FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S2-0060-2019

FECHA DE RESOLUCIÓN: 12-09-2019

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

Problemas jurídicos

Dentro de un **proceso de nulidad de contrato de venta por simulación y cumplimiento de contrato y daños y perjuicios,** el demandado -comprador- en grado de casación, impugnó la sentencia pronunciada por el Juez Agroambiental, que declaró probada en parte la demanda, entre otros, con los siguientes argumentos: **1)** Realizó una incorrecta aplicación del art. 543.II del Código Civil, porque confundió la acción de simulación con la acción de nulidad. Es decir, no consideró que el demandado -comprador- reconoció que firmó un contrato simulado con reconocimiento de firmas ante Notario de Fe Pública, solo con la finalidad de presentarlo ante el Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) y que al ser un contrato simulado no surtió efectos entre las partes contratantes y que esa sería la razón por la cual no se puede demandar su nulidad. La demanda únicamente intentó generar responsabilidad penal; y, **2)** No valoró correctamente la prueba testifical. En la sentencia se señaló que se testificó que el demandado –comprador- entregó al demandante una camioneta. No valoró otra declaración testifical que acreditaba que como comprado realizó el pago de una determinada suma de dinero.

El demandante -vendedor- contestó al recurso de casación. Señaló, entre otros argumentos, que el juez realizó una correcta aplicación de la norma, cuando señaló que el demandado –comprador, ahora recurrente- reconoció y confesó que el contrato de compra venta de la propiedad “Entre Islas” pactado por el monto “X”, con reconocimiento de firmas ante Notario de Fe Pública –contrato simulado- únicamente sería utilizado para presentarlo ante el INRA para que el título salga a favor del comprador. Por esa razón declaró probada la demanda y estableció la nulidad del contrato.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

“Respecto a la nulidad de documento por simulación.-

(…)

En el caso de autos, ambas partes manifestaron coincidentemente que el contrato de venta, pactado por un precio de Bs. 80.000, fue firmado con fines administrativos; en todo caso, reconocieron que el documento real era el que fué pactado por un precio de $us 337.500; en consecuencia, la conducta adoptada por las partes se acomodaba a lo normado por el art. 543 parágrafo II del Código Civil, puesto que al reconocer ambas partes que el primer documento era simulado y el segundo era el real, se dejaba claramente establecido que ese segundo contrato era eficaz y se ocultaba bajo otro aparente,

extremo que contradice lo manifestado por el demandado.

(…)

En ese entendido corresponde señalar que en el caso de autos ambas partes coinciden en el hecho de que el documento objeto de demanda de nulidad no llegó a producir efectos jurídicos, dándole valor a un segundo documento que a libre voluntad de las partes, sí sería el documento valedero, en consecuencia no corresponde profundizar mayor análisis al respecto".

"Respecto a la demanda de cumplimiento de contrato".-

(…)

Que, en el caso de autos, el juzgador se ajustó a la verdad material, generada de la realidad de los hechos, la cual emergió de la valoración de los documentos presentados.

(…)

En ese sentido, cuando se acusa de mala apreciación de la prueba, se debe obligatoriamente demostrar la equivocación mediante documentos idóneos que en el caso que nos ocupa no existen; asimismo tampoco el recurrente ha demostrado con hechos o actos auténticos la manifiesta equivocación del juzgador, asimismo, tampoco manifiesta de qué forma debería haberse valorado la prueba; al no haber cumplido con estos presupuestos, la apreciación integral de la prueba realizada por el Juez de instancia, goza de legalidad, más aún tratándose del cumplimiento de una obligación pecuniaria, la misma que en el caso de autos y de acuerdo a los antecedentes de lo obrado, necesariamente se debería demostrar los pagos efectuados con el correspondiente recibo, siendo esta la manera mediante la cual el Juez Agroambiental, haciendo un cálculo matemático de los montos erogados y pagados por el comprador, llegó a un monto total, el cual de acuerdo a la sentencia emitida no estaría completo aún, razón por la cual se le intimó al comprador a cancelar al vendedor el monto faltante.

(…)

Un contrato de compraventa, es el acuerdo de voluntades mediante el cual una de las partes -el vendedor- se obliga a transferir un bien inmueble a otra parte -el comprador- y este como contraprestación se obliga a pagar por ella un determinado precio. En el caso de autos, el vendedor da en calidad de venta una propiedad agraria, denominada "Entre Islas", acordando con el comprador un precio y forma de pago, al igual que se ponen de acuerdo con la fecha de entrega del bien al igual que el vendedor protesta realizar los pagos de adjudicación, extremo que no se dio hasta la fecha.

La parte demandada no pudo probar fehacientemente que hizo efectivo el pago de $us 20.000, no siendo suficiente el contar con prueba testifical que asevere dicho extremo, toda vez que cuando se trata de pagos parciales, la manera correcta de comprobar los mismos debería ser con un recibo de dicho pago, más aún cuando se dejan de lado los términos pactados en el documento de compra venta, ya que en el mismo se acordó realizar dos pagos; empero el comprador manifiesta que realizó varios pagos en distintas oportunidades y por distintos medios, no obstante a ello, el Juez a quo valoró los pagos parciales efectuados de tal manera que se pudo llegar a un monto total que da como resultado que aún el vendedor tiene derecho a cobrar lo faltante, mas aun si el mismo habría cumplido con la parte de la obligación que le correspondía, la cual era entrega real bien objeto de compra, y que la propiedad ya está registrada a nombre del comprador, razón por demás concreta para que este

habilitado a demandar el cumplimiento de contrato por la parte que incumplió el mismo".

Síntesis de la razón de la decisión

Dentro de un **proceso de nulidad de contrato de venta por simulación y cumplimiento de contrato y daños y perjuicios**, el Tribunal Agroambiental, en grado de casación, declaró **infundado** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el demandado -comprador- con costas y costos; y, por ende, subsistente la sentencia del Juez agroambiental que declaró probada en parte la demandada en favor del demandante –vendedor-; **con el argumento** que ambas partes -comprador y vendedor- reconocieron que existía un contrato de venta simulado por un precio "X", que fue firmado con fines administrativos, esto es, para presentarlo ante el Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) y otro contrato real o verdadero, pactado por un precio "Y". Es decir, que el contrato real o verdadero, que se ocultaba bajo el contrato simulado o aparente, es el contrato eficaz y, por tanto, podía demandarse su cumplimiento en la parte en que se incumplió. Asimismo, que el contrato simulado, no puede ser objeto de una demanda de nulidad, porque no llegó a producir efectos jurídicos.

Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita

Cuando ambas partes reconocen que existen un contrato simulado y otro contrato verdadero o real, resulta claro que este último que se oculta bajo el contrato simulado o aparente, es el contrato eficaz entre los contratantes, si reúne los requisitos de sustancia y forma y no infringe la ley ni intenta perjudicar a terceros. Es decir, puede demandarse el cumplimiento del contrato verdadero o real en todo, o en la parte en que se incumplió. Por lo mismo, el contrato simulado, no puede ser objeto de la demanda de nulidad, precisamente porque no llegó a producir efectos jurídicos entre los contratantes.