FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0008-2024

FECHA DE RESOLUCIÓN: 23-02-2024

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. Cumplimiento de contrato /

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de Cumplimiento de Contrato y Resarcimiento de Daños y Perjuicios, los demandados interponen recurso de casación contra la Sentencia Agroambiental N° 04/2023 de 14 de agosto, pronunciada por la Juez Agroambiental de San Joaquín- Beni, que declaró probada la demanda; recurso interpuesto bajo los siguientes argumentos:

1. Que se debe tener en cuenta que el Tribunal Agroambiental en dos ocasiones ha dispuesto la nulidad de las sentencias emitidas por la Juez Agroambiental de San Joaquín, habiendo emitido la última sentencia, dos años después de la emisión del AAP S2ª N° 058/2021, hecho que implica violación a la seguridad jurídica, transparencia, probidad e imparcialidad desobedeciendo incluso lo ordenado por el citado Tribunal Agroambiental.

2. Que el AAP S2ª N° 058/2021 observó que lo resuelto por la juez de instancia en la Sentencia N° 03/2020, no consideró ni valoró las pruebas aportadas por las partes ni describió cada una de ellas y que una vez más incumple presupuestos fundamentales y de manera discrecional violenta los derechos de las partes, al no señalar el monto que corresponde a cada una de ellas, lo cual deja para ejecución de sentencia y sin embargo, mantiene el monto de $us 472.811, sin haber contrastado este monto con la valoración de prueba que acredita pagos realizados por los compradores.

3. Que la actual Sentencia N° 04/2023 difiere de la anterior Sentencia N° 03/2020 porque en esta se establece que corresponde el pago por daños y perjuicios, contradiciéndose con una anterior sentencia que concluyó que no procedía tal extremo porque los demandantes no habían cumplido una de las condiciones expuestas en los tres contratos y por tanto la demanda de cumplimiento de contrato y resarcimiento de daños y perjuicios resultaba improbada hasta que se cancelen los impuestos. La ilegalidad de lo determinado en el presente caso, se traduciría en el hecho de que en los dos años que demoró la emisión de ésta sentencia, se traducirían en $us 132.000 más para los demandantes, que desde el 2019, es decir 4 años atrás, harían un total de $us 264.000, monto que pretendería sumar a lo ya establecido de $us 472.811 identificado como saldo.

4. Como **primer agravio** de la sentencia recurrida, señala que se infringió el art. 519 del Código Civil, al no haberse considerado lo dispuesto en la cláusula quinta de los contratos y sustituirla ilegalmente por el Testimonio de Poder N° 1439/2015, el cual habría sido maliciosamente interpretado por la Juez, pues sería de administración de las propiedades ganaderas, adquiridas bajo condiciones, porque no se tenía títulos de propiedad de los predios Monte Líbano I, Monte Líbano II y El Milagro, hecho que, no implica una modificación tácita a lo pactado en los contratos de compraventa, más aún cuando en el citado poder, no se hace referencia a ninguna modificación del contrato, y lo expresado es concordante incluso con lo dispuesto en la cláusula octava de los contratos, donde expresamente se advierte "*por otra parte toda vez que el comprador no puede apersonarse y presentar al INRA la presente transferencia, toda vez que esta situación ha dispuesto para el proceso de saneamiento medidas precautorias de no consideración de transferencias hasta la resolución final de saneamiento, medida dispuesta que motiva que los vendedores se comprometan a realizar y firmar un nuevo documento de transferencia*" (sic), circunstancia que ratifica la existencia de un poder de administración y que de ninguna manera significaría que los recurrentes debían cancelar los impuestos por gestiones pasadas al año 2015, momento en el que se firmaron los tres contratos.

Que se debe considerar que, incluso después de la fecha del citado poder de 2015, el 14 de noviembre de 2016 (documento incorporado al proceso a fs. 479-480 y documento de 10 de febrero de 2017), se identifica el incumplimiento por parte de los vendedores a lo pactado en los contratos de transferencia y donde el ahora recurrente entregó sesenta mil dólares americanos $US 60.000, para cancelar los pagos por el proceso de saneamiento, además de precisar que lo pactado en cuanto al pago mensual quedaba suspendido en tanto se obtenga la autorización judicial de los menores intervinientes en el proceso de transferencia, puntualizando que se suspendería el pago por cualquier eventualidad que se presente, como ser la falta de pago de impuestos municipales o nacionales, manteniéndose incólume los demás aspectos pactados en los contratos del año 2015.

5. Como **segundo agravio**, refiere que en la Sentencia 03/2020 del 04 de diciembre, la juez de instancia declaró improbados los daños y perjuicios, reconociendo el contenido textual de la cláusula quinta de los contratos al no haber pagado los demandantes los impuestos IPA y RAU, tal como evidenciaría el Certificado emitido por la Federación de Ganaderos del Beni de 16 de julio de 2019, correspondientes a las tres propiedades Monte Líbano I, Monte Líbano II y El Milagro, el RAU desde el año 2010 e IPA desde el año 2011 y en tal sentido, resultaría inviable el pago de daños y perjuicios ahora establecido, sin considerar que el cumplimiento de los contratos está sujeto a 2 condiciones. Por otra parte, el art. 984 del CC, exige que haya culpa o dolo en quien deba pagar los daños y perjuicios, aspecto que no se estableció en el presente caso; incluso el art. 573 del citado CC, faculta a las partes a negarse a cumplir su obligación si la otra no cumple la suya. Los citados aspectos estarían reflejados en el Auto Supremo N° 229/2017. Finalmente señala en el punto de análisis que no se consideró el hecho de que, habiéndose suspendido los pagos mensuales hasta el cumplimiento por parte de los vendedores de las condiciones precedentemente señaladas, siendo una de ellas la autorización para venta de menores, que recién se obtuvo el año 2019, resulta imposible calificar daños y perjuicios si justamente fue la parte demandante quien incumplió lo pactado.

Que no se consideró el hecho de que en su momento Sonia Dorado de Memm, representante legal de los menores Brunno y Diego Memm Zapata, no se adhirieron a la solicitud de pago de daños y perjuicios demandada por Hugo Benno e Isabel Zapata Castedo, esto en razón a que la solicitud de referencia no tendría asidero legal. Situación similar habría ocurrido en el caso de Robert Zapata Castedo, quien inicialmente se adhiere a los daños y perjuicios y luego retira esta posición al considerar que el derecho no respalda el ilegal pedido de Hugo Benno e Isabel Zapata Castedo, haciendo incorrecta cita al Auto

Supremo N° 229/2017, hechos que demoraron el cumplimiento de las condiciones que posibilitarían los pagos finales. En consecuencia, no sería posible declarar probada la demanda por daños y perjuicios, ni el cumplimiento del contrato para el pago restante.

6. Como **tercer agravio**, señala que existe omisión de consideración de prueba, que acredita pagos realizados en las cuentas de dos de los vendedores, infringiendo la ley, expresamente lo dispuesto en el art. 1286 del CC y el debido proceso en su vertiente valoración de prueba, fundamentación y motivación, que implicaría error de hecho en la apreciación de la prueba. Que, en tal sentido, de forma incorrecta habría establecido en la Sentencia N° 04/2023 un saldo de $US 472.811, motivando este hecho con el argumento de que este monto fue puesto a conocimiento del reconvencionista quien lo habría aceptado, y de tal forma habría quedado probado este extremo. Precisa al respecto que, el citado monto es el indicado por los reconvenidos el 2 de septiembre de 2019, y el memorial que los reconoce parcialmente sería el cursante a fs. 735 vta. de 13 de septiembre de 2019, el acuerdo parcial sería porque los reconvenidos omitieron (Ochenta mil dólares americanos) considerar $US 80000, depositados en la cuenta de uno de los demandantes, cuya prueba cursaría entre las pruebas presentadas por su persona, cursantes a fs. 187 de obrados y depositados por el recurrente el 09 de octubre de 2015 en la cuenta 1310128296 de María Isabel y Hugo Benno Zapata Castedo, es decir que, el error de hecho consiste en no considerar ese monto de dinero, además la prueba remitida por el Banco Ganadero, daría cuenta que no sólo se giró los citados $us 80.000 sino también $US 8.000 y Bs. 8.300, montos de dinero que no fueron considerados (Ver fs. 664) y memorial de fs. 731 vta. donde se solicitó de forma expresa consideración de prueba reciente, y que sin embargo la juez omitió valorar en la primera, segunda y ahora tercera sentencia, aun cuando el Tribunal Agroambiental le ordenó hacerlo al haber establecido en dos ocasiones que no ha realizado valoración de prueba y menos haber fundamentado y motivado su fallo, vulnerando con ello lo dispuesto en el art. 213-II numeral II de la Ley N° 439. Finalmente señala que con el monto establecido de $us 472.811 obliga a los demandantes a pagar los impuestos adeudados desde el año 2010 o en su defecto estaría aumentando el precio total establecido por la compra de los predios, aspecto que resulta imposible porque estaría alterando la cosa juzgada, debiendo en consecuencia los vendedores pagar los impuestos con el dinero estregado por el recurrente. Manifiesta que hace tiempo ha manifestado su voluntad de pagar, pero no puede hacerlo si los vendedores no cumplen con su parte en el contrato, es decir pagar los impuestos de las tres propiedades hasta la gestión 2014, y al saldo inicialmente aceptado de $us 472.811 se le debe restar los montos descritos precedentemente.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

"…**a) De la vulneración del art. 519 del Código Civil al no haberse considerado lo dispuesto en la cláusula quinta y la sustitución del mismo por el poder N° 1439/2015 cursante a fs. 728**.

El artículo 519 del Código Civil establece que: "*El contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes. No puede ser disuelto sino por consentimiento mutuo o por las causas autorizadas por la ley*", por su parte los contratos de compraventa suscritos sobre los predios Monte Líbano I, Monte Líbano II y El Milagro, faccionados en el mismo tenor, los mismos diferenciando aspectos relativos a la propiedad, y el monto de pago, hace referencia a los siguientes aspectos:

En la **cláusula Tercera**, describen los antecedentes del proceso de saneamiento y el estado del mismo, la fecha en la que se suscribieron los contratos que es el 28 de agosto de 2015, en la **cláusula Cuarta**, describe la transferencia, precio y modalidad de pago, donde se advierte que los montos saldados se cancelarán en 22 cuotas a partir del mes de septiembre de 2016, en la **cláusula Quinta**, referida a

Gravámenes, señala que los predios no reconocen gravamen alguno, sin embargo los impuestos correspondientes hasta la gestión 2014, seria de entera responsabilidad de los vendedores, razón por la cual debían cancelados por los vendedores y en la **cláusula Sexta**, refiere que los pagos pactados a ser cancelados de forma mensual a partir de septiembre de 2016, quedarían en suspenso si los vendedores no cumplieren con la obtención de la autorización judicial al encontrarse involucrados como propietarios dos menores de edad.

Además, acuerdan que en caso de que exista o aparezca a futuro alguna infracción de quemas ilegales o desmontes que sean impuestas por la Autoridad de Fiscalización y Control Social de Bosques y Tierras, estas serán de responsabilidad de los vendedores, por lo cual tendría que asumirla el mismo, siempre y cuando sean impuestas por contravención (infracción) cometida hasta el 25 del mes de agosto de 2015 y en caso de infracciones posteriores a esa fecha, sería de responsabilidad del comprador.

Por último, acuerdan que para el caso de que los vendedores requieran sumas de dinero para cancelar precios de adjudicación por las superficies poseídas e identificadas dentro del Saneamiento, o para cancelar multas impuestas por la ABT, o para realizar algunos pagos concernientes a la propiedad para liberar de cualquier duda, el comprador podrá adelantar un monto de dinero para cubrir los gastos que sean requeridos, esto a solicitud de los vendedores.

Ahora bien, en el **Testimonio de Poder N° 1439/2015**, de 28 de agosto de 2015, cursante de fs. 728 a 729 de obrados, otorgado por María Isabel Zapata Castedo y Hugo Benno Zapata Castedo en favor de Marcel Chandor Haab Justiniano, se establece que los primeros en su condición de co vendedores, otorgan Poder Especial Bastante y Suficiente al comprador para administrar las Propiedades Ganaderas denominadas “Monte Libano I, Monte Líbano II y El Milagro, precisando respecto al alcance del citado poder “…contratar personal temporal o permanente que sea necesario y hacer el despido de los mismos; más poder para comprar y vender ganado vacuno y/o equino, poder marcar o contramarcar ganado vacuno y/o equino; pueda hacer movimiento o traslado de ganado, pueda vacunar y pueda solicitar vacunación ante las instituciones, pueda meter la cantidad de ganado vacuno que vea por conveniente (…) pueda realizar las mejoras que vea por conveniente realizar en cualquiera de las propiedades, más poder para que pueda acudir a diferentes instituciones públicas como privadas, como ser: Instituto Nacional de Reforma Agraria, Servicio de Impuestos Internos, Tribunal Agroambiental Nacional, Tribunal Supremo de Justicia, Tribunal Departamental de Justicia, Ministerio de Trabajo (…), a objeto de que pueda realizar o tramitar (…) para Impuestos Nacionales (IN), a objeto de que pueda recabar o solicitar fotocopias legalizadas, modificar o dar de baja el Número de Identificación Tributaria (NIT) pagar impuestos nacionales y municipales (…).

De lo descrito precedentemente, tenemos que la Juez de instancia en la Sentencia N° 04/2023 objeto del presente recurso de forma textual señala “Que los contratos de venta de los predios Monte Libano I, Monte Libano II y El Milagro, *no están sujetos a términos y condiciones” y continua y “Respecto a la primera obligación de pago de IPA y RAU se tiene que de fs. 728 a 729 cursa un Poder N° 1439/2015 de 28 de agosto de 2015, es decir de la misma fecha de los documentos de fs. 01 a 16 de obrados, testimonio de poder en que se evidencia que él que debía pagar los impuestos de los predios Monte Líbano I, Monte Líbano II y El Milagro, era nada más y nada menos que el ciudadano MARCEL CHANDOR HAAB JUSTINIANO*”.

Al margen la Juez de incurrir en una mala fundamentación y motivación respecto a la citada conclusión, se advierte que también ingresa en un discernimiento incorrecto del art. 519 del Código Civil que establece que, la voluntad de las partes tiene fuerza de ley y no puede ser disuelto sino por el

consentimiento muto de las mismas, así también queda claro que, en los contratos y las cláusulas descritas, es evidente que, existen condiciones que, ante su incumplimiento incluso se pactó la suspensión de los pagos mensuales, aspectos sobre los cuales no sólo se equivoca la autoridad judicial, al precisar que no hay condiciones ni términos, sino que incluso, no se pronuncia sobre lo claramente estipulado en el contrato, y este error hace que incurra en una grosera equivocación al manifestar que en virtud al citado Testimonio de Poder N° 1439/2015 suscrito el 28 de agosto de 2015, hubiera sido de responsabilidad del comprador pagar los impuestos devengados de pasadas gestiones, en el caso específico los impuestos de la gestión 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014, es decir interpreta la Juez que, en virtud al citado documento, debió entender el comprador el efecto retroactivo del mismo, o peor aún considerar que el citado testimonio de poder modificaba el alcance definido en los contratos, aspecto que de ninguna manera puede ser interpretado de esa manera porque sólo estaríamos distorsionando el alcance y naturaleza de los contratos que constituye la más firme expresión de la voluntad, pretendiendo que un Poder de administración donde sólo se expresa, la voluntad de una sola de las partes, cual es la de los vendedores, se entienda como un hecho que libera a los mismos de cumplir lo que expresamente se acordó en los contratos, como fue el hecho de pagar los impuestos hasta la gestión 2014 como una de las obligaciones de los vendedores.

Finalmente de la lectura simple del Testimonio de Poder N° 1439/2015, se tiene que el mismo constituye un Poder de Administración que otorga a Marceo Chandor Haab Justiniano, las facultades descritas en el mismo, las cuales obedecen al hecho de comportarse como propietario de los predios objeto de la transacción, esto en razón a que al no haberse suscrito los documentos definitivos de transferencia por las condiciones que imposibilitan la misma, correspondía la otorgación del citado poder, el cual se entiende se hace efectivo desde la fecha de suscripción, del 28 de agosto de 2015 hacía adelante, el cual responde al hecho de que habiéndose entregado parte del precio pactado para la compraventa, los vendedores en los contratos, acuerdan la entrega de las propiedades ganaderas para el uso y disfrute de los compradores. Así también resulta incomprensible que la Juez de instancia, no haya llevado en consideración que en los Contratos se establece el hecho de que los vendedores pueden recurrir a los compradores para solicitarle dinero a objeto de cubrir algunos gastos como los emergentes de proceso de saneamiento por ejemplo, solicitud que en varias oportunidades se identificó que en la relación del proceso fueron otorgados por el comprador Marcel Chandor Haab Justiniano, en varias oportunidades, por lo que podemos deducir que el incumplimiento de parte de los vendedores de honrar la cancelación de los impuestos de gestiones pasadas constituye un descuido y negligencia de ellos mismos.

b) Respecto al segundo agravio de considerar que como consecuencia de estar probada la demanda por haber cumplido los vendedores todas sus obligaciones, se condene al pago de daños y perjuicios.

A objeto de dar respuesta al argumento precedentemente señalado, corresponde pronunciarnos respecto a que si hubo o no incumplimiento de contrato, en los términos señalados por los demandantes, teniendo así, que si bien la Juez de instancia refiere que los vendedores cumplieron con la entrega de las tres propiedades, y posteriormente tramitaron la autorización judicial para la venta por parte de menores de edad, así como obtuvieron a la conclusión del proceso de saneamiento los Títulos Ejecutoriales de las propiedades Monte Líbano I, Monte Libano II y El Milagro; empero estos no fueron los únicos compromisos pactados, porque no se puede desconocer el pago de los impuestos IPA y RAU, cancelación que aún se mantiene incumplida, y habiéndose establecido en el punto anterior que el Testimonio de Poder 1439/2015, no libera de esta obligación a la parte vendedora; por lo que queda claro que no concurren las causales para demandar el incumplimiento de contrato, situación que se

extrae de los contratos objeto de la presente Litis, cursante de fs. 1 a 16 de obrados, en el sentido que si bien existe obligación de parte de los demandados al cumplimiento de la obligación, no es menos cierto que durante el transcurso de la obligación o vigencia del contrato, la parte demandante en las cláusulas quinta y sexta tenía la obligación de pagar los impuestos de las gestiones 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 así como también tenía la obligación de obtener la autorización judicial de venta para los menores, y los documentos pos saneamiento, de donde se tiene que el incumplimiento de cualquiera de ellas, suspendía el pago mensual que debía ser efectivo a favor de los vendedores desde septiembre de 2016, sin embargo, tal circunstancia que no se ha dado en el caso de autos y ante esa situación se tiene que el argumento al que ha arribado la Jueza a quo no es cierto tomando en cuenta por los argumentos enunciados anteriormente en el sentido que los vendedores cumplieron a cabalidad con las clausulas pactadas obviando el análisis de lo precedentemente descrito, de lo que se concluye que si bien existe incumplimiento de los demandados, también el incumplimiento es por parte de los vendedores, situación que está prevista en el art. 573 del Código Civil, por consiguiente al ser cierto el agravio enunciado por el recurrente corresponde con referencia a esta excepción establecida en la norma citada que la resolución sea casada, más aún cuando la juez de instancia concluye que al haberse cumplido por los vendedores lo estipulado en los contratos, refiere que la acción de cumplimiento de contrato va conforme lo establecido en el art. 568 del Código Civil, que señala "*Resolución por incumplimiento: I. En los contratos con prestaciones recíprocas cuando una de las partes incumple por su voluntad la obligación, la parte de ha cumplido puede pedir judicialmente el cumplimiento o la resolución del contrato, más el resarcimiento del daño; o también puede pedir solo el cumplimiento dentro de un plazo razonable que fijara el Juez y no haciéndose efectiva la prestación dentro de ese plazo quedara resuelto e contrato, sin perjuicio, en todo caso, de resarcir el daño. II. Si se hubiera demandado solamente la resolución, no podrá ya pedir el cumplimiento del contrato; y el demando, a su vez ya no podrá cumplir su obligación desde el día de su notificación con la demanda*". De lo cual se tiene que existe una incorrecta interpretación de la norma, porque no llevó la juez de instancia en consideración que existía una obligación incumplida por la parte demandante, lo cual implicaba que no podía en el marco normativo señalado haber demandado el cumplimiento de contrato, porque en este tipo de acción sólo puede hacerlo quien ha cumplido a cabalidad con todo lo establecido y pactado en el contrato, y más allá de eso constituye un grave error establecer que en aplicación a la citada norma, es decir el art. 568 del Código Civil, se concluya que existió incumplimiento de contrato por parte de los compradores.

Dando respuesta al argumento de la errónea calificación de daños y perjuicios, de la revisión del proceso de referencia es evidente la serie de incongruencias de la juez a quo, quien en la Sentencia N° 03/2021 si bien declaró probada la demanda de cumplimiento de contrato, también rechazó el reconocimiento de daños y perjuicios y por ello se anuló la referida Sentencia, en esta ocasión, sin que hubieran concurrido nuevos hechos o se haya producido nuevos elementos de prueba que concluya que en la Sentencia N° 04/2023, objeto del presente recurso de casación, se ha demostrado los daños y perjuicios, porque los vendedores entregaron los tres predios a momento de la suscripción de los contratos que fue el 28 de agosto de 2015 y que desde ese momento se han privado del uso de las tres propiedades y que habiéndose obtenido en el año 2019 la autorización de la declaratoria de autorización judicial de venta para los menores, correspondía calificar daños y perjuicios desde ese año, al año 2023,sólo en caso de haberse pagado los impuestos anteriores a la gestión 2015.

Queda claro que la autoridad judicial hizo un ligero análisis que la llevó a cometer una serie de errores, al haber establecido inicialmente que los vendedores cumplieron todo lo pactado en los contratos, señalados supra, lo cual no es evidente; que el Testimonio de Poder N° 139/2015, cambiaría lo establecido en el contrato y que el contrato de alquiler presentado por la parte demandante sería la prueba idónea para establecer la forma de los daños y perjuicios, estos extremos que no responden

indudablemente a la labor de juez quien debe averiguar la verdad material de los hechos y que de haber obrado de forma correcta le hubieran permitido concluir en base a la norma citada que no existía cumplimiento de contrato por parte de los vendedores y al no existir esta circunstancia, mucho menos existe daños y perjuicios que calificar.

c) Como tercer agravio, refiere que hubo omisión de valoración de prueba que acredita pagos realizados en las cuentas de dos de los vendedores infringiendo de esta forma lo establecido en el art. 1286 del Cód. Civ., y el debido proceso en su vertiente valoración de prueba, fundamentación y motivación.

El recurrente acusa que, en la Sentencia proferida la autoridad judicial no tomó en cuenta la prueba que establece que, entre los pagos parciales realizados por su persona, no se llevó en consideración al depósito de $us 80.000, luego de $us 8.000 y de Bs. 8.300, los que se encuentran consignados en la prueba de fs. 664 en el memorial de fs. 713 vta. donde se pide sentencia y consideración de prueba recientemente enviada por el Banco Ganadero.

Al respecto, de la revisión de la Sentencia objeto del presente recurso se tiene que este extremo señalado es evidente, porque la Juez de instancia por una parte no se pronuncia sobre estos extremos, verificándose que sólo realiza un cálculo de otros medios probatorios y fundamentalmente resuelve este aspecto con el medio de la prueba de la "*confesión judicial espontánea de Robert Walter Zapata Castedo, mediante memorial de fs. 460, mediante el cual se reconoce el monto adeudado es el manifestado por Marcel Chandor Haab Justiniano, en su memorial de contestación es decir el monto de $us de 472.811.00"* . Respecto a éste punto es preciso señalar que ya el Auto Agroambiental Plurinacional S2ª N° 058/2021 sugirió que a momento de anular la Sentencia N° 03/2020 de 04 de diciembre de 2020, que nombre a un perito especializado en materia económica para evaluar correctamente los montos desembolsados y realice las operaciones matemáticas para identificar con precisión el saldo que adeudaba el comprador. Sin embargo, la juez de forma incomprensible rechaza realizar tal actividad y nuevamente repite los errores identificados en las anteriores sentencias sin justificar y menos motivar los elementos de prueba que no consideró y justificó del porqué de esa irregular, más aún cuando fueron incorporados los elementos de prueba al proceso y debieron ser analizados a detalle por un perito especializado y que al haber reiterado su error la Juez de instancia, se demuestra los extremos señalados por la parte recurrente en cuanto a la omisión de valoración de prueba lo que lleva a deducir que el monto de $us 472.811.00 no responde al monto que finalmente adeudarían los compradores…"

Síntesis de la razón de la decisión

La Sala Primera del Tribunal Agroambiental CASA la Sentencia de fojas 1043 a 1061 de obrados, y resolviendo en el fondo se declara **IMPROBADA** la demanda cursante de fs. 191 a 197 y vta. de cumplimiento de contrato y no ha lugar el establecimiento de daños y perjuicios; decisión asumida tras haber establecido:

Que la Juez de instancia, incurrió en una mala fundamentación y motivación pues concluyó incorrectamente que los contratos de venta no estaban sujetos a condiciones y que el poder N° 1439/2015 evidencia que la obligación de pago de impuestos correspondía a los compradores, cuando los citados contratos, en sus cláusulas quintas establecían que la responsabilidad de cancelar los impuestos hasta la gestión 2014, correspondía a los vendedores; también hace un discernimiento incorrecto del art. 519 del Código Civil al interpretar que, el citado poder modifica el alcance definido

en los contratos, aspecto que no puede ser interpretado de esa manera porque distorsiona el alcance y naturaleza de los contratos, que constituye la más firme expresión de la voluntad, pretendiendo que un Poder de administración donde sólo se expresa, la voluntad de una sola de las partes, cual es la de los vendedores, se entienda como un hecho que libera a los mismos de cumplir lo que expresamente se acordó en los contratos, como fue el hecho de pagar los impuestos hasta la gestión 2014 como una de las obligaciones de los vendedores.

Que, habiéndose establecido que la responsabilidad del pago de los impuestos hasta la gestión 2014 corresponde a los vendedores, conforme a los contratos, se tiene que, al no haber cumplido con tal obligación, no han cumplido con su parte del contrato, por lo tanto, no pueden solicitar el cumplimiento del contrato, no concurriendo las causales para demandar el cumplimiento de los contratos y mucho menos existen daños y perjuicios que calificar.

Que, es evidente que la Juez de instancia omitió la valoración de la prueba que acredita pagos realizados por los compradores en las cuentas de dos de los vendedores.

Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita

El contrato no sólo constituye ley entre las partes contratantes y obliga a lo pactado conforme lo señala el art. 519 del Cód. Civ., sino además las partes se encuentran reatadas a cumplirlo, en la medida en que se han comprometido, no pudiendo su alcance ser modificado por un poder de administración, pues en este se expresa la voluntad solamente de una de las partes.

"…se advierte que también ingresa en un discernimiento incorrecto del art. 519 del Código Civil que establece que, la voluntad de las partes tiene fuerza de ley, y no puede ser disuelto sino por el consentimiento muto de las mismas, así también queda claro que en los contratos y las clausulas descritas que es evidente que existen condiciones que ante su incumplimiento incluso se pactó la suspensión de los pagos mensuales, aspectos sobre los cuales no sólo se equivoca la autoridad judicial, al precisar que no hay condiciones ni términos, sino que incluso no se pronuncia sobre lo claramente estipulado en el contrato, y este eror hace que incurra en una grosera equivocación al manifestar que en virtud al citado Testimonio de Poder N° 1439/2015 suscrito el 28 de agosto de 2015, hubiera sido de responsabilidad del comprador pagar los impuestos devengados de pasadas gestiones, en el caso específico los impuestos de la gestión 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014, es decir interpreta la Juez que en virtud al citado documento, debió entender el comprador el efecto retroactivo del mismo, o peor aún considerar que el citado testimonio de poder modificaba el alcance definido en los contratos, aspecto que de ninguna manera puede ser interpretado de esa manera porque sólo estaríamos distorsionando el alcance y naturaleza de los contratos que constituye la más firme expresión de la voluntad, pretendiendo que un Poder de administración donde sólo se expresa, la voluntad de una sola de las partes, cual es la de los vendedores, se entienda como un hecho que libera a los mismos de cumplir lo que expresamente se acordó en los contratos, como fue el hecho de pagar los impuestos hasta la gestión 2014 como una de las obligaciones de los vendedores…"

Jurisprudencia conceptual o indicativa

FJ.III.4 De la acción de cumplimiento de contrato.

Nuestra legislación recoge este espíritu de la obligación del cumplimiento de los contratos, señalando que: *"las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos"*.

A los contratos en nuestro Código Civil se les da «existencia» desde el momento en que varias personas consienten en tener obligaciones unos con otros. Ya sea para dar alguna cosa, o bien para la prestación de servicios.

Cualquier persona debe entender que un contrato es obligatorio, porque es indudable que llegar a un contrato es porque existe la voluntad de las partes de cumplirlo. Es por ello que nuestro marco jurídico debe procurar la defensa y protección de esos acuerdos contractuales. Los contratos tienen de por si una fuerza vinculante. Es por ello que aquel que se vea perjudicado por el incumplimiento de la otra parte, tiene derecho a la protección de sus intereses. Para asegurar esa protección el Estado pone a su disposición todo su aparato coactivo. El perjudicado puede reclamar ante los Tribunales de Justicia. Exigiendo el cumplimiento de las obligaciones del contrato o la extinción del mismo llegado el caso. De cualquiera de esas dos formas, al tiempo podrá reclamar daños y perjuicios a la otra parte por su incumplimiento.

En un Estado de Derecho, los individuos no debemos traicionar la confianza entre unos y otros. Al llegar a un acuerdo la otra parte confía en nuestra palabra dada. Tenemos pues un deber moral y ético de cumplir con la misma. El Estado entiende que deben ser los propios individuos los que reglamenten esas relaciones contractuales. Son ellos los mejor capacitados para velar por sus intereses, de cualquier naturaleza. Es esta sin ninguna duda la opción más conveniente para todos. Las personas tienen pleno dominio de su auto-gobierno y la celebración de los contratos es la máxima expresión del mismo.

El reconocimiento de la individualidad, se expresa en la celebración de contratos. Estos lo son por la voluntad de las partes contratantes, y no por una decisión autoritaria emanada por ejemplo de los poderes del Estado. Al tiempo el Estado debe velar porque todos los individuos tengan seguridad en la celebración de esos contratos. Esos principios necesarios de certidumbre y seguridad, son pilares fundamentales de las relaciones económicas y empresariales.

De lo precedentemente señalado nuestra normativa señala: el Código Civil en su artículo 450, establece: "*Hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo para constituir, modificar o extinguir entre sí una relación jurídica*".

Por su parte el artículo 519 del citado Código Civil, establece: "*El contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes. No puede ser disuelto sino por el consentimiento mutuo o por las causas autorizadas por la ley*".

El mismo cuerpo normativo establece las obligaciones del comprador en el art. 636 (PAGO DEL PRECIO) I. El comprador está obligado a pagar el precio en el término y lugar establecido por el contrato. II. A falta de pacto el pago debe hacerse en el lugar y en el momento en que se haga la entrega de la cosa vendida.

El Código Civil, también establece las obligaciones en el art. 639 (PAGO DEL PRECIO). Si el comprador no paga el precio el vendedor puede pedir la resolución de la venta y el resarcimiento del daño.

Que, el art. 494 del Código Civil (CONTRATO CONDICIONAL) I. Señala que la resolución de un contrato puede estar subordinada a un acontecimiento futuro e incierto**. II** . Toda condición debe cumplirse de la manera que las partes han querido y entendido que se cumpla.

El artículo 568 parágrafo I) del Código Civil, indica: "*En los contratos con prestaciones recíprocas cuando una de las partes incumple por voluntad la obligación, la parte que ha cumplido puede pedir*

judicialmente el cumplimiento o la resolución del contrato, más el resarcimiento del daño; o también puede pedir sólo el cumplimiento dentro de un plazo razonable que fijará el juez, y no haciéndose efectiva la prestación dentro de ese plazo quedará resuelto el contrato, sin perjuicio, en todo caso, de resarcir el daño".

El art. 573 del código Civil, regula como excepción del incumplimiento del contrato: "*I. En los contratos de prestaciones recíprocas cualquiera de las partes podrá negarse a cumplir su obligación si la otra no cumple o no ofrece cumplir al mismo tiempo la suya, a menos que se hubiera convenido otra cosa o de la naturaleza del contrato resultaren términos diferentes para el cumplimiento. II. La excepción de incumplimiento también podrá oponerse cuando el otro contratante ha cumplido sólo parcialmente su obligación; pero no podrá oponérsela y se deberá cumplir la prestación si, teniendo en cuenta las circunstancias, la negativa fuera contraria a la buena fe*".