

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S2-0090-2023

FECHA DE RESOLUCIÓN: 09-08-2023

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

1. ARBOL / 2. DERECHO AGRARIO / 3. DERECHO AGRARIO PROCESAL / 4. RECURSO DE CASACIÓN / 5. ANULATORIA /

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de Nulidad de Contrato de Compra Venta, la demandante y los demandados, interponen Recurso de Casación contra la Sentencia N° 04/2023 de 09 de junio, que declara probada la demanda y no dar lugar a la otorgación de Escritura Pública de Transferencia a favor del demandante, pronunciado por la Juez Agroambiental de Cobija del departamento de Pando; recurso interpuesto con base en los siguientes argumentos:

I.2. Argumentos del recurso de casación interpuesta por Daniel Carlos Torrez Tejerina y Willy Zelaya Sosa.

I.2.1. Cuestionan el acápite de "VISTOS" refiere a la venta realizada por Daniel Carlos a Dayan Soria Lima, al respecto, indican: **a)** Solo se hizo un trato verbal de vender a plazos la propiedad "Allende" a Dayan Soria, no hubo venta, solo un convenio o acuerdo, al haberse entregado el predio, al actor, este ingresó en posesión el 2014 a 2019, sin embargo, a raíz de que no cancelaba el precio acordado y no dejaba que ingresen a la propiedad "ni a Delfredo, ni a Daniel" (sic), por ello se suscribieron actas de conciliación; **b)** Señala que, no consta prueba sobre el pago del saldo pendiente en manos del vendedor; **c)** Hace notar que no existe ningún contrato en el proceso suscrito entre el actor y el demandado, de otra parte, en materia civil no existen contratos verbales.

I.2.2. Con referencia a la Excepción previa de falta de legitimación o interés legítimo que surja de los términos de la demanda, misma que fue declarada improbadamente, considera que fue injusto, dado el hecho de haber suscrito dos actas de conciliación que tienen la calidad de cosa juzgada, que fueron incumplidas no le legitiman para ser sujeto activo a la parte actora, es decir va en contra de las buenas costumbres.

I.2.3. Hace alusión al "CONSIDERANDO II" de la Sentencia objeto de impugnación, refiriendo por un lado que en la audiencia pública contenida de fs. 173 a 178 vta. se fijaron los puntos de hecho a probar, siendo que la audiencia en cuestión cursa de fs. 87 a 95; de otra parte refiere que se detallan las pruebas ofrecidas por el demandante, pero no explica en qué consisten y que prueban (solo prueban el

derecho propietario de Delfredo García, Daniel Torres y Willy Zelaya), venta que cumple con todos los requisitos exigidos para la formación y validez de los contratos, no existe documento que demuestre que la venta fue en 10.000 \$us.

I.2.4. Sostiene que, ante el incumplimiento se suscribieron dos Actas de Conciliación, la **primera**, que cursa a fs. 150 y en su punto 3, refiere: *“en caso de incumplimiento en alguna de las cuotas **el acuerdo quedara resuelto** y el monto recibido como adelanto o pago de cuotas se descontaran los daños y perjuicios ocasionados al vendedor y los honorarios del abogado averiguables en ejecución del incumplimiento”* (sic), es decir que, esta Acta que tiene el valor de cosa juzgada ya tiene incluida la cláusula de resolución pactada; a través de una **segunda** Acta, que cursa a fs. 151, se extendió el plazo en la cual el último pago debió realizarse en abril, llegándose al siguiente acuerdo en el punto 1. *“el señor Dayan Soria tendrá que pagar el monto total restante hasta el 15 de junio del presente (2015) impostergablemente, previa liquidación de secretaria”* (sic); en ese entendido, al haberse realizado una segunda Acta, no queda anulada la primera Acta porque tiene calidad de cosa juzgada, ya que solo la segunda Acta extiende el plazo para el pago total de lo adeudado, empero tampoco se cumplió, en consecuencia, ese Acuerdo queda resuelto por Acuerdo mutuo y por mandato legal, a tal efecto, cita el art. 569 del sustantivo civil.

I.2.5. Sobre la posesión, la Sentencia, refiere: *“...que el informe Técnico TEC-JAC-04-2023 de 13 de enero, cursante de fs. 199 a 208, concluye que: “...de acuerdo a la inspección judicial realizada en dicho predio, se ha podido evidenciar como mejoras, una vivienda, cerco perimetral, salero, plantación de plátano, chaco-maíz-plantas frutales, (DE QUE EDAD) pastizal, ave de corral, ganado bobino. (¿tiene marca del propietario, ¿cuál es?), además cuentan con pastizal que de acuerdo al análisis multitemporal realizados con imágenes satelitales se puede apreciar cambio de la cobertura boscosa desde el año 1985 a 1989”* (sic); al respecto señala que, tiene que ver lo afirmado si en ese entonces no existía el predio “Allende”, dado que recién se titula a Delfredo García el año 2008, esto demuestra que los trabajos no los hizo Dayan Soria, que ha debido ser niño aún y porque no le pertenecía, el compromiso recién se hizo el 2015 a través del saneamiento que realiza el INRA, que es para regularizar el derecho propietario, de no haberse comprobado este hecho jamás le hubieran adjudicado el terreno a Delfredo García y no como dice el actor que ocurrieron cosas extrañas, de ser así, porque no demandaron la nulidad del Título Ejecutorial.

I.2.6. Señala que, planteó en contra de Dayan Soria, un proceso de Interdicto de Adquirir la Posesión el 15 de marzo de 2013, posteriormente, un Proceso de reivindicación de propiedad que concluyó en un Acuerdo Conciliatorio de 12 de febrero de 2015, que tiene la calidad de cosa juzgada, criterio que también fue aplicado en el proceso de conciliación previa, en el Auto dictado por el Juez de instancia en cumplimiento al Auto Agroambiental de fs. 16, que anula obrados hasta fs. 45 y de la misma manera, el Auto dictado en la audiencia de 22 de julio de 2022, que cursa a fs. 22 y 49, con amplio conocimiento refirió que el Acuerdo Conciliatorio tienen el valor de cosa juzgada, empero en la Sentencia objeto de esta “apelación” no hace mención a que las actas de conciliación tienen la calidad de cosa juzgada.

De otra parte, instauró el proceso de Resolución de Contrato que, a través del Auto de 07 de junio de 2013, se dispuso en su parte pertinente que el *“el resultado es que el contrato se hallaría resuelto de pleno derecho y no correspondiendo homologar un acto cuyo efecto ya está previsto por ley”* (sic), ante este Auto, retiró su demanda, porque lo que pretendía era la resolución del contrato.

Sobre este punto Willy Zelaya Sosa, refiere que adjuntó fotografías sobre las construcciones que siempre había en el terreno desde que lo compraron y no hubo mejora alguna.

Acusa que, el sobre con el video referido a la charla sostenida con la esposa del actor ni siquiera fue abierto.

I.2.7. La Sentencia recurrida no explica en qué consiste el principio de especificidad o taxatividad, la ley no expresa que dos actas de conciliación incumplidas en cuanto al plazo del pago por el actor, sea sancionada con la nulidad y en favor del incumplido.

I.2.8. De otra parte, la Sentencia señala: *“que el actor es poseedor del predio Allende porque el último pago se hizo el 1 de agosto de 2019 quedando a la fecha pagado el monto en su totalidad”* (sic), al respecto, la parte actora no presentó prueba de que haya recibido o retirado el depósito que realizó en la DAF del Tribunal de Justicia de Pando *“debe seguir ahí”*; sobre este punto, indica que solicitó aclaración y complementación, empero el Juez de la causa no habría realizado, no consta en la Sentencia apelada, no se valoró, es decir que en esta prueba cometió error de hecho y de derecho.

I.2.9. En cuanto a la posesión, aduce que tampoco tomó en cuenta las características de la posesión de buena fe, que debe ser pública, pacífica, continua, asimismo, los elementos de la posesión como son el *corpus* y el *animus*, empero en la posesión agraria no es igual el *animus* que debe tener siempre la intención de tener la tierra para trabajarla y hacerla producir y cumplía la función social y el *corpus*, necesariamente debe vivir en el predio y trabajarlo, los simples sembradíos y crias de gallinas para su subsistencia no significa que cumpla una función social, por lo que *“la extinción de los derechos sobre ellas también es diferente lo urbano procede la extinción ordinaria y la extraordinaria (usucapión 10 años); en cambio, en el ámbito agrario el abandono es extintivo a los 2 años, según establece la Ley de Reforma Agraria. Al incumplir el pago de las cuotas pactadas, en dos años, ya debió caducar el acuerdo”* (sic), agrega aduciendo que, no puede tener el actor derecho indefinido, a tal efecto cita el AAP S2ª N° 09/2020 de 06 de febrero, AAP S1ª N° 016/2020 y AAP S1ª N° 043/2020, las cuales señalan sobre la debida fundamentación y motivación en la Sentencia, medios probatorios y la admisión y valoración integral de la prueba, asimismo cita el art. 237 de la Ley N° 439, que refiere sobre la aprobación y valoración de la cosa juzgada.

I.2.10. La Sentencia impugnada carece de motivación, por lo que la Autoridad judicial debió realizar la motivación con ejercicios de reflexión, sana crítica, justificación, silogismos que permitan fundamentar su decisión, respecto a las pruebas, *“el Juez se ha pronunciado escuetamente, dándole apreciaciones flojas que no contribuyen ni alcanzan el valor que la ley otorga, por lo que existió una flagrante violación al art. 213 núm. 3 de la Ley N° 439.”* (sic). La parte demandante, no ha demostrado los hechos que sustentan en su demanda.

I.2.11. Señala que, con relación al Informe Técnico cursante a fs. 199, el muestrario fotográfico coincide con el suyo, dado que en las fotos no se ve trabajo alguno que demuestre la función social que debía cumplir; la pareja de *“Dayan Soria”*, al testificar dijo que, no conoce el predio *“Allende”*, esa declaración es contundente, la misma que no fue tomada en cuenta, tampoco se la mencionó.

I.4. Argumentos del recurso de casación interpuesto por Dayan Soria Lima Mediante memorial cursante a fs. 314 y vta. de obrados, el demandante, ahora también recurrente, **Dayan Soria Lima**, interpone recurso de casación en el fondo, en aplicación a lo dispuesto por el art. 87 de la Ley N° 1715, contra la *“Sentencia N° 04/2023 de 09 de junio”*, cursante de fs. 291 vta. a 300 vta. de obrados, en su última parte, por interpretación errónea del art. 430.III del Código Procesal Civil, como petitorio señala: *“...les pido casar la sentencia en este punto, en consecuencia disponer que Daniel Carlos Tórrez Tejerina me otorgue la escritura pública solicitada, en su defecto lo haga el Juez de la causa”* (sic), bajo

los siguientes argumentos:

I.4.1. Sostiene que, la nulidad del contrato de compra venta suscrito entre los demandados, mantiene vigente el contrato verbal suscrito con Daniel Carlos Torrez Tejerina, lo que conlleva la necesidad y obligación del vendedor de entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad, así lo manda el art. 617 del Código Civil, motivo por el cual solicita que el vendedor, le otorgue la escritura pública de venta, en su defecto, refiere que, lo debiera realizar el Juez de instancia, como le faculta el art. 430.III del Código Procesal Civil, que prevé que, si el condenado no cumpliere en el plazo de diez días, la autoridad judicial subsidiariamente, otorgará la escritura.

Por lo que existe una relación directa entre su demanda de nulidad de contrato de venta y su petición de otorgamiento de la escritura pública por el vendedor, de otro modo, no podría inscribir su derecho de propiedad en Derechos Reales.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

“... FJ.III.1. Con relación al recurso de casación interpuesto por Daniel Carlos Torrez Tejerina y Willy Zelaya Sosa.

“... Por lo expuesto, se evidencia que, en los recursos de casación interpuesto, este Tribunal no encuentra fundamento que descali?que la Sentencia N° 04/2023 de 09 de junio, al no encontrar vulneración de norma legal alguna, ni error de hecho o de derecho en la apreciación de la prueba que refiere el recurrente, por lo que el recurso planteado, al carecer de los aspectos esenciales que darían lugar al recurso de casación o nulidad: a) De infracción de la ley, para que el Tribunal de casación dicte una nueva resolución aplicando correctamente la ley infringida (casación en el fondo o casación propiamente dicha); y, b) Violación de las formas esenciales que se encuentran establecidas por ley como motivos de invalidez (casación en la forma o nulidad), en consecuencia corresponde dar aplicación a lo previsto en el art. 220.II del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria a la materia por la previsión contenida en el art. 78 de la Ley N° 1715, toda vez que, no se evidencia interpretación errónea y/o mala valoración de medios de pruebas.

(...)“... FJ.III.2. Con relación al Recurso de Casación interpuesto por Dayan Soria Lima.

Por lo expuesto precedentemente, se evidencia que la Autoridad judicial de instancia, con relación al último párrafo de la parte de la resolutive de la Sentencia N° 04/2023, no efectuó el debido análisis, habiendo vulnerado lo previsto en el art. 115.II de la CPE y el art. 430.III del Código Procesal Civil, en cuanto al debido proceso en su elemento falta de motivación y fundamentación; por lo que corresponde aplicar lo instituido por el art. 220.IV de la Ley N° 439, casando la resolución recurrida, con relación al segundo párrafo de la parte resolutive de la Sentencia N° 04/2023.

Si perjuicio de lo expuesto, el Juez de instancia, en ejecución de sentencia y en caso de ser necesario debe considerar, entre otras normas procesales, lo dispuesto en el párrafo I de la Disposición Final Segunda de la Ley N° 3545 y los arts. 2.II, 423, 424 y siguientes del Reglamento agrario de la Ley 1715 modificada por la Ley N° 3545, aprobado por Decreto Supremo N° 29215 de 02 de agosto de 2007 y lo previsto en el parágrafo V del art. 3 del D.S. N° 4494 de 21 de abril de 2021, que incorpora, entre otros, el inciso f) en el art. 414 del D.S. 29215, que regulan el registro de las transferencias ante el INRA, solicitado por el comprador o el vendedor o sus representantes, con la presentación de la minuta de transferencia protocolizada, para su posterior registro en Derechos Reales; por lo que se reitera en este punto, aplicar lo previsto por el art. 220.IV del Código Procesal Civil, conforme al régimen de

supletoriedad dispuesto por el art. 78 de la Ley N° 1715 modificada por Ley N° 3545...

Síntesis de la razón de la decisión

La Sala Segunda del Tribunal Agroambiental, dispone:

1. Declarar **infundado** el Recurso de Casación, interpuesto por los demandados contra la Sentencia N° 04/2023 de 09 de junio, toda vez que el Juez Aquo, no vulneró ninguna norma legal, tampoco incurrió en error de hecho o de derecho en la apreciación de la prueba.
2. Con relación al Recurso de Casación, interpuesto por la demandante, se dispone **CASAR EN PARTE** la Sentencia N° 04/2023 de 09 de junio, donde se evidencia que la autoridad judicial no efectuó el debido análisis, disponiendo que, en ejecución de sentencia, el demandado en el plazo de diez días, proceda a otorgar la escritura pública de transferencia a favor de la demandante, respecto del predio, con base a todas sus características técnicas-legales, así como la de entregar los documentos de derecho de propiedad y en su caso, de forma subsidiaria.

Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita

PRECEDENTE

ANULACIÓN

Al ser las normas procesales de cumplimiento obligatorio y de orden público, la nulidad de obrados debe responder imprescindiblemente a los principios de especificidad y trascendencia, que deben estar plenamente identificados en el proceso en cuestión.

“... FJ.II.2 y FJ.II.4 es preciso señalar que un contrato verbal, es un acuerdo en el que se establecen de palabra términos y condiciones entre dos partes y que, si cumple con ciertos requisitos, tiene la misma validez legal que un contrato escrito, así lo establece el art. 450 del Código Civil, aplicable a la materia por el régimen de supletoriedad previsto en el art. 78 de la Ley N° 1715, al señalar que existe contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo para constituir, modificar o extinguir entre sí una relación jurídica, que produzca efectos y consecuencias jurídicas para las partes involucradas y en muchos casos para terceros, de otra parte, el art. 451.I de la norma sustantiva civil citada precedentemente, refiere: “Las normas contenidas en este Título son aplicables a todos los contratos, tengan o no denominación especial, sin perjuicio de las que se establezcan para algunos de ellos en particular y existan en otros códigos o leyes propias”. (Las negrillas son nuestras) ...”

Jurisprudencia conceptual o indicativa

Deber de notificación a las partes con el Informe Pericial o la Prueba por Informe.

“... la jurisprudencia agroambiental, como el contenido en el AAP S2ª N° 059/2021 de 30 de junio, este Tribunal, dispuso anular obrados en un proceso de Desalojo por Avasallamiento, entre otro punto, por no haber notificado a las partes con el Informe Pericial del Técnico de Apoyo del Juzgado Agroambiental, en aplicación del art. 201 de la Ley N° 439, determinando expresamente que: “Por otra parte, de fs. 48 a 50 de obrados, cursa el “Informe Técnico Pericial Demanda Desalojo por Avasallamiento”, de 08 de marzo de 2021, mismo que no recibe pronunciamiento expreso de la autoridad judicial, mediante proveído ponga en conocimiento con noticia de partes y sea a los fines previstos en el art. 201 del C.P.C Ley N° 439 Código Procesal Civil, establece “...”, por lo descrito

precedentemente, se evidencia que el Juez de instancia, no pone en conocimiento de las partes el Informe Técnico Pericial, vulnerando el debido proceso; pues, el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Estado, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento legal en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, de acordar o conciliar, encontrar la verdad material, ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada que decida la causa dentro del plazo preestablecido en la ley sustantiva y procesal...”