

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0095-2021

FECHA DE RESOLUCIÓN: 04-11-2021

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

Interpone Recurso de Casación en la forma y en el fondo, contra la Sentencia N° 08/2021 de 6 de julio de 2021, pronunciada por el Juez Agroambiental de Tarija, por el que resolvió declarar improbadamente la Demanda de Nulidad de Contrato, con base en los siguientes argumentos y fundamentos:

En la forma:

1. Indica incongruencia externa de la sentencia, debido a que durante la tramitación del proceso no ha sido impugnado el contrato de 5 de septiembre de 2014, tampoco fue fijado como hecho a probar en el proceso, por lo que no correspondía declararse sin valor legal en sentencia, vulnerando de esta manera el art. 519 y 1297 del Código Civil, debiendo respetarse su valor probatorio entre tanto no sea disuelto dicho contrato.

2. Refiere que no se asignó valor legal a la prueba consistente en un proceso de cumplimiento de contrato, por el que se ordenó la entrega de la propiedad sobre la base del referido contrato, en razón que el predio se encontraba en proceso de saneamiento y en atención a la cláusula quinta del contrato de 5 de septiembre de 2014.

3. Considera vulnerados los arts. 145 y 213.3 de la Ley N° 439, así como el Auto Agroambiental Plurinacional S2 N° 22/2021 de 13 de abril ya que la autoridad judicial no motivó ni fundamentó conforme las causales de nulidad invocadas sino más bien aplicó el D.S. N° 29215, sin otorgar razones por la que los contratos privados suscritos entre partes durante el proceso de saneamiento no generarían efectos jurídicos, sin explicar cómo un contrato de compraventa de predio rural en proceso de saneamiento se convierte en un contrato preliminar por el simple compromiso de suscribir documentos complementarios para garantizar el derecho propietario de las compradoras, tampoco explica cómo es que la vendedora puede nuevamente enajenar la misma propiedad a favor de una tercera persona sin antes resolver el primer contrato de compraventa.

En el fondo:

1. Denuncia error de hecho en la valoración del contrato de fecha 04 de septiembre de 2014 y consiguiente desconocimiento indebido del derecho propietario, debido a que uno de los fundamentos de la sentencia recurrida es que el primer contrato de compraventa, sería un contrato preliminar en base al contenido de la cláusula quinta del mismo, sin considerar que en los contratos preliminares no se paga el precio total de venta, ni se hace entrega o se compromete entregar la cosa vendida.
2. Denuncia falta de valoración integral de todos los medios de prueba referidos a la adquisición del derecho de propiedad y al ejercicio de la posesión desde hace más de cinco años sobre el predio "Comunidad Campesina Lazareto-Parcela 157, señalando que la autoridad judicial no ha valorado integralmente el contrato de 05 de septiembre de 2014, tergiversando su contenido y alcance jurídico otorgándole la calidad de contrato preliminar sin explicar cómo ese tipo de contratos no generaría ninguna obligación, además de no considerar que la propia justicia agroambiental ha ordenado el cumplimiento de dicho contrato e incluso la entrega del predio a favor de las compradoras, quienes actualmente ejercen posesión en el mismo.
3. Denuncia desconocimiento del mandato legal al momento de valorar el contrato de compraventa de fecha 05 de septiembre de 2014, en razón a que, el contrato es obligatorio entre las partes y puede dejarse sin efecto únicamente por acuerdo de los contratantes o por decisión judicial, que en el presente caso, no se presenta ninguna de las dos circunstancias, por lo que el mismo se encuentra vigente y obliga a la partes contratantes, con los efectos reales previstos en el art. 521 del Código Civil, siendo irrelevante que el predio este registrado en Derechos Reales o que el predio se encuentre en proceso de saneamiento.
4. Señala errónea e indebida aplicación de los arts. 3 y 393 del D.S. 29215 ya que no son aplicables por supletoriedad a los procesos agroambientales de nulidad de contratos, por cuanto los requisitos de formación, las características y los efectos jurídicos de la partes se rigen por la norma civil, habiendo la autoridad judicial aplicado normas reglamentarias administrativas para desconocer la validez de un contrato agrario suscrito durante la vigencia del proceso de saneamiento.
5. Denuncia indebida aplicación del art. 1538 del código civil, señalando que el registro en esa instancia pública como requisito imprescindible para la validez de los contratos de compraventa, declarando que el acto jurídico de registro en Derechos Reales es el que perfecciona la adquisición del derecho de propiedad por compraventa.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

"Dentro de un proceso de nulidad de contrato, el Juez o la Jueza Agroambiental debe valorar todos los medios probatorios admitidos y producidos, de manera integral, observando el principio de verdad material y el derecho a la defensa de las partes, a fin de emitir un fallo congruente y debidamente motivado; debiendo en consecuencia, fundamentar y justificar las razones por las que considera oportuna, conducente, pertinente o impertinente determinadas pruebas, siendo su responsabilidad pronunciarse sobre la prueba relativa a la cosa juzgada agroambiental vinculada a la controversia sometida a su conocimiento; asimismo y ante la duda razonable que genere la valoración de la prueba podrá, de oficio, disponer la prueba que considere necesaria para mejor proveer y que fuere importante para la generación de su criterio, disponiendo la forma y el tiempo en que deberá ser recibida".

"Si durante el proceso de saneamiento se suscriben contratos de compraventa respecto a los predios

que se encuentran en saneamiento y sobre tales existiría Resolución Final de Saneamiento, que reconozca el cumplimiento de la Función Social o Económica Social, así como la posesión legal de su o sus beneficiarios, mientras tales contratos de compraventa cumplan con los requisitos necesarios para su formación, conforme las reglas de los contratos previstos en el Código Civil interpretadas integralmente a partir de los principios contemplados en los arts. 180, 186 de la CPE, 76 de la Ley N° 1715 y 132 de la Ley N° 025, los mismos tienen plena eficacia entre partes, por tanto, exigibles conforme su contenido mientras no sea contrario a las leyes en vigencia y las circunstancias así como la realidad cultural en que fueron suscritas".

"(...) el objeto de un contrato agrario, es siempre la obligación del vendedor respecto a lo pactado, donde éste objeto material debe reunir ciertos requisitos, conforme a los que señala el art. 485 del Código Civil, es decir, debe ser posible, lícito y determinado o determinable; cuando se hace referencia al requisito de lo posible, se entiende que la prestación prometida sobre un bien debe pertenecer al obligado y en el caso de una venta, en el cual el objeto del contrato resulta ser la transferencia del derecho de propiedad agraria, y esta propiedad debe pertenecer al vendedor que acredita su derecho, no sólo formalmente sino materialmente conforme el art. 397 de la CPE, de ello se deduce que la transferencia del derecho propietario tenga un objeto posible, lo que conlleva a señalar que el vendedor se encuentra en la posibilidad de transferir dicho bien, en atención a los requisitos formales (Escritura Pública, Resolución Final de Saneamiento y/o inscripción en Derechos Reales) y materiales (posesión real, cumplimiento de la función social o económica social), siendo ésta última aquella que garantiza efectivamente que el objeto del contrato sea posible, en razón a que en materia agraria, el trabajo constituye la fuente fundamental para adquirir y conservar la propiedad agraria".

"(...) el OBJETO del CONTRATO de COMPRA VENTA es la de transferir el derecho de propiedad de una cosa, entonces se entiende que el vendedor al momento de celebrar el contrato debe ser titular, es decir propietario del derecho que transfiere. Extremo conforme se tiene referido incumplido en el contrato objeto de nuestro análisis, de donde se tiene que efectivamente no se le otorga el valor probatorio conforme previsión del art. 450 del Código Civil, sin explicar la relación probatoria de dicho documento respecto a la cosa juzgada que por el mismo fue emitido en el Acuerdo Transaccional homologado ante Juzgado Agroambiental".

"(...) El Juez Agroambiental de instancia no consideró la eficacia jurídica de los contratos agrarios suscritos durante el proceso de saneamiento de la presente resolución, no siendo suficiente considerar el alcance estrictamente civil y formal de los contratos de compraventa, cuando las realidades culturales de la actividad agraria, tratándose de pequeñas propiedades agrícolas, debe merecer un pronunciamiento ponderado e integral conforme al carácter social de la materia, que garantice la paz social, así como el derecho de propiedad agraria, la tutela judicial efectiva y el debido proceso, más cuando existe la certeza jurídica, por las pruebas del proceso descritas en los puntos I.5.1, I.5.2, I.5.3, I.5.4 y I.5.5 de que la segunda transferencia de la propiedad contiene un objeto imposible de cumplir, precisamente porque fue transferido previamente a la esposa e hija del ahora demandante".

"(...) la autoridad judicial de instancia tiene la posibilidad de activar su facultad de generar prueba de oficio, solicitando al ente administrativo encargado del proceso de saneamiento de la propiedad agraria (INRA) la certificación que acredita la fecha de entrega del título ejecutorial a la beneficiaria del mismo, con el propósito de generar certeza y convicción acerca del cumplimiento del primer contrato de compraventa en cuya cláusula quinta se establece el compromiso y condición sujeta a la entrega del título ejecutorial.

"Si bien en la sentencia recurrida se efectúa una relación de antecedentes, cita de presupuestos legales, así como jurisprudenciales, relativas, motivo y objeto de los contratos, lo hace en el ámbito estrictamente del derecho civil, sin considerar lo expresado precedentemente en cuanto a la posibilidad del objeto de transferencia (inmueble de una superficie de 2.9232 ha) en el segundo contrato de compraventa que suscribió Maritza Adriana Sandoval Franco a favor de Sandra Nuñez del Prado Jerez, careciendo en consecuencia la sentencia recurrida de los aspectos referidos en el FJ.II.3, así como la omisión en cuanto a la valoración de la prueba integral de la prueba de cargo, en particular las pruebas descritas en los puntos I.5.3 y I.5.4 de la presente sentencia, transgrediendo de esta manera los principios de Función Social, de servicio a la sociedad y de integralidad, así como el derecho y garantía del debido proceso en su vertiente valoración integral de la prueba".

"(...) se debe tomar en cuenta que la garantía del debido proceso, comprende entre uno de sus elementos la exigencia de la motivación de las resoluciones, lo que significa, que toda autoridad que conozca de un reclamo, solicitud o que dicte una resolución resolviendo una situación jurídica, debe ineludiblemente exponer los motivos que sustentan su decisión, para lo cual, también es necesario que exponga los hechos establecidos, si la problemática lo exige, de manera que el justiciable al momento de conocer la decisión del juzgador lea y comprenda la misma, pues la estructura de una resolución tanto en el fondo como en la forma, dejará pleno convencimiento a las partes de que se ha actuado no sólo de acuerdo a las normas sustantivas y procesales aplicables al caso, sino que también la decisión está regida por los principios y valores supremos rectores que rigen al juzgador, la jurisdicción agroambiental así como los criterios jurisprudenciales emitidos en situaciones análogas. Por consiguiente, este tribunal encuentra que al momento de la emisión de la Sentencia N° 08/2021 de 6 de julio de 2021, el Juez Agroambiental de Tarija, omitió realizar una debida motivación en el fallo; es decir, no realizó una explicación clara de los razonamientos y motivos que la llevaron a emitir la Sentencia recurrida, toda vez que omitió valorar las pruebas de manera individualizada e interrelacionada de las pruebas documentales, así como el carácter de cosa juzgada (I.5.3) de manera que se pueda exponer en forma clara, expresa y fundamentada, pese a que dicha labor jurisdiccional es imprescindible, inherente y propia del juzgador, conforme prevé el art. 145-I de la Ley N° 439, que dispone: "La autoridad judicial al momento de pronunciar la resolución tendrá la obligación de considerar todas y cada una de las pruebas producidas, individualizando cuales le ayudaron a formar convicción y cuales fueron desestimadas, fundamentando su criterio"; por lo que se evidencia que existe vulneración al derecho al debido proceso, sancionado con nulidad".

Síntesis de la razón de la decisión

La Sala Primera del Tribunal Agroambiental, sin ingresar al fondo de la causa, **ANULA OBRADOS**, hasta la Sentencia 08/2021 de 6 de julio de 2021, correspondiendo al Juez Agroambiental con asiento judicial en Tarija, valorar adecuadamente toda la prueba admitida y producida en el caso de autos de acuerdo a derecho, con base en los siguientes argumentos:

1. El Juez Agroambiental de instancia no consideró la eficacia jurídica de los contratos agrarios suscritos durante el proceso de saneamiento de la presente resolución, no siendo suficiente considerar el alcance estrictamente civil y formal de los contratos de compraventa, cuando las realidades culturales de la actividad agraria, tratándose de pequeñas propiedades agrícolas, debe merecer un pronunciamiento ponderado e integral conforme al carácter social de la materia, que garantice la paz social, así como el derecho de propiedad agraria, la tutela judicial efectiva y el debido proceso, más cuando existe la certeza jurídica, por las pruebas del proceso descritas en los puntos I.5.1, I.5.2, I.5.3, I.5.4 y I.5.5 de que la segunda transferencia de la propiedad contiene un objeto imposible de cumplir,

precisamente porque fue transferido previamente a la esposa e hija del ahora demandante.

2. Si bien en la sentencia recurrida se efectúa una relación de antecedentes, cita de presupuestos legales, así como jurisprudenciales, relativas, motivo y objeto de los contratos, lo hace en el ámbito estrictamente del derecho civil, sin considerar lo expresado en cuanto a la posibilidad del objeto de transferencia en el segundo contrato de compraventa que suscribió Maritza Adriana Sandoval Franco a favor de Sandra Nuñez del Prado Jerez.

3. El juez no realizó una explicación clara de los razonamientos y motivos que la llevaron a emitir la Sentencia recurrida, toda vez que omitió valorar las pruebas de manera individualizada e interrelacionada de las pruebas documentales, así como el carácter de cosa juzgada.

4. El Juez Agroambiental de Tarija omitió realizar una debida motivación en el fallo; es decir, no realizó una explicación clara de los razonamientos y motivos que la llevaron a emitir la Sentencia recurrida, toda vez que omitió valorar las pruebas de manera individualizada e interrelacionada de las pruebas documentales, así como el carácter de cosa juzgada de manera que se pueda exponer en forma clara, expresa y fundamentada, pese a que dicha labor jurisdiccional es imprescindible, inherente y propia del juzgador conforme prevé el art. 145-I de la Ley N° 439.

Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita

ACCIONES MIXTAS / CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

La prestación prometida sobre un bien debe pertenecer al obligado y en el caso de una venta, en el cual el objeto del contrato resulta ser la transferencia del derecho de propiedad agraria, y esta propiedad debe pertenecer al vendedor que acredita su derecho, no sólo formalmente sino materialmente conforme el art. 397 de la CPE, de ello se deduce que la transferencia del derecho propietario tenga un objeto posible, lo que conlleva a señalar que el vendedor se encuentra en la posibilidad de transferir dicho bien, en atención a los requisitos formales (Escritura Pública, Resolución Final de Saneamiento y/o inscripción en Derechos Reales) y materiales (posesión real, cumplimiento de la función social o económica social).

"(...) el objeto de un contrato agrario, es siempre la obligación del vendedor respecto a lo pactado, donde éste objeto material debe reunir ciertos requisitos, conforme a los que señala el art. 485 del Código Civil, es decir, debe ser posible, lícito y determinado o determinable; cuando se hace referencia al requisito de lo posible, se entiende que la prestación prometida sobre un bien debe pertenecer al obligado y en el caso de una venta, en el cual el objeto del contrato resulta ser la transferencia del derecho de propiedad agraria, y esta propiedad debe pertenecer al vendedor que acredita su derecho, no sólo formalmente sino materialmente conforme el art. 397 de la CPE, de ello se deduce que la transferencia del derecho propietario tenga un objeto posible, lo que conlleva a señalar que el vendedor se encuentra en la posibilidad de transferir dicho bien, en atención a los requisitos formales (Escritura Pública, Resolución Final de Saneamiento y/o inscripción en Derechos Reales) y materiales (posesión real, cumplimiento de la función social o económica social), siendo ésta última aquella que garantiza efectivamente que el objeto del contrato sea posible, en razón a que en materia agraria, el trabajo constituye la fuente fundamental para adquirir y conservar la propiedad agraria".

Contextualización de la línea jurisprudencial

El Auto Agroambiental Plurinacional S2a N° 36/2019 de 27 de mayo ha establecido: "En este sentido, el

art. 485 del Cód. Civ. establece que, todo contrato debe tener un objeto posible, lícito y determinado o determinable. El objeto del contrato es siempre la obligación y de ello resulta imposible concebir una obligación o un contrato sin objeto, porque si la cosa desaparece antes del perfeccionamiento del contrato, éste es nulo por falta de objeto; debe ser determinado o determinable, pues las partes que no han establecido el objeto de la prestación no se obligan a nada y el objeto debe estar dentro del comercio humano por razones de orden público y la persona que transmite el derecho debe ser titular, esto significa que la persona contratante que transmite el derecho debe tener el poder de disposición sobre el derecho, de donde se entiende que la venta efectuada por el anterior propietario a los ahora demandados es válida; en materia agraria existen ciertas limitaciones por ley, cuyas normas son de orden público y no pueden renunciarse por convenios particulares, si esto fuera así, implicaría la derogatoria de las normas por acuerdos de las partes, tal es el caso de la pequeña propiedad, misma que conforme al art. 27 de la Ley N° 3545, arts. 41 Inc. 2), 48 de la Ley N° 1715 y art. 394-II de la C.P.E., es "indivisible" y constituye patrimonio familiar inembargable y que la indivisibilidad no afecta al derecho sucesorio en las condiciones establecidas por ley, indivisibilidad que interpretando el documento de fs. 50 a 51 de obrados no se vulneró, pero que erróneamente fue mal interpretado por la Juez de primera instancia, por cuanto al haber incurrido en ese error de interpretación, le dio pie a declarar la posesión de los demandados como ilegal".

El Auto Nacional Agroambiental S1a N° 2/2013 de 18 de enero que estableció: "Así también tenemos que, en previsión del Art .485 del Código Civil, todo contrato debe tener un objeto posible, lícito y determinado o determinable. El objeto del contrato es siempre la obligación y de ello resulta imposible concebir una obligación o un contrato sin objeto, porque si la cosa desaparece antes del perfeccionamiento del contrato, éste es nulo por falta de objeto; debe ser determinado o determinable, pues las partes que no han establecido el objeto de la prestación no se obligan a nada y el objeto debe estar dentro del comercio humano por razones de orden público y la persona que transmite el derecho debe ser titular, esto significa que la persona contratante que transmite el derecho debe tener el poder de disposición sobre el derecho. En conclusión, el objeto de la venta está constituido por la transferencia del derecho de propiedad y el objeto de la obligación del vendedor de entregar la cosa, siendo el objeto de la obligación del comprador pagar el precio".