

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S2-0140-2023

FECHA DE RESOLUCIÓN: 17-11-2023

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de Resolución de Contrato por Incumplimiento por Imposibilidad Sobrevenida, la codemandada Julia Estela Vaqueros Flores, interpone recurso de casación contra la Sentencia N° 003/2023 de 28 de febrero, que declara probada la demanda, pronunciada por el Juez Agroambiental de Vallegrande; recurso interpuesto bajo los siguientes argumentos:

I.2.1. El recurso cuestiona la consistencia de la acusación de estelionato, ya que la propiedad debe cumplir necesariamente un fin social o económico social, y que al estar comprada y “abandonada” por casi seis años, contraviene y vulnera normativa relativa al saneamiento de la propiedad rural establecida en la Ley 1715 en el art. 2 y 393 de la CPE, dado que, en las pruebas presentadas en la demanda muestran que el vendedor reconoció que la propiedad es rural, que está en proceso de saneamiento y una parte ya cuenta con un Título Ejecutorial, lo que esto desacreditaría la alegación de doble venta o estelionato, pues hasta la fecha no conoce “*qué pasó realmente con ese supuesto extremo, si existió o no, y de sí se logró comprobar en la vía correspondiente*” (sic), toda vez que, el vendedor ahora demandante, tuvo casi seis años para tomar posesión y asegurar su derecho adquirido antes de vender la propiedad, posteriormente, pasaron otros cuatro años (casi diez en total desde su adquisición) antes de mencionar supuestas irregularidades; sin embargo, nunca informó a ninguna de las partes sobre el resultado de su supuesta “demanda de estelionato”. Esto genera dudas sobre si se trata de una situación real o si simplemente busca resolver el contrato y obtener mejores condiciones de venta debido a la supuesta sobrevalorización del predio por las mejoras realizadas y el crecimiento de la ciudad de Vallegrande en los años transcurridos, considerando que ahora está a menos de mil metros del predio, dado que la cercanía de la propiedad con la zona urbana no es la misma que hace ocho años cuando compró en 2015, que si tiene menos de 3 ha en posesión, el mismo está alambrado, con cultivos, animales, mejoras considerables y el valor de la propiedad se ha multiplicado por miles, porque ya no es un monte abandonado, ahora es una tierra productiva, fructífera con la producción de maíz, uvas, cítricos y otros, que constituye el sustento para su familia, situación corroborada por el Informe Técnico Pericial.

I.2.2. Refiere que, tanto su esposo como la recurrente, serian compradores de buena fe, que han estado en posesión del predio desde su compra el año 2015, introduciendo mejoras y manteniendo a su familia con los frutos de sus cosechas y otorgando al terreno la función económica y social requerida por la Ley N° 1715. Si el vendedor no logró concluir el proceso de saneamiento o lo hizo, es responsabilidad absolutamente de él, así como, si fue engañado o estafado.

I.2.3. Menciona que, el juzgador incurre en error al emitir una sentencia amparándose en que 4 de los 5 codemandados se allanan en su contestación, olvidándose que las pretensiones y decisiones son personalísimas y no grupales, por lo cual, su persona contestó negativamente, ratificando y aclarando que los dos documentos contractuales nacieron a la vida civil y que con su posesión se perfeccionaron, hasta que en el 2019 recién se pretender resolver judicialmente el mismo, que al ratificarse el fallo se le ocasionaría un enorme perjuicio, vulnerando sus derechos y garantías constitucionales, previstos en los arts. 115.1, 179.I, 180.I, II y III y 393, 394 y siguientes de la CPE.

Añade que, la mala interpretación de la norma que se pretende considerar y aplicar se basa en el art. 379 de la Ley N° 1071, que establece que “la obligación se extingue cuando la prestación se hace imposible definitivamente por una causa no imputable al deudor”, que no resulta correcta, porque el AAP S2ª N° 040/2021 confirma, modula y da luces sobre su fundación.

I.2.4. Señala que, el Informe Técnico Pericial es incompleto y la valoración judicial incongruente, ya que contradice su conducta de posesión de buena fe en el predio y que además el informe no valora ni fundamenta adecuadamente las inversiones realizadas, como la calamina, los postes, el politubo, el bebedero, el tubo de riego por goteo, las frutales y el cultivo de maíz; lo que evidencia que el perito parece hacer predicciones sin fundamentación sólida, como afirmar que los árboles frutales no producirán frutos debido a factores climáticos, no considera el desgaste y el deterioro natural de las mejoras.

I.2.5. Indica que, el juzgador también incurre en error, cuando en la sentencia no considera ni fundamenta la recomendación que le hace el perito al indicarle que *“en definitiva, de ser posible calcular el aumento del valor de la propiedad, en base a las mejoras señaladas, se deja su consideración para la ejecución de la sentencia”*., el cual en ningún considerando se valoró y menos se fundamentó el aumento del valor de la propiedad, derecho que es por demás importante.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

“...FJ.II.3.1. En cuanto a que el recurso cuestiona la consistencia de la acusación de estelionato, y que el predio al ser rural debe necesariamente cumplir con un fin social o económico social, y que al estar comprada y “abandonada” por casi seis años, contraviene y vulnera normativa relativa al saneamiento de la propiedad rural establecida en la Ley 1715 en el art. 2 y 393 de la CPE.- Al respecto es importante aclarar que la presente demanda es de Resolución de Contrato por Imposibilidad Sobreviniente, mismo que se lo tramita en función a lo previsto en el art. 577 del Código Civil, en la cual no se encuentra en tela de juicio, si el predio cumple o no con la Función Social o Económica Social o si el mismo se encuentra abandonado o no; aspecto que la recurrente argumenta indebidamente en su recurso de casación interpuesto, como si el proceso fuere una acción Reinvidicatoria o un proceso posesorio, lo cual acredita que el recurso presentado no cumple con los requisitos que establece el art. 274.3 de la Ley N° 439, de aplicación supletoria prevista por el art. 78 de la Ley N° 1715, que establece que el recurso de casación debe expresar con claridad y precisión la Ley o leyes infringidas, violadas o aplicadas indebidamente o erróneamente interpretadas; requisitos que al no contemplar el recurso interpuesto, el mismo hace que los argumentos expuestos en el recurso de casación, referido al hecho de que las pruebas presentadas en la demanda, demostrarían que el vendedor habría reconocido que la propiedad sería rural; de que se encontraría en proceso de saneamiento; de que una parte de los terrenos ya contaría con Título Ejecutorial y que esto desacreditaría la alegación de doble venta o estelionato, toda vez que, hasta la fecha no se conocería qué realmente habría pasado con ese supuesto de estelionato; de que habría sobre valorizado el predio

por las mejoras realizadas, dado el crecimiento de la ciudad de Vallegrande y la cercanía de la propiedad con la zona urbana, el cual no sería lo mismo el año 2015, oportunidad cuando compró el terreno, determina que la alegación de la transgresión del art. 2 de la Ley N° 1715; el art. 393 de la CPE y el art. 309.III del D.S. N° 29215, que hacen referencia a la posesión y al cumplimiento de la Función Social o Económica Social, no tienen asidero legal en el caso que se ventila, porque la presente demanda es de Resolución de Contrato por Incumplimiento Sobreviniente y no así se trata de una acción posesoria con actividad agraria, como mal lo interpreta la recurrente.

FJ.II.3.2. En lo que concierne a que tanto su esposo como la recurrente, serían compradores de buena fe; de que han estado en posesión del predio desde su compra el año 2015, habiendo introducido mejoras y manteniendo a su familia con los frutos de sus cosechas y otorgando al terreno la Función Económica y Social requerida por la Ley N° 1715.- Sobre este punto acusado, nos remitimos a lo expresado en el **FJ.II.3.1**, precedente, toda vez que en el presente caso, no se dilucida ninguna posesión y cumplimiento de la Función Social, al tratarse de una demanda de Resolución de Contrato por Incumplimiento Sobreviniente, pues si bien la recurrente señala que el vendedor no logró concluir con el proceso de saneamiento y de que es de absoluta responsabilidad del vendedor, el hecho de haber sido engañada o estafada, son aspectos que precisamente generaron el incumplimiento sobreviniente.

FJ.II.3.3. En lo que respecta a que el juzgador incurrió en error al emitir una sentencia, bajo el argumento de que 4 de los 5 codemandados se habrían allanado a la contestación.- El hecho de que el Juez de instancia se haya pronunciado expresando de que 4 de los 5 demandados se habrían allanado a la demanda, el mismo carece de relevancia y trascendencia jurídica, pues si bien las pretensiones y decisiones de las partes pueden ser personalísimas y no grupales, y que en razón a ello su persona habría contestado negativamente la demanda, ratificando y aclarando que los dos documentos contractuales nacieron a la vida civil, y que con su posesión se habría perfeccionado su derecho hasta el 2019, oportunidad donde recién se pretendería resolver judicialmente el mismo; sin embargo, dichos argumentos, no guardan relación y coherencia a efectos de pretender casar la sentencia recurrida, porque la parte recurrente no argumenta ni motiva, expresando con claridad y precisión, la Ley o leyes infringidas, violadas o aplicadas indebidamente o erróneamente interpretadas, pues tan sólo se limita a señalar que se habrían vulnerado sus derechos y garantías constitucionales, previstos en los arts. 115.I, 179.I, 180.I, II y III y 393, 394 y siguientes de la CPE, de manera general pero sin relacionar dichas normas constitucionales, con leyes específicas de la materia que hubieren sido transgredidas, mal aplicadas o erróneamente interpretadas, conforme lo establecido en el art. 274.3 de la Ley N° 439, no existiendo mala interpretación de los arts. 379 (Imposibilidad definitiva) y 450 de la Ley N° 1071, respecto a la constitución, modificación o extinción de un contrato, toda vez que al encontrarse titulado parte del predio y encontrarse en proceso de saneamiento otra fracción, así como la denuncia de estelionato, hacen que la obligación sea de imposible cumplimiento; por lo que, con base a esta argumentación jurídica, tampoco resulta correcta la cita del AAP S2ª N° 040/2021 por parte de la recurrente.

FJ.II.3.4. En cuanto al Informe Técnico Pericial, sería incompleto y que contiene una valoración incongruente, porque contradeciría su posesión de buena fe en el predio y que además el informe no valora ni fundamenta adecuadamente las inversiones realizadas, como la calamina, los postes, el politubo, el bebedero, el tubo de riego por goteo, las frutales y el cultivo de maíz.- Al respecto, es importante señalar que si bien el Informe Técnico Pericial de 09 de enero de 2023, cursante de fs. 655 a 665 vta. de obrados, presentado el 13 de febrero de 2023, conforme consta a fs. 671 vta. de obrados, no se dispuso que se notifique a las partes para que dentro

de los tres días puedan realizar observaciones y/o aclaraciones a la misma, conforme lo establecido en el art. 201 de la Ley N° 439, no es menos evidente, que la autoridad jurisdiccional emitió el decreto de 13 de febrero de 2023, cursante a fs. 672 de obrados, señalando audiencia para el 28 de febrero de 2023; cuya Acta de Audiencia, cursa de fs. 740 a 741 de obrados, en la que se advierte que la Juez de la causa, previo a emitir sentencia, primero concedió la palabra al Técnico del Juzgado Agroambiental, para que realice la exposición oral de los resultados del Informe Técnico Pericial de 09 de enero de 2023, para posteriormente conceder la palabra a las partes a efectos de que puedan formular sus observaciones, aclaraciones y complementaciones al informe puesto en consideración, habiendo la abogada de la parte actora, señalado de que no tenían ninguna observación sobre dicho informe, señalando lo mismo el abogado de los codemandados Klever Cabrera Peña, Felicia Vaqueros Flores, Tory Vaqueros Flores y María Esperanza Vaqueros Flores, y si bien la codemandada Julia Estela Vaqueros Flores, ante la pregunta del Juez de la causa, expresó que “no está de acuerdo con nada”, que requiriendo el Juez que aclare con que parte del informe no está de acuerdo, para que el perito pueda explicar de nuevo, la ahora recurrente no solicitó complementación alguna a dicho informe, pese a que el Juez de instancia incluso dispuso un receso de 15 minutos a efectos de incorporar en la sentencia los resultados y conclusiones del Informe Técnico Pericial de 09 de enero de 2023; por lo que, al no haber objetado dicho Informe Pericial la recurrente, ello implica su conformidad tácita con lo dictaminado por el perito, actividad que al haberse desarrollado en audiencia con plena participación de la ahora recurrente, no se advierte vulneración al derecho de la defensa. Asimismo, respecto de que el juzgador hubiere incurrido en error al no considerar ni fundamentar en la sentencia la recomendación que le hizo el perito de que sería posible calcular el aumento del valor de la propiedad, con base a las mejoras señaladas para la ejecución de la sentencia, no contiene los presupuestos exigidos por el art. 274.3 de la Ley N° 439, que los mismos no contiene lo argumentado por la recurrente, los presupuestos establecidos en la SCP 0332/2012 de 18 de junio que reitera el razonamiento asumido en la SC 0731/2010-R de 20 de julio, que señalan que en la nulidad de un acto procesal se deben probar los siguientes principios: **a)** Principio de especificidad o legalidad; **b)** Principio de finalidad del acto; **c)** Principio de trascendencia y **d)** Principio de convalidación, no existiendo en el caso de autos los principios de especificidad y trascendencia o relevancia jurídica que amerite la nulidad de la sentencia emitida por el Juez Agroambiental de Vallegrande.

En ese contexto, siendo que la recurrente tan sólo alega vulneración de normas administrativas y constitucionales que no tienen ninguna relación de causalidad con la demanda de Resolución de Contrato por Imposibilidad Sobreviniente, corresponde aplicar el art. 220.II de la Ley N° 439 de aplicación supletoria prevista por el art. 78 de la Ley N° 1715, al no existir violación de leyes o interpretación errónea de medios de prueba...”

Síntesis de la razón de la decisión

La Sala Segunda del Tribunal Agroambiental declara INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por Julia Estela Vaqueros Flores, manteniéndose firme y subsistente la Sentencia N° 003/2023 de 28 de febrero; decisión asumida tras establecer:

1. En cuanto al cuestionamiento de la consistencia de la acusación de estelionato, y que el predio al ser rural debe necesariamente cumplir con un fin social o económico social, y que al estar comprada y “abandonada” por casi seis años, contraviene y vulnera normativa relativa al saneamiento de la propiedad rural establecida en la Ley 1715 en el art. 2 y 393 de la CPE. Al respecto es importante aclarar que la demanda es de Resolución de Contrato por Imposibilidad Sobreviniente, tramitada en función a lo previsto en el art. 577 del Código Civil, en la cual no se encuentra en tela de juicio si el

predio cumple o no con la Función Social o Económica Social o si el mismo se encuentra abandonado o no; aspecto que la recurrente argumenta indebidamente como si el proceso fuere una acción Reivindicatoria o un proceso posesorio, lo cual acredita que el recurso presentado no cumple con los requisitos que establece el art. 274.3 de la Ley N° 439, de aplicación supletoria prevista por el art. 78 de la Ley N° 1715, que establece que el recurso de casación debe expresar con claridad y precisión la Ley o leyes infringidas, violadas o aplicadas indebidamente o erróneamente interpretadas; requisitos que al no contemplar el recurso interpuesto, el mismo hace que los argumentos expuestos en el recurso de casación, referido al hecho de que las pruebas presentadas en la demanda, demostrarían que el vendedor habría reconocido que la propiedad sería rural; de que se encontraría en proceso de saneamiento; de que una parte de los terrenos ya contaría con Título Ejecutorial y que esto desacreditaría la alegación de doble venta o estelionato, toda vez que, hasta la fecha no se conocería qué realmente habría pasado con ese supuesto de estelionato; de que habría sobre valorizado el predio por las mejoras realizadas, dado el crecimiento de la ciudad de Vallegrande y la cercanía de la propiedad con la zona urbana, el cual no sería como en el año 2015, oportunidad cuando compró el terreno, determina que la alegación de la transgresión del art. 2 de la Ley N° 1715; el art. 393 de la CPE y el art. 309.III del D.S. N° 29215, que hacen referencia a la posesión y al cumplimiento de la Función Social o Económica Social, no tienen asidero legal en el caso que se ventila, porque la presente demanda es de Resolución de Contrato por Incumplimiento Sobreviniente y no así se trata de una acción posesoria con actividad agraria, como mal lo interpreta la recurrente.

2. En lo que concierne a que tanto su esposo como la recurrente, serían compradores de buena fe; de que han estado en posesión del predio desde su compra el año 2015, habiendo introducido mejoras y manteniendo a su familia con los frutos de sus cosechas y otorgando al terreno la Función Económica y Social requerida por la Ley N° 1715; sobre este punto, en el presente caso, no se dilucida ninguna posesión y cumplimiento de la Función Social, al tratarse de una demanda de Resolución de Contrato por Incumplimiento Sobreviniente, pues si bien la recurrente señala que el vendedor no logró concluir con el proceso de saneamiento siendo de su absoluta responsabilidad, el hecho de haber sido engañada o estafada, son aspectos que precisamente generaron el incumplimiento sobreviniente.

3. En lo que respecta a que el juzgador incurrió en error al emitir una sentencia, bajo el argumento de que 4 de los 5 codemandados se habrían allanado a la contestación; el hecho de que el Juez de instancia se haya pronunciado expresando de que 4 de los 5 demandados se habrían allanado a la demanda, el mismo carece de relevancia y trascendencia jurídica, pues si bien las pretensiones y decisiones de las partes pueden ser personalísimas y no grupales, y que en razón a ello su persona habría contestado negativamente la demanda, ratificando y aclarando que los dos documentos contractuales nacieron a la vida civil, y que con su posesión se habría perfeccionado su derecho hasta el 2019, oportunidad donde recién se pretendería resolver judicialmente el mismo; sin embargo, dichos argumentos, no guardan relación y coherencia a efectos de pretender casar la sentencia recurrida, porque la parte recurrente no argumenta ni motiva, expresando con claridad y precisión, la Ley o leyes infringidas, violadas o aplicadas indebidamente o erróneamente interpretadas, pues tan sólo se limita a señalar que se habrían vulnerado sus derechos y garantías constitucionales, previstos en los arts. 115.I, 179.I, 180.I, II y III y 393, 394 y siguientes de la CPE, de manera general pero sin relacionar dichas normas constitucionales, con leyes específicas de la materia que hubieren sido transgredidas, mal aplicadas o erróneamente interpretadas, conforme lo establecido en el art. 274.3 de la Ley N° 439, no existiendo mala interpretación de los arts. 379 (Imposibilidad definitiva) y 450 de la Ley N° 1071, respecto a la constitución, modificación o extinción de un contrato, toda vez que al encontrarse titulado parte del predio y encontrarse en proceso de saneamiento otra fracción, así como la denuncia de estelionato, hacen que la obligación sea de imposible cumplimiento; por lo que, con base a esta argumentación

jurídica, tampoco resulta correcta la cita del AAP S2ª N° 040/2021 por parte de la recurrente.

4. En cuanto al Informe Técnico Pericial, sería incompleto y que contiene una valoración incongruente, porque contradeciría su posesión de buena fe en el predio y que además el informe no valora ni fundamenta adecuadamente las inversiones realizadas, como la calamina, los postes, el politubo, el bebedero, el tubo de riego por goteo, las frutales y el cultivo de maíz; al respecto, es importante señalar que si bien el Informe Técnico Pericial de 09 de enero de 2023, presentado el 13 de febrero de 2023, no se dispuso que se notifique a las partes para que dentro de los tres días puedan realizar observaciones y/o aclaraciones a la misma, conforme lo establecido en el art. 201 de la Ley N° 439, no es menos evidente, que la autoridad jurisdiccional emitió el decreto de 13 de febrero de 2023, señalando audiencia para el 28 de febrero de 2023; en cuya Acta de Audiencia se advierte que la Juez de la causa, previo a emitir sentencia, primero concedió la palabra al Técnico del Juzgado Agroambiental, para que realice la exposición oral de los resultados del Informe Técnico Pericial de 09 de enero de 2023, para posteriormente conceder la palabra a las partes a efectos de que puedan formular sus observaciones, aclaraciones y complementaciones al informe puesto en consideración, habiendo la abogada de la parte actora, señalado de que no tenían ninguna observación sobre dicho informe, señalando lo mismo el abogado de los codemandados Klever Cabrera Peña, Felicia Vaqueros Flores, Tory Vaqueros Flores y María Esperanza Vaqueros Flores, y si bien la codemandada Julia Estela Vaqueros Flores, ante la pregunta del Juez de la causa, expresó que “no está de acuerdo con nada”, que requiriendo el Juez que aclare con que parte del informe no está de acuerdo, para que el perito pueda explicar de nuevo, la ahora recurrente no solicitó complementación alguna a dicho informe, pese a que el Juez de instancia incluso dispuso un receso de 15 minutos a efectos de incorporar en la sentencia los resultados y conclusiones del Informe Técnico Pericial de 09 de enero de 2023; por lo que, al no haber objetado dicho Informe Pericial la recurrente, ello implica su conformidad tácita con lo dictaminado por el perito, actividad que al haberse desarrollado en audiencia con plena participación de la ahora recurrente, no se advierte vulneración al derecho de la defensa. Asimismo, respecto de que el juzgador hubiere incurrido en error al no considerar ni fundamentar en la sentencia la recomendación que le hizo el perito de que sería posible calcular el aumento del valor de la propiedad, con base a las mejoras señaladas para la ejecución de la sentencia, no contiene los presupuestos exigidos por el art. 274.3 de la Ley N° 439, que los mismos no contiene lo argumentado por la recurrente, los presupuestos establecidos en la SCP 0332/2012 de 18 de junio que reitera el razonamiento asumido en la SC 0731/2010-R de 20 de julio, que señalan que en la nulidad de un acto procesal se deben probar los siguientes principios: **a)** Principio de especificidad o legalidad; **b)** Principio de finalidad del acto; **c)** Principio de trascendencia y **d)** Principio de convalidación, no existiendo en el caso de autos los principios de especificidad y trascendencia o relevancia jurídica que amerite la nulidad de la sentencia emitida por el Juez Agroambiental de Vallegrande.

En ese contexto, siendo que la recurrente tan sólo alega vulneración de normas administrativas y constitucionales que no tienen ninguna relación de causalidad con la demanda de Resolución de Contrato por Imposibilidad Sobreviniente, corresponde aplicar el art. 220.II de la Ley N° 439 de aplicación supletoria prevista por el art. 78 de la Ley N° 1715, al no existir violación de leyes o interpretación errónea de medios de prueba.