

FICHA JURISPRUDENCIAL**NÚMERO DE RESOLUCIÓN: AAP-S1-0013-2020****FECHA DE RESOLUCIÓN: 11-02-2020****FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1****TEMÁTICAS RESOLUCIÓN****Problemas jurídicos**

Dentro del proceso de Anulabilidad y Rescisión por Lesión enorme de Contrato de Compra venta, en grado de casación en el fondo y forma, los demandantes impugnan la Sentencia N° 05/2019 de 22 de noviembre de 2019, pronunciada por el Juez Agroambiental de Villamontes del departamento de Tarija, que declara improbadada la demanda principal e improbadada la demanda reconvencional, bajo los siguientes argumentos:

1. Que la juez de instancia si bien habría valorado la escritura pública objeto de la demanda, lo habría hecho de manera defectuosa, sin pronunciarse sobre las cosas o hechos litigados en la manera como habrían sido demandadas, toda vez que la venta se habría realizado a través de mandato, cuando el mandatario ya habría fallecido y no tenía personalidad y capacidad alguna, vulnerando el artículo 1 numeral 3) y 5) y el artículo 213-I y II) de la L. N° 439, en lo que respecta al debido proceso en su componente de razonabilidad y fundamentación, establecidos en los artículos 115-II, 119-II y 180 de la Constitución Política del Estado (CPE) y el art. 452-1) del Código Civil, relativo a la ausencia de consentimiento;
2. Se habría realizado una defectuosa valoración de la prueba literal, consistente en el avalúo de la propiedad rural que consignaría un precio superior al consignado en la Escritura Pública objeto de demanda, bajo el argumento que no tendría valor legal para formar convicción a efectos de determinar la desproporción de la contraprestación;
3. No habría fundamentado ni motivado individualizando la prueba sobre el estado de necesidad, la experiencia, la aptitud o explotación del estado de lesión del pago ínfimo realizado, concluyendo que no existió rescisión del contrato por lesión, vulnerando el debido proceso por falta de fundamentación y motivación de las resoluciones judiciales;
4. No se habría tomado en cuenta el documento de venta que realizaron los demandados - recurridos con la APG Asamblea del Pueblos Guaraní, de 12 de abril de 2012, donde se habría consignado un precio mayor para la venta;
5. Que la Juez habría valorado de manera positiva el acuerdo conciliatorio presentado por los demandados - recurridos, cuando ya habría precluido el plazo para su presentación la prueba, toda vez que no se presentó a tiempo de contestar la demanda o la reconvención, conforme los artículos 79 y 83-5) de la Ley N° 1715;
6. Que en una anterior oportunidad, en la emisión de una Sentencia que fue anulada, la Juez tendría por probada la falta de consentimiento y desproporción en el precio pagado y el valor real del

fundo agrícola transferido consigo mismo; empero, contradictoriamente en la presente sentencia, señalaría que no se habría probado la anulabilidad del contrato de compraventa por falta de consentimiento en el precio, declarando improbada la demanda, vulnerado los artículos 452.I, 554.I y 827.4) del Código Civil; 136 y 145 de la Ley N° 439 Código Procesal Civil, el artículo 74 del Decreto Supremo Reglamentario N° 2189 de la Ley del Notariado N° 483 de 25 de enero de 2014.

Por lo que solicita se anule la sentencia recurrida y deliberando en el fondo se declare probada la demanda y la pretensión de los terceros interesados y se declare improbada la reconvencción incoada y/o se case la sentencia confutada, declarando probada la demanda principal de la anulabilidad de la Escritura Pública N° 122/2017 y la rescisión del contrato por lesión enorme e improbada la reconvencción.

Corrido en traslado, los demandados - recurridos contestan negativamente al recurso de casación, con los siguientes argumentos:

1. Que la Sentencia impugnada, realizaría una correcta valoración de la prueba, específicamente el poder otorgado, de donde se demostraría la transferencia y el consentimiento de los vendedores, conforme prevén los artículos 1286 y 1287 del Código Civil y el artículo 149-I y II de la Ley N° 439;
2. Que la Autoridad consideró la prueba consistente en documento preliminar, realizando la debida fundamentación y motivación de todos los elementos probatorios, conforme las normas procesales adjetivas y sustantivas; por lo que no existiría ninguna omisión en la valoración de la prueba, más aún cuando la parte recurrente no habría cumplido con la carga de la prueba establecida en el artículo 136 de la Ley N° 439 y 1283-I y II) del Código Civil;
3. Con relación a las causas de extinción del mandato, establecidas en el artículo 827 del Código Civil, indica que el mandato otorgado en interés común, no se extingue por muerte o incapacidad sobreviniente del mandante y más aún si el consentimiento ya fue expresado a través de los documentos suscritos el 31 de enero de 2011 y el 15 de junio de 2012, aspecto que se enmarcaría en la teoría de los actos propios, los que no pueden ser ahora desconocidos y refutados por los ahora recurrentes.

En este sentido, solicitan se declare improcedente el recurso de casación en la forma y en el fondo interpuesto.

Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental

"1.- En lo que respecta a que la Juez de la causa, habría vulnerado los arts. 213-I y II y 145-I-II y III de la L. N° 439, al no fallar en sentencia de manera motivada y congruente, en lo que respecta a los hechos probados y no probados, con plena valoración de los medios de prueba y cita de las leyes en que se funda, bajo pena de nulidad (...) se tiene que la Juez A quo valoró en sentencia, las literales citadas conforme a derecho; constatando este Tribunal que la Escritura Pública Segundo Traslado N° 122/2017 de 21 de febrero de 2017, que cursa de fs. 10 a 14 de obrados, haciendo referencia al testimonio de poder N° 477/2015, a través de la cláusula segunda, expresa que los demandados efectivamente se adjudicaron para sí mismos el predio "Manuel Figueroa" con una superficie de 29.5986 ha; verificándose que el poder especial N° 477/2015 de 13 de marzo de 2015, cursante de fs. 15 a 17 vta. de obrados, por el cual Manuel Antonio Figueroa Sainz y Graciela Fernández Morales otorgan poder a Paula Paredes Moreno de Zabala y Carlos Zabala Calero, que el mismo estipula que el predio se

encuentra en proceso de saneamiento y titulación; asimismo, autoriza que se puede realizar la venta consigo mismo en virtud al art. 471 del Cód. Civ., así como también precisa que el mandato otorgado por la naturaleza del asunto fue otorgado por interés común del representante y del representando, por lo que no se extinguiría con la muerte o incapacidad sobreviniente de los mandantes, conforme establece el art. 827-4) del Cód. Civ. (...) De la misma forma se constata que de fs. 68 a 69 y vta. de obrados, cursa el documento de venta 31 de enero de 2011, realizado entre Manuel Antonio Figueroa Sainz y Graciela Fernández Morales con los ahora demandados, el cual en su cláusula tercera, determina el precio de Bs. 25.000; evidenciándose asimismo que de fs. 70 a 72 de obrados, cursa el documento de ratificación de compra de 15 de junio de 2012, suscrito entre los ahora demandados y los vendedores Manuel Antonio Figueroa Sainz y Graciela Fernández Moreno; verificándose de la misma forma que de fs. 73 a 74 vta. de obrados, cursa el Acuerdo Avencional de 18 de febrero de 2017, a través del cual los demandantes actuales y recurrentes, por la cláusula tercera ratifican la venta efectuada por su causante en favor de los demandados; lo que significa que lo acusado por la parte recurrente de que la Escritura Pública N° 122/2017 de 21 de febrero de 2017, de venta consigo mismo, suscrito en virtud al Testimonio de Poder N° 477/2015 de 13 de marzo de 2015, carecería de falta de consentimiento, no resulta ser evidente. (...) De donde se tiene que no existe vulneración alguna a los arts. 213-I y II y 145-I-II y III de la L. N° 439, en lo que respecta al debido proceso en su componente de razonabilidad y fundamentación, establecido en los arts. 115-II, 119-II y 180 de la C.P.E. como erradamente aduce la parte recurrente

(...)

2.- Con relación a la omisión de valoración de la prueba (...) dicha autoridad con relación al primer requisito (desproporción) señala que al momento de haberse suscrito los contratos privados de enero de 2011 y de ratificación de venta de junio de 2012, cursantes de fs. 68 a 72 de obrados, hasta la fecha de la presentación de la presente demanda de anulabilidad y rescisión por enorme lesión de contrato de compraventa, ya habrían transcurrido 6 años y 7 meses aproximadamente; que bajo ese razonamiento la autoridad de instancia entiende que el momento para suscribir dichos contratos, fue justo en ese tiempo que se ha pagado el precio acordado por las partes, por lo que no habría desproporción en el precio, habiendo las partes expresado plenamente su consentimiento, culminando el mismo con el poder otorgado N° 477/2015 de 13 de marzo de 2015 y con la Escritura Pública N° 122/2017 de 21 de febrero de 2017; lo que significa que dicha autoridad, en virtud al art. 145 de la L. N° 439, consideró de manera íntegra los medios aportados al proceso, valorando como base del consentimiento los documentos privados suscritos en enero de 2011 y el de junio de 2012, relacionándolos con el testimonio de poder N° 477/2015 y la Escritura Pública N° 122/2017.

(...)

Con relación a la defectuosa valoración del avalúo, cuyo precio consigna una suma de \$US. 1.479.930.00, mayor a la consignada en la Escritura Pública N° 122/2017, donde sólo consignó la suma de Bs. 20.000; la autoridad de instancia si bien en el CONSIDERANDO III, en el punto PRUEBA PERICIAL, valora la prueba cursante de fs. 27 a 29 de obrados, que consigna la suma de \$US. 1.479.930.00; empero, dicha autoridad refiere que la misma no guarda congruencia con el precio de adjudicación del predio emitido por el INRA que señala que es de Bs. 4,00; verificándose asimismo que en el CONSIDERANDO IV (Fundamentación Jurídica), Juez de instancia, remitiéndose al Informe Pericial de 2 de abril de 2018 cursante de fs. 401 a 411 de obrados y al Informe Complementario de 8 de mayo de 2018 cursante de fs. 423 a 434 de obrados, en lo que respecta al precio del predio, señala que ambos informes son incongruentes; que tampoco guardan relación con el precio de adjudicación

emitido por el INRA el año 2016, de Bs. 4,00 por ha, con el precio anteriormente pactado entre partes de Bs. 25.000, así como con el valor comercial asignado en el primer informe de \$US. 1.035.951,00 y con el último Informe Complementario, en la cual es rebajada a \$US 725.165,70; por lo que dicha autoridad observa que dichas sumas desproporcionadas, al margen de ser distantes la una de las otra, las mismas no guardan relación con los documentos de compraventa que fueron suscritos el año 2011 y 2012, los que acreditan el consentimiento de las partes.

(...)

En cuanto al requisito de estado de necesidad, ligereza o inexperiencia, la Juez de instancia señala que en el caso de autos, los actores no han demostrado que los señores Manuel Antonio Figueroa Sainz y Graciela Fernández Romero, hayan enajenado el predio por estado de necesidad y por ligereza, ya que desde la suscripción del primer documento privado del 2011, con la elaboración de la Escritura Pública N° 122/2017 (segundo traslado) que fue suscrito el 21 de febrero de 2017, existe un tiempo considerable de 5 años, sin que los vendedores hayan realizado reclamo alguno. (...) En cuanto a la inexperiencia y actitud de explotación, la Juez de instancia señala que los vendedores son profesionales, el esposo Contador y la esposa Modista; que a ello suma el Acuerdo Avencional de 18 de febrero de 2017, el cual fue firmado por todos los coherederos (actuales recurrentes), lo que acredita que la parte actora tenía perfecto y cabal conocimiento de las transferencias realizadas.

(...)

En lo que respecta a que la Juez A quo, no tomó en cuenta el documento de venta de 12 de abril de 2012 de fs. 36 a 37 de obrados, que realizaron los demandados a la APG Asamblea del Pueblo Guaraní, que consigna la suma de \$US. 15.000 el 12 de abril de 2012, el cual supera el pago de Bs. 20.000 (...) se concluye que la Juez de instancia si bien no valoro dicha literal a efectos de considerarlo para el avalúo del predio; empero, cabe detallar que dicho medio de prueba no fue propuesto por la parte actora; por lo que tal aspecto carece de relevancia jurídica a más de que dicho medio de prueba no desvirtúa en hecho y derecho la fundamentación jurídica realizada precedentemente con relación al avalúo del predio "Manuel Figueroa".

(...)

En cuanto a que la autoridad de instancia en sentencia valoró de manera positiva el acuerdo conciliatorio, presentada por los demandados y la APG, conforme consta a fs. 686 de obrados, pero cuando ya habría precluido la presentación de dicho acuerdo, el que debió haber sido presentado a tiempo de contestar la demanda o con la reconvenición, conforme lo prevé el art. 79 y 83-5) de la L. N° 1715, en lo que respecta de los 7.500 m² transferidos a dicha organización (...) la citada autoridad señala que no amerita pronunciamiento alguno el mismo, al tener dicho acuerdo la calidad de cosa juzgada; con relación al Pueblo Guaraní APG, dicha autoridad señala que al haber el representante legal de dicha organización reconocido la transferencia realizada por los demandados de 7.500 m², no hay causa para resolver respecto a este extremo, al no ser negado por las partes; de donde se tiene que la conciliación no es necesario que sea considerada a momento de presentar la demanda y en la audiencia preliminar, conforme los arts. 79 y 83.5) de la L. N° 1715; no teniendo tampoco trascendencia jurídica alguna este extremo acusado, porque la sentencia recurrida en casación también declara improbadamente la adhesión a la demanda principal de la APG-YAKU-IGUA; lo que acredita que la sentencia recurrida en casación se encuentra debidamente motivada y fundamentada

(...)

En lo que respecta a la violación del art. 471, con relación a los arts. 452-I y 554-I, 827.4) del Cód. Civ., del art. 145 de la L. N° 439 y el art. 74 de la R.S. de la Ley del Notariado N° 483 (Error de hecho y de derecho en la valoración de la prueba) (...) Juez de instancia en el CONSIDERANDO IV (Fundamentación Jurídica), en el punto III. DEL CONTRATO, citando los arts. 519 (Eficacia del contrato), 520 (Ejecución de buena fe e integración del contrato), 452-1) (El consentimiento de las partes), 453 (Consentimiento expreso o tácito), 584 (Noción de la venta por un precio) y 611 (Principio del precio de venta) del Cód. Civ.; así también amparándose en el art. 811-I del Cód. Civ., que establece que el poder no sólo comprende los actos para la cual fue conferido, sino también a aquellos necesarios para su cumplimiento; dicha autoridad centra su decisión para determinar el consentimiento de las partes, remitiéndose al documento de compraventa de 31 de enero de 2011 y al documento de ratificación de compra venta de 15 de junio de 2012, a través de los cuales Manuel Antonio Figueroa Sainz junto a su esposa Graciela Fernández Morales, transfieren a Paula Paredes Moreno de Zabala y a Carlos Zabala Calero, el predio en conflicto, a cambio del pago de Bs. 25.000 y así también en el Acuerdo Avencional, donde los coherederos, ahora recurrentes, ratificaron de su libre y espontánea voluntad la transferencia realizada por su causante; por lo que con base a estas apreciaciones realizadas, se advierte que la Juez de instancia con acertado criterio señaló que la Escritura Pública N° 122/2017, no es anulable por falta de consentimiento; máxime si se toma en cuenta que el Testimonio de Poder N° 477/2015, mencionando el art. 827-4) del Cód. Civ., precisa que el mandato otorgado por la naturaleza del asunto ha sido en interés común del representante y del representando, por lo que no se extinguiría con la muerte o incapacidad sobreviniente; de donde se tiene que no existe vulneración de los arts. 452-1 y 554-1 del Cód. Civ. así como de los arts. 136 y 145 de la L. N° 439 y el art. 74 del D.S. N° 2189 de la Ley del Notariado N° 483 de 25 de enero de 2014, como erradamente señala la parte recurrente”.

Síntesis de la razón de la decisión

Declara INFUNDADO el recurso de casación en el fondo y la forma interpuesto contra la Sentencia N° 5/2019 de 22 de noviembre de 2019, con costas y costos, con los siguientes argumentos:

1. No se evidencia la desproporcionalidad en el precio debido a que al momento de suscribirse el contrato también se realizó el pago del monto acordado entre las partes a lo que estas expresaron plenamente su consentimiento lo que significa que posterior a ello se realizó el poder otorgado para la transferencia, aspecto que la autoridad judicial consideró de manera integral por los medios aportados al proceso.
2. Se evidencia que la Juez valoró en sentencia la prueba literal consistente en Escritura Pública N° 122/2017 de 21 de febrero de 2017, Testimonio de Poder N° 477/2015 de 13 de marzo de 2015, de donde concluye que dicho documento fue otorgado por interés común y que no se extingue con la muerte o incapacidad sobreviniente de los mandantes conforme el artículo 827-4) del Código Civil, asimismo, analizó los documentos de venta y ratificación de 31 de enero de 2011 y de 15 de junio de 2012, así como el Acuerdo Avencional de 18 de febrero de 2017, por medio de los cuales los recurrentes ratificaron la venta efectuada; por lo que no existiría vulneración alguna de los arts. 213-I y II y 145-I-II y III de la L. N° 439, en lo que respecta al debido proceso en su componente de razonabilidad y fundamentación, establecido en los arts. 115-II, 119-II y 180 de la C.P.E.;
3. Determina que la autoridad judicial, consideró de manera íntegra los medios aportados al proceso valorando como base el consentimiento de los documentos privados suscritos en enero de 2011 y el de junio de 2012, relacionándolos con el testimonio de poder N° 477/2015 y la Escritura Pública N° 122/2017, concluyendo que el precio acordado fue justo, por lo que no habría

desproporción, habiendo las partes expresado plenamente su consentimiento;

4. La Juez concluye de la prueba aportada al proceso que el precio consignado en el avalúo difiere del establecido en la Escritura Pública, así como del precio de adjudicación del predio emitido por el INRA, siendo incongruentes y no guardando relación con los documentos de compraventa que fueron suscritos el año 2011 y 2012, mismo que acreditaría el consentimiento de las partes;
5. Determina que la autoridad señala que en el caso de autos, los actores no han demostrado que los demandados - recurridos, hubieran enajenado el predio por estado de necesidad y por ligereza, ya que desde la suscripción del primer documento hasta la fecha de suscripción del segundo existiría un tiempo considerable de 5 años, sin que exista reclamos. En cuanto a la inexperiencia y actitud de explotación, se evidenció que los vendedores son profesionales, aspecto que acreditaría que tenían perfecto y cabal conocimiento de las transferencias realizadas;
6. Concluye que la Juez no valoró el documento de venta de 12 de abril de 2012 que realizaron los demandados a la APG Asamblea del Pueblo Guaraní, porque carece de relevancia jurídica, ya que no desvirtúa en hecho y derecho la fundamentación jurídica realizada con relación al avalúo del predio;
7. Con relación al acuerdo conciliatorio presentado por los demandados y la APG, establece que no amerita pronunciamiento alguno, al tener dicho acuerdo la calidad de cosa juzgada;
8. Se ratifica en los fundamentos establecidos en el punto uno, concluyendo que no existe vulneración de los arts. 452-1 y 554-1 del Cód. Civ. así como de los arts. 136 y 145 de la L. N° 439 y el art. 74 del D.S. N° 2189 de la Ley del Notariado N° 483 de 25 de enero de 2014, como erradamente señala la parte recurrente.