actos de disposición de la vivienda otorgada dentro de los diez (10) años siguientes, conforme establece la Disposición Final Primera de la Ley N° 850 de 14 de noviembre de 2016, que señala: “I. Para la otorgación de beneficios o viviendas sociales en todos los programas y proyectos de vivienda social dentro del Régimen de Vivienda Social general, se prohíbe efectuar actos de disposición de la vivienda otorgada dentro de los diez (10) años siguientes”; asimismo, dicha Disposición Final,

prevé que: **“II. Con carácter excepcional, las personas que tienen consolidado su beneficio en el marco del Régimen de Vivienda Social, podrán solicitar la autorización de transferencia a terceros. En ese caso, la entidad de vivienda competente otorgará esta autorización a través de Resolución Administrativa, previa evaluación y análisis de antecedentes y causas justificadas”** (la negrilla es agregada); es decir que, dicha norma prohíbe efectuar actos de disposición o transferencia de viviendas otorgadas en el marco de todos los programas y proyectos de vivienda social, dentro de los diez (10) años siguientes a su ejecución, salvo y excepcionalmente mediante autorización a través de Resolución Administrativa, disposición legal expresa que fue valorada y debidamente analizada por la Juez de instancia, en el marco del principio de verdad material.

En relación a los argumentos relativos a la falta de registro en Derechos Reales de la prohibición prevista en la Ley N° 850 de 14 de noviembre de 2016; al respecto cabe aclarar que en el presente caso no está en tela de juicio la publicidad en el registro de Derechos Reales conforme lo prevé el art. 1538 del Código Civil, si no la prohibición que señala textualmente **“Para la otorgación de beneficios o viviendas sociales en todos los programas y proyectos de vivienda social dentro del Régimen de Vivienda Social general, se prohíbe efectuar actos de disposición de la vivienda otorgada dentro de los diez (10) años siguientes.”**, por lo que, no se debe confundir este aspecto que debe ser considerado con carácter previo a la inscripción de registro de Derechos Reales y no como mal lo interpreta el recurrente; en ese contexto legal, analiza y valorada las pruebas presentadas cursantes a fs. 39, 56 y 74 de obrados **(I.5.2)** Formulario de Evaluación Social - Declaración Jurada - Solicitud de Proyectos Cualitativos, donde los beneficiarios del proyecto de vivienda social, en las cuales se señala textualmente: **“una vez finalizado el proyecto ocupare mi vivienda con mi familia, al tratarse de viviendas sociales, no venderé la vivienda ni ninguna de sus partes a terceros, ni la alquilaré, ni arrendaré”**, declaraciones juradas que cursan en el proceso de Cumplimiento de Obligación de Dar, se advierte que existe un limitante para realizar la transferencia del predio a terceros.

Ahora bien, además de lo expresado precedentemente, en cuanto al único punto acusado por el recurrente en el recurso de casación, que por cierto y como se dijo supra, carece de técnica recursiva, aduce de que ningún derecho real surte efectos si no desde su inscripción, y que el derecho propietario del demandante, se encuentra inscrito en Derechos Reales, y que los actos que limitan el derecho propietario de los vendedores (demandados) a favor de los hijos compradores (terceros interesados) y al de la oficina de viviendas sociales (AEVIVIENDA), no se encuentran inscritos en Derechos Reales y que por tanto, estas limitaciones o prohibiciones al no estar inscritas o registradas no puede perjudicar a terceros adquirentes, afirmando también el recurrente que, la Juez de instancia, no habría tomado en cuenta el art. 1538 del Código Civil, que establece que toda prohibición debe estar inscrita en Derechos Reales; al respecto, se tiene que, efectivamente, el artículo de la norma sustantiva civil citada, en cuanto a la publicidad de los derechos reales, establece: **“I. Ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento en que se hace público según la forma prevista por este Código. II. La publicidad se adquiere mediante la inscripción del título que origina el derecho en el registro de los derechos reales. III. Los actos por los que se constituyen, transmiten, modifican o limitan los derechos reales sobre bienes inmuebles, y en los cuales no se hubiesen llenado las formalidades de inscripción, surten sus efectos sólo entre las partes contratantes con arreglo a las leyes, sin perjudicar a terceros interesados”**; es decir, dicha norma prevé que los actos que limitan los derechos reales sobre bienes inmuebles, surten efectos entre las partes y sin afectar a terceros; empero, la norma especial que regula el Régimen de Vivienda Social general, para la otorgación del beneficio de Viviendas Sociales, entre otras, como la contenida en la referida Ley N° 850, también prescribe en el parágrafo I, art. final 2° de sus Disposiciones Finales, que: **“Todo beneficio que se otorgue por el nivel central del Estado, se sujetará a la presentación del Certificado de No**



***Propiedad a nivel nacional emitido por el Registro de Derechos Reales, con excepción de los proyectos de construcción en terrenos del beneficiario***” (las negrillas y subrayado es agregado); es decir, que los beneficiarios de los programas y/o proyectos de viviendas sociales, podrían contar o no tener regularizado su registro en derechos reales y que por tanto, la entidad administrativa responsable de la ejecución o implementación de dichos programas, como es la AEVIVIENDA, no podría ni le correspondería registrar las extrañas limitaciones o prohibiciones, como refiere el recurrente, específicamente en cuanto a dicho programa de vivienda social ejecutado en terrenos de los beneficiarios; asimismo, del contenido del memorial de casación, se evidencia que el recurrente, admite la existencia de viviendas sociales, otorgadas por la oficina de la AEVIVIENDA Tarija a favor de los codemandados y de los terceros interesados.

Por otra parte, de acuerdo a la revisión y análisis integral del desarrollo del presente proceso de “Cumplimiento de obligación de dar”, como otro proceso de estructura monitoria, esta instancia jurisdiccional considera que, de acuerdo a las aseveraciones vertidas por los codemandados, de que el compromiso se inició como un préstamo de dinero y a tal efecto, procedieron a entregar todos los documentos originales de derecho propietario como parte de la garantía, exigidas por su acreedor, ahora demandante (fs. 81 a 84 y 246 a 256), afirmaciones, que se constituyen en confesión judicial espontánea, en los términos establecidos por los arts. 157.III del Código Procesal Civil y 1321 del Código Civil (desarrollado en el **FJ.II.3.**, de la presente resolución), que si bien no se encuentran documentadas, no fueron cuestionadas ni refutadas por el demandante y fundamentalmente del contenido del artículo Final 1° de las Disposiciones Finales de la Ley N° 850 de 14 de noviembre de 2016, referido a la prohibición de efectuar actos de disposición de la vivienda otorgada, dentro de los diez (10) años siguientes a la otorgación de beneficios o viviendas sociales, en todos los programas y proyectos de vivienda social dentro del Régimen de Vivienda Social general, que son otorgados por el Estado Plurinacional de Bolivia a través de los programas sociales por la entidad administrativa competente, la Agencia Estatal de Vivienda - AEVIVIENDA (**I.5.1.**, **I.5.2.**, **I.5.4.** y **I.5.5.**), consecuentemente, resultan ser dudosa y controvertida la pretensión del demandante (derecho), por cuanto la Autoridad judicial de instancia ni este Tribunal, podrían disponer lo contrario a lo expresamente establecido por mandato de la Ley especial antes citada, para lograr la declaración judicial del derecho a favor del demandante, ahora recurrente, como es la de obligar a los codemandados a entregar el bien inmueble (terreno), donde se encuentran implementadas tres viviendas sociales, más una a medio construir (obra bruta) y otra de adobe de data antigua (fs. 324 y 334), como derecho del actor a obtener el lote de terreno; por cuanto además, de la lectura de los contratos o documentos de “compra venta con pacto de rescate de un TERRENO (PEQUEÑA PROPIEDAD)” (sic), cinco (5) en total, todos se refieren a “un terreno” y no así a “viviendas”, resultando por tanto, un contrasentido y contrario a la norma, definir de manera favorable o proceder a tutelar el derecho controvertido del actor; no obstante del problema jurídico así planteado, las partes (demandante, demandados, terceros interesados y la AEVIVIENDA), pueden acudir ante la vía e instancia correspondiente establecidas por ley, a efecto de hacer valer sus derechos.

De lo expuesto precedentemente, se llega a la conclusión de que los argumentos expresados y reclamados en el recurso de casación interpuesto, no han sido probados por el recurrente, por lo que, la Sentencia recurrida en casación, cumple con los estándares de la actividad de valoración integral de la prueba que deben desarrollar los jueces, para llegar a la verdad de los hechos, en cualquier tipo de proceso, aplicable al presente proceso de Cumplimiento de Obligación de Dar; por lo que corresponde pronunciarse en ese sentido...”

**Síntesis de la razón de la decisión**

La Sala Segunda del Tribunal Agroambiental, declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jaime Renjifo Delgadillo, por tanto, se mantiene firme y subsistente la Sentencia N° 03/2023 de 24 de febrero, decisión asumida tras establecer que:

**1.-** La sentencia recurrida ha considerado los fundamentos establecidos en el AAP-S1-0119-2022, valorando la prueba referida a la confesión judicial espontánea, dada por los demandados en sentido de que, los contratos de venta con pacto de rescate en realidad eran préstamos de dinero, dicho argumento no ha sido negado por el demandante, ante lo cual, la confesión señalada tiene que ser considerada correspondiendo tomar en cuenta la buena fe que debe existir entre las partes al momento de la suscripción de cualquier documento privado, demostrándose la vulneración de este principio, por una parte en el demandante, quien al momento de presentar la demanda, no señaló la existencia de otros cuatro (4) contratos de Compra Venta Con Pacto de Rescate de un Terreno (Pequeña Propiedad), suscritos el 07 de junio de 2017, 11 de septiembre de 2017, 12 de diciembre de 2017 y 14 de marzo de 2018, respectivamente y un quinto (5°) “documento privado de compra venta de un terreno (pequeña propiedad)”, de 17 de octubre de 2018; y por parte de los demandados que no comunicaron de la existencia de presuntas ventas a favor de sus hijos, que se habrían realizado el 13 y 16 de noviembre de 2012, así como posteriormente sobre la implementación del programa de viviendas cualitativas - sociales del cual resultaron beneficiarios un año antes a la suscripción del último documento de compraventa con pacto de rescate de fecha 17 de octubre de 2018, denotándose una falta de buena fe y deslealtad procesal de las partes en controversia .

**2.-** Respecto al argumento del recurrente que señala que, al encontrarse su derecho propietario inscrito en DRR, las limitaciones o prohibiciones como la de las viviendas sociales, no le perjudican pues estas no se encuentran registradas en DRR, citando al efecto el art. 1538 del código civil; del análisis del mismo se establece dos extremos: **a)** que en el caso de autos no está en juicio la publicidad en el registro de Derechos Reales si no la prohibición establecida por la ley 850. **b)** Que, dicha norma prevé que los actos que limitan los derechos reales sobre bienes inmuebles, surten efectos entre las partes y sin afectar a terceros; empero, la norma especial que regula el Régimen de Vivienda Social general, para la otorgación del beneficio de Viviendas Sociales, entre otras, como la contenida en la referida Ley N° 850, también prescribe en el parágrafo I, art. final 2° de sus Disposiciones Finales, que: *“Todo beneficio que se otorgue por el nivel central del Estado, se sujetará a la **presentación del Certificado de No Propiedad a nivel nacional emitido por el Registro de Derechos Reales, con excepción de los proyectos de construcción en terrenos del beneficiario**”* (las negrillas y subrayado es agregado); es decir, que los beneficiarios de los programas y/o proyectos de viviendas sociales, podrían contar o no tener regularizado su registro en derechos reales y que por tanto, la entidad administrativa responsable de la ejecución o implementación de dichos programas, como es la AEVIVIENDA, no podría ni le correspondería registrar las extrañas limitaciones o prohibiciones, como refiere el recurrente, específicamente en cuanto a dicho programa de vivienda social ejecutado en terrenos de los beneficiarios; asimismo, del contenido del memorial de casación, se evidencia que el recurrente, admite la existencia de viviendas sociales, otorgadas por la oficina de la AEVIVIENDA Tarija a favor de los codemandados y de los terceros interesados.

**3.-** Finalmente se concluye que, de acuerdo a las aseveraciones vertidas por los codemandados, de que el compromiso se inició como un préstamo de dinero y a tal efecto, procedieron a entregar todos los documentos originales de derecho propietario como parte de la garantía, exigidas por su acreedor, ahora demandante, afirmaciones, que se constituyen en confesión judicial espontánea, que si bien no se

encuentran documentadas, no fueron cuestionadas ni refutadas por el demandante; y fundamentalmente del contenido del artículo Final 1° de las Disposiciones Finales de la Ley N° 850, referido a la prohibición de efectuar actos de disposición de la vivienda otorgada, dentro de los diez (10) años siguientes a su otorgación, como en el caso presente; en consecuencia, tornan dudosa y controvertida la pretensión del demandante (derecho), por cuanto, ni la Juez agroambiental ni el Tribunal podrían disponer lo contrario a lo expresamente establecido por mandato de la Ley especial antes citada, para lograr la declaración judicial del derecho a favor del demandante, como es la de obligar a los codemandados a entregar el bien inmueble (terreno), donde se encuentran implementadas tres viviendas sociales, más una a medio construir (obra bruta) y otra de adobe de data antigua, como derecho del actor a obtener el lote de terreno; por cuanto además, de la lectura de los contratos o documentos de “*compra venta con pacto de rescate de un TERRENO (PEQUEÑA PROPIEDAD)*” (sic), cinco (5) en total, todos se refieren a “un terreno” y no así a “viviendas”, resultando por tanto, un contrasentido y contrario a la norma, definir de manera favorable o proceder a tutelar el derecho controvertido del actor.

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

#### PRINCIPIO DE BUENA FE

**Los jueces agroambientales, en el conocimiento de las acciones que se encuentren vinculadas a relaciones contractuales, deben tomar en cuenta el principio de buena fe que debe existir entre las partes al momento de la suscripción de cualquier documento privado, pues estas tienen el deber de concurrir al negocio jurídico voluntario de buena fe, y expresar en el contrato los términos convenidos de forma clara, expresa y concreta; la vulneración de dicho principio por una o las dos partes del proceso, torna controvertido el derecho aducido por estas.**

#### ***FJ.II.2. Principio de buena fe.***

*El AAP S1ª N° 119/2022 de 05 de diciembre, respecto al Principio de buena Fe al igual que el art. 520 del Código Civil estableció: “(Ejecución de buena fe e integración del contrato). El contrato debe ser ejecutado de buena fe y obliga no sólo a lo que se ha expresado en él, sino también a todos los efectos que deriven conforme a su naturaleza, según la ley, o a falta de ésta según los usos y la equidad”. Efectuando un análisis sobre el precepto legal transcrito, el autor Carlos Morales Guillen en su Libro “Código Civil Concordado y Anotado”, Cuarta Edición, Tomo I, Pág. 741 expresa lo siguiente: “(...) es principio supremo y absoluto que domina todo el derecho de obligaciones, el que todas las relaciones de obligación, en todos los aspectos y en todo su contenido, están sujetos al imperio de la buena fe (...). El precepto dispone que los efectos de los contratos, no solo alcanzan a las cosas o hechos expresados en ellos como objeto determinado o determinable, sino también respecto de todo lo que, por imperio de la ley, de los usos o la equidad corresponda a la naturaleza del contrato (...)”.*

*Efectuando un análisis de la norma precedentemente transcrita, el Auto Supremo (AS) N° 210/2019 de fecha 07 de marzo de 2019 señala: “(...) se conoce que las partes deben concurrir al negocio jurídico voluntario de buena fe, y expresar en el contrato los términos convenidos de forma clara, expresa y concreta, toda vez que el contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, es más los efectos de los contratos no solo alcanzan a las cosas o hechos expresados en ellos como objeto determinado o determinable, sino también respecto de todo lo que por imperio de la ley, de los usos o de la equidad corresponde a la naturaleza del contrato, en esa medida el contrato será interpretado por el juzgador en*

*el marco de la equidad y de la buena fe”.*

*El principio de buena fe explicado precedentemente, se encuentra respaldado por la teoría de los actos propios que, ha sido ampliamente desarrollado por la jurisprudencia, citando al efecto los siguientes Autos Supremos, invocados en el AS N° 1106/2019 de 22 de octubre.*

*Asimismo, el AS N° 158/2014 de 14 de abril, señala que: “Por otra parte también se deberá considerar que las partes en su conducta procesal, están obligadas a hacerlo bajo el principio de buena fe, principio procesal del que emerge la teoría del acto propio conocido con el apotegma de “venire contra factum proprium non valet”, que significa nadie “puede ir válidamente contra sus propios actos”, que de acuerdo al aporte doctrinario de varios autores coinciden en que sus elementos son: 1) que la primera conducta sea jurídicamente relevante, válida y voluntaria. 2) que ella produzca objetivamente un estado de hecho que permita generar confianza o expectativas legítimas. 3) que la segunda conducta sea contradictoria o incoherente con la primera y con ella se pretenda ejercer un derecho, facultad o pretensión. 4) que exista identidad entre el sujeto que desarrolló la primera conducta y el que ahora pretende desconocerla con un hecho contrario”.*

*Asimismo, el Auto de Vista No. 805/2015 de 15 de septiembre, ilustra: “(...) contraviniendo la teoría de los actos propios, que es un principio general del derecho, fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente, cuyo fundamento reposa en el hecho de que resulta inadmisibles que un litigante o contratante sostenga su postura invocando hechos que contraríen sus propias afirmaciones o asuma una actitud opuesta a la tomada anteriormente en otro acto. La teoría de los actos propios prohíbe la sorpresa, la volubilidad en el actuar de las partes preservando el ámbito del litigio judicial, pero también el de las relaciones contractuales, de los cambios bruscos de conducta, sean estos culposos o malintencionados; el Dr. Marcelo J. López Mesa en su obra: La doctrina de los actos propios: esencia y requisitos de aplicación, refiere que se ha resuelto que la doctrina de los propios actos importa una barrera opuesta a la pretensión judicial, por la cual se impide el obrar incoherente que lesiona la confianza suscitada en la otra parte de la relación e impone a los sujetos un comportamiento probado en las relaciones jurídicas, pues no es posible permitir que se asuman pautas que suscitan expectativas y luego se auto-contradigan al efectuar un reclamo judicial, por cuanto, no resulta lógico ni coherente que el ahora recurrente desconozca lo que fue pactado en su momento (...)” (sic.).*

## **Jurisprudencia conceptual o indicativa**

### **FJ.II.2. Principio de buena fe.**

*El AAP S1ª N° 119/2022 de 05 de diciembre, respecto al Principio de buena Fe al igual que el art. 520 del Código Civil estableció: “(Ejecución de buena fe e integración del contrato). El contrato debe ser ejecutado de buena fe y obliga no sólo a lo que se ha expresado en él, sino también a todos los efectos que deriven conforme a su naturaleza, según la ley, o a falta de ésta según los usos y la equidad”. Efectuando un análisis sobre el precepto legal transcrito, el autor Carlos Morales Guillen en su Libro “Código Civil Concordado y Anotado”, Cuarta Edición, Tomo I, Pág. 741 expresa lo siguiente: “(...) es principio supremo y absoluto que domina todo el derecho de obligaciones, el que todas las relaciones de obligación, en todos los aspectos y en todo su contenido, están sujetos al imperio de la buena fe (...). El precepto dispone que los efectos de los contratos, no solo alcanzan a las cosas o hechos expresados en ellos como objeto determinado o determinable, sino también respecto de todo lo que, por imperio de la*



*ley, de los usos o la equidad corresponda a la naturaleza del contrato (...)*”.

*Efectuando un análisis de la norma precedentemente transcrita, el Auto Supremo (AS) N° 210/2019 de fecha 07 de marzo de 2019 señala: “(...) se conoce que las partes deben concurrir al negocio jurídico voluntario de buena fe, y expresar en el contrato los términos convenidos de forma clara, expresa y concreta, toda vez que el contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes, es más los efectos de los contratos no solo alcanzan a las cosas o hechos expresados en ellos como objeto determinado o determinable, sino también respecto de todo lo que por imperio de la ley, de los usos o de la equidad corresponde a la naturaleza del contrato, en esa medida el contrato será interpretado por el juzgador en el marco de la equidad y de la buena fe”.*

*El principio de buena fe explicado precedentemente, se encuentra respaldado por la teoría de los actos propios que, ha sido ampliamente desarrollado por la jurisprudencia, citando al efecto los siguientes Autos Supremos, invocados en el AS N° 1106/2019 de 22 de octubre.*

*Asimismo, el AS N° 158/2014 de 14 de abril, señala que: “Por otra parte también se deberá considerar que las partes en su conducta procesal, están obligadas a hacerlo bajo el principio de buena fe, principio procesal del que emerge la teoría del acto propio conocido con el apotegma de “venire contra factum proprium non valet”, que significa nadie “puede ir válidamente contra sus propios actos”, que de acuerdo al aporte doctrinario de varios autores coinciden en que sus elementos son: 1) que la primera conducta sea jurídicamente relevante, válida y voluntaria. 2) que ella produzca objetivamente un estado de hecho que permita generar confianza o expectativas legítimas. 3) que la segunda conducta sea contradictoria o incoherente con la primera y con ella se pretenda ejercer un derecho, facultad o pretensión. 4) que exista identidad entre el sujeto que desarrolló la primera conducta y el que ahora pretende desconocerla con un hecho contrario”.*

*Asimismo, el Auto de Vista No. 805/2015 de 15 de septiembre, ilustra: “(...) contraviniendo la teoría de los actos propios, que es un principio general del derecho, fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente, cuyo fundamento reposa en el hecho de que resulta inadmisibles que un litigante o contratante sostenga su postura invocando hechos que contraríen sus propias afirmaciones o asuma una actitud opuesta a la tomada anteriormente en otro acto. La teoría de los actos propios prohíbe la sorpresa, la volubilidad en el actuar de las partes preservando el ámbito del litigio judicial, pero también el de las relaciones contractuales, de los cambios bruscos de conducta, sean estos culposos o malintencionados; el Dr. Marcelo J. López Mesa en su obra: La doctrina de los actos propios: esencia y requisitos de aplicación, refiere que se ha resuelto que la doctrina de los propios actos importa una barrera opuesta a la pretensión judicial, por la cual se impide el obrar incoherente que lesiona la confianza suscitada en la otra parte de la relación e impone a los sujetos un comportamiento probado en las relaciones jurídicas, pues no es posible permitir que se asuman pautas que suscitan expectativas y luego se auto-contradigan al efectuar un reclamo judicial, por cuanto, no resulta lógico ni coherente que el ahora recurrente desconozca lo que fue pactado en su momento (...)” (sic.).*

### **FJ.II.3. Confesión Judicial.**

La Confesión Judicial como se establece en el AAP S1<sup>a</sup> N°119/2022 de 05 de diciembre, para Eduardo Couture, es: “El acto jurídico consistente en admitir como cierto, expresa o tácitamente, dentro o fuera del juicio un hecho cuyas consecuencias de derecho son perjudiciales para aquel que formula la

declaración”.

En ese contexto, el art. 1321 del Código Civil, dispone: *“La confesión que presta en juicio una persona capaz de disponer del derecho al que los hechos confesados se refieren, sobre un hecho personal del confesante o cumplimiento por su apoderado con poder especial, hace plena fe contra quien la ha prestado a menos que sea relativa a hechos diferentes o contraria a las leyes”*.

Por su parte, el art. 157 del Código Procesal Civil, en cuanto a las clases de confesión, expresa lo siguiente: *“I. Existen dos clases de confesión, la judicial que podrá ser provocada o espontánea, y la extrajudicial. II. Es confesión judicial provocada la que una parte absolviere en virtud de petición expresa y conforme a interrogatorio de la otra parte, o dispuesta de oficio por la autoridad judicial, bajo juramento o promesa de decir la verdad y demás formalidades establecidas por Ley. III. Es confesión judicial espontánea la que se formule en la demanda, la contestación o en cualquier otro acto del proceso y aun en ejecución de sentencia, sin interrogatorio previo; en este último caso, importará renuncia a los beneficios acordados en la sentencia (...)”*.

*En efecto, se advierte que la confesión no es más que la admisión de un hecho manifestado por una de las partes como cierto y que no le es favorable para quien lo confiesa.*