

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S2-0105-2023

FECHA DE RESOLUCIÓN: 30-08-2023

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 de un proceso de Resolución de Contrato, la parte demandada interpuso Recurso de Casación en la forma y en el fondo contra la Sentencia N° 08/2023 de 14 de junio, pronunciada por la Juez Agroambiental del asiento judicial de Tarija, misma que declaró probada la demanda; recurso interpuesto bajo los siguientes argumentos:

1.- Acusa violación del art. 115 de la CPE y art. 213.II.3 del Código Procesal Civil; toda vez que, alega que la Juez de instancia, en Sentencia no valoró el documento de pre-venta en su integridad, al no existir un plazo fatal de entrega del lote, además que no valoró la existencia de la causal de caso fortuito como es la declaratoria del estado de emergencia sanitaria por causa de la pandemia Covid-19.

Solicitó se Case la sentencia y se declare improbada la demanda o en su caso se anule obrados.

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

*"cabe establecer que, de la lectura íntegra del contenido de la confutada Sentencia, se tiene que, no resulta ser evidente lo acusado, toda vez que, la Juez de instancia después de hacer un análisis exhaustivo del Documento Privado de Preventa de Acción y Derecho suscrito el 21 de febrero de 2019, advirtió(...) de lo expuesto, se evidencia que la Jueza de instancia, efectuó una interpretación completa y correcta del documento contractual y en lo que respecta al plazo fatal cuestionado, cabe establecer que, de la lectura del tantas veces citado documento privado de preventa de los lotes de terreno suscrito el 21 de febrero de 2019 (I .5.1), se tiene establecido en la Cláusula Segunda, que la propietaria "...se compromete a la entrega de Dos lote de terreno de 300 metros 2 cada uno, debidamente estaqueados, garantizando que no se afecte la superficie referida del terreno, en octubre del año en curso.." (sic) y el punto cuatro (4) de la Cláusula Tercera, refiere que "...4.- Los plazos de entrega del lote pueden ser susceptibles de modificación si así lo requirieran los trabajos o proyectos de*

*desarrollo a realizarse” (sic); en ese marco se tiene que, aparentemente, existe una contradicción en la fecha de entrega de las fracciones de los lotes de terreno; sin embargo, analizado el mismo y en función al principio de verdad material que rige la administración de justicia, previsto en el art. 180 de la Constitución Política del Estado, que la interpretación del contrato realizada por la Juez Agroambiental de instancia, es acorde a lo expresado en el **FJ.II.2.1** de la presente resolución, máxime al no cursar en obrados documentación que acredite la materialización de lo estipulado en el punto cuatro (4) de la Cláusula Tercera; es decir, un documento que acredite la modificación del plazo señalado en el punto cuatro, no siendo evidente lo acusado por la parte recurrente, cuanto más si de la lectura íntegra de dicho documento, se advierte el incumplimiento de las obligaciones a las que se comprometió u obligó, enmarcando el accionar de la demandada en los expresado en el **FJ.II.2.3** de la presente resolución.”*

*“(…) en ese entendido, se tiene que la Autoridad judicial de instancia valoró la documentación en lo concerniente a las fotocopias de periódico, que hacen alusión a la Declaratoria de Cuarentena por el Covid-19, en consecuencia vertió su pronunciamiento desestimando con la debida motivación, decisión que denota que la Juez de instancia obró de manera correcta, ya que conforme a los antecedentes, la parte demandada debió entregar dicho terreno en octubre de 2019 tal como se señala en el contrato, mucho antes de declararse la cuarentena en el marco de la pandemia por el Covid 19, situación que no fue cumplida conforme lo denunciado por el demandante, máxime, al advertir que la propietaria del predio Amelia Viracocha Flores, arguye que simplemente está frente a un retraso y que el proyecto está aún en inicios; en cuanto a la situación de emergencia sanitaria, la parte demandada arguye y adjunta fotocopia de periódico de 22 de marzo de 2020 (**I.5.6.**);(…) se tiene que aun restando los meses que derivaron a la suspensión de muchas actividades en el Estado Boliviano, no obstante a ello y siendo que todo volvió a las normalidad sin restricción alguna, sumados a los últimos meses de la gestión 2020, toda la gestión 2021 y los seis (6) primeros meses de la gestión 2022, antes de plantear la presente demanda; vale decir que, alrededor de casi 2 años, no se evidencia que la parte vendedora haya realizado trabajo alguno que demuestre lo asumido en el contrato de preventa de lote de terreno, lo que evidencia el incumplimiento de contrato efectuado por Amelia Viracocha Flores; toda vez que, conforme a las obligaciones establecidas, la propietaria del predio debió hacer la entrega de dos (2) lotes de terreno de 300 m<sup>2</sup> cada uno, en el mes de octubre de 2019 y que conforme a la confesión judicial espontánea advertida en la contestación de la demandada, donde señala que, el proyecto aún estaría en sus inicios y que una vez realizada la entrega de los lotes, sí se realizarían reuniones y que no puede estar convocando a reuniones innecesarias y que no incumplió el contrato, aduciendo que solo se estaría frente a un retraso por mora en los aportes del demandante, por el paro desde noviembre de 2019 y la cuarentena declarada por la pandemia de la gestión 2020.”*

*“al respecto, considerando la documentación consistente en el Informe Técnico URB.-254/F.P 028/2023 de 8 de mayo (**I.5.12.**), emitido por el encargado de la Oficina de Urbanización y Amanzanamiento de la Entidad Descentralizada de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Municipal de la ciudad de Tarija y la provincia Cercado, donde se informó que revisado el registro de esa oficina, no se registra trámite de loteamiento y/o urbanización a nombre de Amelia Viracocha Flores, en la Comunidad Campesina San Pedro de Buena Vista y que de acuerdo al plano adjunto, el predio se encuentra en área rural y la Entidad Territorial de Tarija no tiene competencia para realizar aprobaciones de loteamientos o urbanizaciones en área rural”*

*“Con relación a que el documento privado suscrito el 21 de febrero de 2019, no es un contrato que define un derecho propietario, sino que se encuentra en calidad de pre-venta, es decir que, no se ha perfeccionado el derecho propietario, porque se encontraba bajo cláusulas suspensivas que tienen que cumplirse; al respecto, es importante señalar que, en el presente caso, no se está discutiendo ningún*

*derecho propietario, sino la resolución de un contrato, el cual en aplicación del art. 519 y 568 del Código Civil, los contratos, sean preventa, compromisos de venta, o documentos definitivos, pueden ser demandados, por disposición de la ley o voluntad propia, esto cuando precisamente existe incumplimiento de la obligación de una de las partes; por lo que, lo aseverado por la parte recurrente no se encuentra conforme a derecho."*

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

El Tribunal Agroambiental **FALLÓ** declarando **INFUNDADO** el recurso de casación, en consecuencia, mantuvo **FIRME** y **SUBSISTENTE**, la Sentencia 08/2023 de 14 de junio, pronunciada por la Juez Agroambiental con asiento judicial en la ciudad de Tarija, dentro el proceso de Resolución de Contrato, conforme al siguiente fundamento:

1.- Respecto a la violación del art. 115 de la CPE y art. 213.II.3 del Código Procesal Civil; toda vez que, alega que la Juez de instancia, en Sentencia no valoró el documento de pre-venta en su integridad, al no existir un plazo fatal de entrega del lote, además que no valoró la existencia de la causal de caso fortuito como es la declaratoria del estado de emergencia sanitaria por causa de la pandemia Covid-19, se precisó que en el Documento Privado de Preventa de Acción y Derecho suscrito el 21 de febrero de 2019 existe una contradicción en la fecha de entrega de las fracciones de los lotes de terreno, sin embargo, analizado el mismo y en función al principio de verdad material y al no existir un documento que modifique el plazo de entrega se advirtió el incumplimiento de las obligaciones a las que se comprometió u obligó y respecto al caso fortuito que se suscitó por la pandemia del Covid- 19, este aspecto no puede ser tomado en cuenta debido a que la parte demandada debió entregar dicho terreno en octubre de 2019 tal como se señala en el contrato, mucho antes de declararse la cuarentena en el marco de la pandemia por el Covid 19, más aún cuando despues de la vuelta a la normalidad la parte demandada tenia toda la posibilidad de cumplir con su obligación además se tiene probado que la parte demandada no habría realizado tramite de alguno de loteamiento y/o urbanización advirtiéndose un evidente y flagrante incumplimiento del compromiso asumido, por último respecto a que el documento privado suscrito el 21 de febrero de 2019, no es un contrato que define un derecho propietario, sino que se encuentra en calidad de pre-venta, en el caso no se está discutiendo ningún derecho propietario, sino la resolución de un contrato, el cual en aplicación del art. 519 y 568 del Código Civil, los contratos, sean preventa, compromisos de venta, o documentos definitivos, pueden ser demandados, por disposición de la ley o voluntad propia, esto cuando precisamente existe incumplimiento de la obligación de una de las partes; por lo que, lo aseverado por la parte recurrente no se encuentra conforme a derecho.

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

DERECHO AGRARIO / DERECHO AGRARIO PROCESAL / PROCESOS ANTE LOS JUZGADOS AGROAMBIENTALES / ACCIONES MIXTAS / RESOLUCIÓN DE CONTRATO / PRUEBA / VALORACIÓN INTEGRAL DE LA PRUEBA

Además, en función al principio de verdad material.

**No puede acusarse falta de valoración integral de un documento respecto al plazo de cumplimiento de entrega de lote, existiendo contradicción al respecto, cuando la autoridad judicial realiza una interpretación completa y correcta del documento contractual cuya resolución se demanda, además en función al principio de verdad material.**

" (...) no resulta ser evidente lo acusado, toda vez que, la Juez de instancia después de hacer un análisis

*exhaustivo del Documento Privado de Preventa de Acción y Derecho suscrito el 21 de febrero de 2019, advirtió(...) de lo expuesto, se evidencia que la Jueza de instancia, efectuó una interpretación completa y correcta del documento contractual y en lo que respecta al plazo fatal cuestionado, cabe establecer que, de la lectura del tantas veces citado documento privado de preventa de los lotes de terreno suscrito el 21 de febrero de 2019 (I .5.1), se tiene establecido en la Cláusula Segunda, que la propietaria "...se compromete a la entrega de Dos lote de terreno de 300 metros 2 cada uno, debidamente estaqueados, garantizando que no se afecte la superficie referida del terreno, en octubre del año en curso.." (sic) y el punto cuatro (4) de la Cláusula Tercera, refiere que "...4.- Los plazos de entrega del lote pueden ser susceptibles de modificación si así lo requirieran los trabajos o proyectos de desarrollo a realizarse" (sic); en ese marco se tiene que, aparentemente, existe una contradicción en la fecha de entrega de las fracciones de los lotes de terreno; sin embargo, analizado el mismo y en función al principio de verdad material que rige la administración de justicia, previsto en el art. 180 de la Constitución Política del Estado, que la interpretación del contrato realizada por la Juez Agroambiental de instancia, es acorde a lo expresado en el **FJ.II.2.1** de la presente resolución, máxime al no cursar en obrados documentación que acredite la materialización de lo estipulado en el punto cuatro (4) de la Cláusula Tercera; es decir, un documento que acredite la modificación del plazo señalado en el punto cuatro, no siendo evidente lo acusado por la parte recurrente, cuanto más si de la lectura integra de dicho documento, se advierte el incumplimiento de las obligaciones a las que se comprometió u obligó, enmarcando el accionar de la demandada en los expresado en el **FJ.II.2.3** de la presente resolución."*