

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0010-2020

FECHA DE RESOLUCIÓN: 05-02-2020

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

Problemas jurídicos

Dentro del proceso de **Cumplimiento de Contrato**, interpuesto por el demandado contra la Sentencia que declara probada la demanda bajo los siguientes argumentos: **1)** Que el actor solicitó se declare probada la demanda y se ordene a los demandados a efectuar la aclaración y complementación al documento privado de 26 de enero de 2015, además de su protocolización; sin embargo, la autoridad de instancia de manera ultrapetita ordenó que en ejecución de sentencia se realice la transferencia definitiva de los vendedores a los compradores, lo que demostraría la vulneración al principio de congruencia toda vez que no existió juicio agrario, lo que le imposibilita firmar la transferencia, en vista que la petición del actor fue diferente; **2)** La actora solo podía pedir la entrega de la cosa, toda vez que se trataría de una venta de posesión, no así de una transferencia de derecho real alguno, si bien la cláusula sexta del documento de transferencia, indica que se debe hacer la entrega del Título Ejecutorial, empero en los antecedentes del proceso no existiría el Título Ejecutorial de la "Propiedad 29", lo que hace imposible que se efectivice la entrega de dicho título, además, no especificó si el documento de venta suscrito el 26 de enero de 2015, es un contrato preliminar o de transferencia, toda vez que de acuerdo al art. 491-5) del CC, la transferencia de un derecho real debe hacerse a través de un documento público, además de incumplir con el art. 463 del CC; **3)** Indica que, en la tramitación de la causa se habría vulnerado su derecho a la defensa y el debido proceso, toda vez que en el memorial de demanda reconvenional y de subsanación de 26 de febrero de 2019, si bien fueron corridos en traslado, empero, refiere que estos no merecieron el trámite respectivo, lo que vulnera el acceso a la justicia, al no haber la autoridad de instancia, remitido el cuaderno procesal al Tribunal Agroambiental para su pronunciamiento. Con estos argumentos solicita se declare procedente y se case la sentencia, declarándose improbadada la demanda de cumplimiento de contrato o se anule obrados hasta el vicio más antiguo.

Por su parte el demandante contesta al recurso de casación bajo el siguiente argumento:

1) Indica que el recurso, no cumpliría con los requisitos establecidos en el art. 258 del Cód. Pdto. Civ., por lo que solicita se declare improcedente el recurso interpuesto y que se mantenga firme e incólume la sentencia recurrida

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

"(...) si bien el Juez a quo en la parte Resolutiva de la sentencia, ordenó que en ejecución de sentencia se realice la transferencia definitiva del predio "Hierba Buena", por parte de los vendedores a favor del comprador; sin embargo, este Tribunal constata que dicha autoridad llegó a dicha conclusión, porque realizó una ponderación previa de los medios de pruebas aportados al proceso, al valorar en el penúltimo considerando, el contrato de transferencia de posesión de la "Propiedad 29" de 26 de enero de 2015, el cual en su cláusula sexta señala que el predio transferido se encuentra en trámite de titulación ante el INRA y que el vendedor hizo el compromiso de entregar el título de propiedad al comprador o en su defecto a autorizar expresamente al comprador para que recoja el mismo; que el vendedor garantizó la venta con el proceso de saneamiento y la consiguiente evicción de ley; que la venta de la "Propiedad 29", se la debe entender no como una prestación ni como una contraprestación, sino como un instrumento donde consta la voluntad de las partes; que la parte demandante, ha cumplido con el pago del precio convenido y que la parte demandada tuvo la posibilidad de transferir de forma definitiva el citado predio, al haberse emitido el Título Ejecutorial del predio "Hierba Buena", el cual corresponde a la "Propiedad 29" y que por efecto del proceso de saneamiento quedo con la superficie de 140.7126; así también se advierte que dicha autoridad en el último considerando, valora el allanamiento a la demanda realizada por la codemandada Paulina Carballo de Bejarano, ex conviviente del ahora recurrente, quien manifestó que efectivamente se vendió a José Ángel Bejarano la "Propiedad 29" y que actualmente se encuentra titulado con el nombre de "Hierba Buena"; aspectos que acreditan que no resulta ser evidente que el Juez de instancia haya fallado ultrapetita y que se hubiere vulnerado el principio de congruencia, pues si bien la parte actora en su memorial de demanda, al margen de solicitar que se declare probada la demanda de cumplimiento de contrato, también pidió que se aclare y complemente el documento privado reconocido de 26 de enero de 2015, para su protocolización respectiva; sin embargo, la autoridad de instancia como director del proceso, basándose en los medios de prueba aportados a la demanda, con acertado criterio determinó que en ejecución de sentencia se realice la transferencia definitiva por parte de los vendedores demandados a favor del demandante del predio denominado "Hierba Buena"; aspecto que no afecta el orden público ni norma agraria alguna, pues conforme señalo la autoridad de instancia, el hecho de que el predio esté titulado como pequeña propiedad ganadera, el mismo hace que se pueda realizar la transferencia definitiva; más aún si este Tribunal identifica que el documento de venta de 26 de enero de 2015 cursante a fs. 6 y vta. de obrados, consigna la superficie de 158.73 ha la cual es superior a la registrada en el Título Ejecutorial (...)

(...) cabe reiterar que al haber dispuesto el Juez a quo, que en ejecución de sentencia se realice la transferencia definitiva, ello acredita que dicho documento adquirirá el carácter de documento público, el cual será suscrito con base al documento realizado el 26 de enero de 2015, previo cumplimiento de las formalidades de ley, como el registro de la transferencia ante el INRA, conforme lo establece el art. 423 y siguientes del D.S. N° 29215, para su posterior registro en DRR; lo que significa que tampoco resulta ser cierto que la cosa transferida no esté debidamente individualizado, que no tenga efectos de Derechos Reales y que el Juez a quo habría vulnerado el art. 1286 del Cód. Civ. en lo que respecta a la valoración de la prueba, como equivocadamente infiere la parte recurrente.

(...) si bien la parte recurrente interpuso demanda reconvencional de resolución de contrato por desistimiento de traspaso de posesión del predio "Hierba Buena", el cual fue admitido a través del Auto de 19 de febrero de 2019, cursante a fs. 62 y vta. de obrados; sin embargo, dicha demanda reconvencional, fue opuesta con la excepción previa de prescripción por la parte demandante, con base al art. 128-I-9) de la L. N° 439, conforme se tiene por el memorial cursante de fs. 79 a 84 de obrados; verificándose que la autoridad de instancia en la audiencia de 23 de mayo de 2019, de fs. 99 a 100 de obrados, resolvió dicha excepción, emitiendo el Auto Interlocutorio Definitivo, declarando probada la excepción impetrada y si bien dicha autoridad no aclaró que dicho Auto podía ser impugnado ante el Tribunal Agroambiental en recurso de casación; empero, la parte recurrente, también expreso su conformidad con lo resuelto por el Juez de instancia (...)"

Síntesis de la razón de la decisión

Dentro del proceso de **Cumplimiento de Contrato**, el Tribunal Agroambiental Declara INFUNDADO el recurso de casación y nulidad, interpuesto por el demandado ahora recurrente, contra la Sentencia, con los siguientes argumentos: **1)** Respecto a la decisión del juez de ordenar que en ejecución de sentencia se realice la transferencia definitiva del predio Hierba Buena, se halla sustentada a la ponderación de los medios de prueba aportados a la demanda, donde la autoridad como director del proceso, valoró el penúltimo considerando del contrato de transferencia de 26 de enero de 2015, que refiere: el predio transferido se encuentra en trámite de saneamiento y que el vendedor se comprometió a entregar el título de propiedad o autorizar el recojo del mismo, constatándose así la voluntad de las partes, debido a que la parte demandante cumplió con el pago del precio convenido y que la parte demandada tuvo la posibilidad de transferir de forma definitiva el predio, más si este se halla titulado; no siendo evidente que el juez haya fallado ultrapetita y que exista incongruencia en la sentencia; **2)** En cuanto a la demanda reconvencional, fue opuesta con la excepción previa de prescripción por la parte demandante, verificándose que la autoridad de instancia en audiencia de 23 de mayo de 2019, resolvió dicha excepción, emitiendo el Auto Interlocutorio Definitivo, declarando probada la excepción impetrada y si bien dicha autoridad no aclaró que dicho Auto podía ser impugnado ante el Tribunal Agroambiental en recurso de casación; empero, la parte recurrente, también expreso su conformidad con lo resuelto por el Juez de instancia.

Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita**Cumplimiento de contrato**

En un proceso de cumplimiento de contrato, cuando el juez de la causa en su rol de director del proceso, advierta en el documento de transferencia el compromiso del vendedor de entregar el título ejecutorial, ante el cumplimiento de pago del precio convenido, dispondrá su cumplimiento en los términos pactados por las partes contratantes.