

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0067-2023

FECHA DE RESOLUCIÓN: 25-07-2023

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de Medida Precautoria de Anotación Preventiva, el demandante interpone Recurso de Casación contra el Auto de 16 de mayo de 2023, que rechaza la Medida Precautoria de Anotación Preventiva, pronunciado por el Juez Agroambiental de Quillacollo del departamento de Cochabamba; recurso interpuesto con base en los siguientes argumentos:

**I.2. Argumentos del Recurso de Casación.-** Mediante memorial cursante de fs. 128 a 137 vta. de obrados, Rodrigo Rocha Valencia representado por Lilian Gricia Rodríguez Imaca, presenta recurso de casación contra el Auto de 16 de mayo de 2023 cursante a fs. 70 y vta. de obrados, emitido por Cristian E. Rodo Hartel, Juez Agroambiental de Quillacollo, provincia Quillacollo del departamento de Cochabamba, haciendo mención en primera instancia a la jurisprudencia pertinente, señalando el Auto Agroambiental Plurinacional S1a N° 117/2022, el Auto Agroambiental Plurinacional S2a N° 003/2019 y la Sentencia Constitucional Plurinacional 0982/20196-S1 de 19 de octubre; **denunciando la existencia de error de hecho**, dado que el Juez *A quo* citó el art. 1552.5) del Código Civil, cuando en realidad la medida precautoria de anotación preventiva se basa en el mismo artículo, pero en su numeral 1), lo cual se aplica a cabalidad al caso, dado que ya se hubieran realizado diligencias preparatorias y gestiones para la interposición de un proceso ordinario de cumplimiento de contrato correspondiente al compromiso de venta de terreno suscrito por Jessica Alejandra Jacobowitz Mellado y Rodrigo Rocha Valencia de 24 de diciembre de 2018, el cual ya ha sido reconocido en sus firmas y rubricas en la vía judicial; haciendo mención a los arts. 310 y 311 de la Ley N° 439, señalando expresamente que se había suscrito un documento de compromiso de venta de terreno, en el cual, la parte recurrente, había entregado como adelanto la suma de \$us.- 50.000.- (Cincuenta Mil 00/100 Dólares Americanos); empero, la vendedora, no cumplió su obligación de perfeccionar la venta y la entrega de la cosa, solicitando la medida precautoria de anotación preventiva; porque además la parte que vende, habría demostrado temeridad para no cumplir con sus compromisos asumidos; en ese orden, para resguardar derechos adquiridos mediante el señalado compromiso de venta, por haberse pagado ya un buen monto de dinero en calidad de adelanto y considerando además que el contrato no puede ser disuelto de manera unilateral sino mutua, solicitó la medida precautoria de anotación preventiva; por otro lado, **denuncia otro error de hecho**, relacionado a que el Juez *A quo*, señaló que la anotación preventiva solicitada sobre el predio agrario, con matrícula computarizada N° 3.09.0.40.0007367 y Título Ejecutorial N° PPDNAL 1042959 de 05 de marzo de 2020, no guardaba relación con el documento comprometido en venta; observa la parte recurrente que, se trataría del mismo bien inmueble, lo cual

se deduce de la revisión exhaustiva y cotejo de los datos contenidos en el referido Folio Real y el señalado Documento de Compromiso de Venta de Terreno, pues los datos coinciden con la extensión superficial, la designación s/Tit, el nombre de la propietaria prominente y la titular en el Folio Real, por lo que aplicando la lógica y la sana crítica si corresponden al mismo inmueble; **denunciando por último en forma repetitiva la mala Interpretación errónea y/o indebida de aplicación de la ley**, refiriéndose al art. 1552 numeral 1) del Código Civil concordante con el artículo 325-I del Código Procesal Civil; solicitando se Case el Auto de 16 de mayo de 2023 cursante a fs. 70 y vta. de obrados, emitido por Cristian E. Rodo Hartel, Juez Agroambiental de Quillacollo, provincia Quillacollo del departamento de Cochabamba, dejándolo sin efecto legal.

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

*“... De la revisión de los antecedentes y de la norma procesal citada, se tiene que el Auto de 16 de mayo de 2023, cursante a fs. 70 y vta. de obrados, emitido por Cristian E. Rodo Hartel, Juez Agroambiental de Quillacollo, provincia Quillacollo del departamento de Cochabamba, rechazó de manera incorrecta la solicitud de Anotación Preventiva incoada por Rodrigo Rocha Valencia representado por Lilian Gricia Rodríguez Imaca, sobre un predio agrario que cuenta con una superficie de 0.7642 hectáreas o su equivalente a 7.642 mts., registrado en Derechos Reales de Quillacollo a nombre de Jessica Alejandra Jacobowitz Mellado, bajo la Matricula Computarizada 3.09.0.40.0007367, inscripción correspondiente al Título Ejecutorial N° PPDNAL 1042959 de 05 de marzo de 2020; datos estos, que contrastados con los establecidos en la Cláusula Segunda del Documento de Compromiso de Venta de Terreno, cursante de fs. 1 a 2 de obrados, que dice: “SEGUNDA.- (ANTECEDENTES).- Se hace constar que la VENDEDORA es propietaria y poseedora de un TERRENO ubicado en la Localidad de Thuru Thuru - Coachaca Grande, Parcela 312 de la Localidad de VINTO, Provincia Quillacollo del departamento de Cochabamba, con una extensión superficial de 7.642 mts., actualmente su derecho propietario se encuentra en trámite en las oficinas del INRA - Cochabamba bajo el No. de trámite 312”; y la verificación de la suscripción por parte de Jessica Alejandra Jacobowitz Mellado, resultan ser los mismos que se encuentran, tanto en el Título Ejecutorial N° PPD-NAL-1442959 de 05 de marzo de 2020, cursante a fs. 5, el plano catastral, cursante a fs. 6, el Certificado Catastral a fs. 9 y principalmente el Folio Real a fs. 50 de obrados, los cuales refieren que la propiedad del caso de autos, se encuentra en la Comunidad Coachaca Grande Parcela 312, con una superficie de 0.7642 ha, o su equivalente a 7.642 mts., a nombre de Jessica Alejandra Jacobowitz Mellado, bajo la Matricula Computarizada 3.09.0.40.0007367; por consiguiente, los antecedentes del Documento de Compromiso de Venta de Terreno y los datos de los documentos precedentemente expuestos, si guardan relación entre ellos, adecuándose el petitorio a lo previsto por el art. 1552 del Código Civil, concordante con los arts. 310 y 311 del Código Procesal Civil, donde se establece que se procederá con una Anotación Preventiva como Medida Cautelar solicitada, cuando quien demanda en juicio la propiedad de bienes inmuebles; en ese entendido, se tiene que de la revisión del Auto de 16 de mayo de 2023, existe una incorrecta aplicación y ejecución de la norma sustantiva y adjetiva civil, aspecto que vulnera el debido proceso en su elemento fundamental de una justicia transparente conforme el art. 115.II de la CPE.*

*Por lo expuesto precedentemente, se verifica la existencia de error de hecho, dado que el Juez A quo aplicó el art. 1552.5) del Código Civil, cuando en realidad lo impetrado se encontraba en base al mismo artículo, pero en su numeral 1; que, el Juez A quo, rechazó la anotación preventiva solicitada sobre el predio agrario con Matrícula Computarizada N° 3.09.0.40.0007367 y Título Ejecutorial N° PPDNAL 1042959 de 05 de marzo de 2020, sin observar la relación y similitud con los datos o antecedentes transcritos en el Documento Compromiso de Venta, donde se identifica que se trataría del mismo bien inmueble rural; por lo tanto, incumbe que el Juez A quo encamine las actuaciones*

*procesales de manera eficaz y eficiente, aplicando la ley de manera correcta, según lo manifestado en el presente fallo; debiendo tener en cuenta también, que el precio de la venta asciende a un total de \$us.- 155.000.- (Ciento Cincuenta y cinco Mil 00/100 Dólares Americanos), donde la parte recurrente había entregado como adelanto la suma de \$us.- 50.000.- (Cincuenta Mil 00/100 Dólares Americanos); además que el objeto de la venta, es una pequeña propiedad, que de conformidad al art. 394.II de la CPE, es **indivisible** y que constituye un patrimonio familiar inembargable, donde se advierte que el comprador de buena fe puede ser perjudicado, elemento que no puede ser motivo de análisis de este Tribunal Agroambiental en esta instancia; debiendo al efecto declarar la nulidad de obrados bajo lo fundamentado en el **F.J.III.4.** del presente Auto...”*

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

La Sala Primera del Tribunal Agroambiental, dispone **Anular Obrados** hasta el Auto de 16 de mayo de 2022, toda vez que el Juez *A quo* incurrió en error de hecho rechazó la anotación preventiva solicitada sobre el predio agrario, sin observar la relación y similitud con los datos o antecedentes transcritos en el Documento Compromiso de Venta, donde se identifica que se trataría del mismo bien inmueble rural; por lo tanto, incumbe que el Juez encamine las actuaciones procesales de manera eficaz y eficiente, aplicando la ley de manera correcta.