

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: EL PACTO COMISORIO

RESUMEN: En el presente informe podrá encontrar doctrina del pacto comisorio, así como también el tratamiento que se le da a esta figura jurídica en la legislación argentina, se cita el artículo 692 del Código Civil costarricense en donde se hace posible la aplicación del pacto comisorio mediante la "*condición resolutoria por falta de cumplimiento*" y se cita jurisprudencia sobre la forma en que se ha resultado en los tribunales.

Índice de contenido

1	DOCTRINA.....	3
	a) LA RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO O PACTO COMISORIO.....	3
	El pacto comisorio en la jurisprudencia anterior.....	3
	b) EL PACTO COMISORIO EN LA COMPRAVENTA (ARGENTINA).....	4
	GENERALIDADES.....	4
	PRESUPUESTOS DEL MECANISMO RESOLUTORIO.....	5
	ÁMBITO DE VIGENCIA.....	5
	PACTO COMISORIO TÁCITO Y RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL.....	6
	a) SUPUESTOS DE MORA AUTOMÁTICA.....	7
	b) SUPUESTOS EN LOS QUE ES NECESARIA LA INTERPELACIÓN PARA CONSTITUIR EN MORA AL DEUDOR.....	8
	PACTO COMISORIO TÁCITO Y RESOLUCIÓN POR VÍA JUDICIAL.....	9
	PACTO COMISORIO EXPRESO. MECANISMOS EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL.....	11

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

PACTO COMISORIO Y CONTRATO DE COMPRAVENTA. TEXTOS LEGALES IMPLICADOS EN ESTA CUESTIÓN.....	12
RESOLUCIÓN EN LA COMPRAVENTA DE COSAS MUEBLES. EL ARTICULO 1374 "INFINE".....	13
EL ARTÍCULO 1375.....	16
LOS ARTÍCULOS 1429 Y 1432. REMISIÓN.....	17
ASPECTOS PARTICULARES DE LOS EFECTOS DEL PACTO COMISORIO.....	17
LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL PACTO COMISORIO.....	18
2 NORMATIVA.....	19
ARTÍCULO 692.- Código Civil.....	19
3 JURISPRUDENCIA.....	20
a) Nulidad de obligaciones y contratos: Posibilidad de declararse de oficio ante existencia de pacto comisorio.....	20
b) Crédito hipotecario: Prohibición legal respecto al pacto comisorio	25
c) Retroventa: Análisis sobre nulidad en caso de existir préstamo mercantil con garantía real y pacto comisorio como relación subyacente	31
d) Criterio de fraude a la ley: Compraventa con pacto de retroventa en la que subyace préstamo con garantía real y pacto comisorio.....	36
4 FUENTES CITADAS:.....	42

1 DOCTRINA

a) LA RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO O PACTO COMISORIO

[CORTÉS CHAVES]¹

El pacto comisorio en la jurisprudencia anterior

Al respecto, transcribimos parcialmente la declaración citada por el señor CASAFONT, la cual está contenida en la sentencia de nuestro Tribunal de Casación de 10:10h. Del 4 de agosto de 1945: *"...Una vez más hay que decir, ... que la resolución emanada del pacto comisorio, ya sea del expreso resultante de conveni, o ya del tácito instituido en el artículo 692 del Código Civil, no puede jamás operarse de pleno derecho". La razón es elemental: ni la ley ni las partes están llamadas a desquiciar el sentido jurídico de la equidad en la forma en la que lo desquiciaría la tesis de la resolución operada de plano y a opción de parte..."*

Como se puede apreciar nuestros despachos de antaño no solo no aceptaban la resolución de pleno derecho, sino que la rechazaban tajantemente. En este sentido, podemos afirmar que se ha dado un avance esencial en esa materia, pues jurisprudencialmente ha sido reconocida dicha forma de resolución, o sea, aquella disolución que no es decretada por los tribunales, sino pactada por las partes, y respecto de la cual la jurisprudencia patria, como pudimos apreciarlo anteriormente, había mostrado desde siempre una gran resistencia a reconocerla.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Para la Sala, en uno de sus votos, dicha resolución se da cuando el incumplimiento obedece a circunstancias ajenas a la voluntad de los contratantes, y en tal situación ninguno de ellos podría exigir el pago de daños y perjuicios.

Algunos de los supuestos en los cuales operaría son:

- a- Hecho de un tercero. (art. 1138, po. 2do; art. 1139 CC)
- b- Caso fortuito o fuerza mayor (art. 1139; art. 702 CC)
- c- Destrucción o pérdida total parcial del bien arrendado (art. 1146 CC, en el caso del arrendamiento)

b) EL PACTO COMISORIO EN LA COMPRAVENTA (ARGENTINA)

[WAYAR]ⁱⁱ

GENERALIDADES

Llámase pacto comisorio, en general, a la cláusula que autoriza a la parte que ha cumplido sus obligaciones, o que no se encuentra en situación de mora, a exigir la resolución del contrato ante el incumplimiento de la otra parte. Este concepto, aunque elemental, es válido.

La resolución (del latín *re-solvo, is, ere; de re y solvo*: desatar, soltar, desligar), es una de las vicisitudes que pueden provocar la extinción del contrato; precisamente, suele ser definida como la extinción de un contrato por el acaecimiento del hecho que la ley o las partes, expresa o tácitamente, previeron al

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

celebrarlo. Con mayor rigor, la resolución podría definirse como el aniquilamiento de un contrato válido por la frustración del interés económico-social que constituía su substratum causal, su base objetiva o su consideración, provocada por el incumplimiento de una de las partes.

El estudio a fondo de la resolución contractual, corresponde a la teoría general del contrato; por ello, nos limitaremos a la mención de algunos conceptos elementales necesarios para comprender el funcionamiento del pacto comisorio dentro del marco de la compraventa.

PRESUPUESTOS DEL MECANISMO RESOLUTORIO

ÁMBITO DE VIGENCIA

En primer término, hay que destacar que el ámbito de aplicación del mecanismo resolutorio, previsto en los arts. 1204 del Cód. Civil y 216 del Cód. de Com., queda circunscripto a los contratos con atribuciones recíprocas, aunque tales atribuciones no consistan en obligaciones.

Suelen mencionarse como requisitos generales para la procedencia de la resolución: a) la existencia de un contrato válido que haga nacer obligaciones recíprocas; b) el cumplimiento, por parte de quien peticiona la resolución, de las obligaciones a su cargo; c) el incumplimiento de la otra parte. Este último requisito debe ser precisado.

Según las palabras de la ley (art. 1204, Cód. Civil y art. 216, Cód. de Com.), el mecanismo resolutorio sólo puede funcionar "en

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

el caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso". De ello se deduce que el incumplimiento de una de las partes autoriza a la otra a invocar la potestad resolutoria; pero ¿cualquier incumplimiento es suficiente para resolver el contrato? Evidentemente, no. En sentido lato, por incumplimiento se entiende toda disconformidad de la conducta obrada con la debida⁴²; pero el incumplimiento idóneo para operar la resolución es aquel que puede alcanzar, según la opinión de FONTANARROSA⁴³, tal entidad, que afecte una prestación sustancial, o, en otros términos, que de haber sabido el acreedor que la prestación no habría de cumplirse en su integridad, identidad, no hubiera celebrado el contrato. El principio jurídico de la buena fe tiene aquí plena vigencia. Lo que interesa, en suma, es la existencia de un incumplimiento serio, grave, que altere, en expresión de LARENZ⁴⁴, la base objetiva del negocio.

Por ello, no es del todo acertado afirmar que la procedencia de la resolución se subordina a la previa mora de la parte incumplidora. La palabra mora alude a una particular forma de incumplimiento, que no es, por cierto, la única que puede conducir a la extinción, por resolución, del contrato. Pero si lo que se quiere explicar por medio de aquella afirmación es que para la procedencia de la resolución deben observarse las reglas sobre la mora (imputabilidad, interpelación, etc.) el error desaparece. En suma, para que funcione la resolución es necesario acreditar el incumplimiento de una de las partes; en ciertos casos, el incumplidor debe quedar constituido, previamente, en situación de mora.

PACTO COMISORIO TÁCITO Y RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Con arreglo al art. 1204, párr. 2º, del Cód. Civil: "No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido ese plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios". Se consagra en este párrafo el mecanismo por el cual se puede resolver un contrato fuera de juicio, por actuación del pacto implícito; sin recurrir al órgano jurisdiccional, y aunque no se hubiere pactado expresamente la potestad resolutoria, la parte cumplidora puede obtener la resolución, siempre que concurren los siguientes requisitos: a) un requerimiento por el cual se exija el cumplimiento dentro de un plazo no menor de quince días, salvo pacto o usos en contrario; b) que transcurra ese plazo sin que se verifique el cumplimiento reclamado. Ahora bien, ¿cómo incide la situación de mora en el desenvolvimiento de este proceso extintivo? Hay que distinguir diversas hipótesis.

a) SUPUESTOS DE MORA AUTOMÁTICA

Si las obligaciones del incumplidor están comprendidas en los supuestos de mora automática, la cuestión no ofrece mayores problemas. En efecto, operado el incumplimiento y, por consiguiente, constituido en mora el incumplidor (por el solo vencimiento, art. 509, párr. 1º), la parte cumplidora debe proceder a requerir el cumplimiento dentro de un plazo razonable. Es decir, además de la mora automática en que pudo incurrir el incumplidor, el acreedor debe intimar al deudor y concederle un plazo razonable para que cumpla. Pero entiéndase bien, el requerimiento que debe formalizar el acreedor no tiene por

finalidad constituir en mora al deudor, ya que, por hipótesis, éste quedó incurso en ese estado por el sólo transcurso del tiempo; el requerimiento implica el ejercicio de la potestad resolutoria, que sólo podrá ser detenida por el requerido mediante el cumplimiento.

b) SUPUESTOS EN LOS QUE ES NECESARIA LA INTERPELACIÓN PARA CONSTITUIR EN MORA AL DEUDOR

La cuestión se complica cuando la mora no es automática (plazo tácito, obligaciones puras y simples, etc.), pues la interpelación del acreedor (del art. 509, párr. 2º) se viene a sumar al requerimiento previsto en el precepto del art. 1204. En efecto, supóngase que las obligaciones nacidas del contrato son puras y simples; pues bien, si una de las partes pretende la resolución por vía extrajudicial mediante el ejercicio del pacto tácito, deberá, en primer lugar, constituir en mora al deudor; después formular el requerimiento para que cumpla, concediéndole un plazo razonable. ¿Significa ello que será necesario un doble requerimiento?

Se han dado diversas respuestas.

1) Es NECESARIO FORMULAR UN DOBLE REQUERIMIENTO. De acuerdo con una primera postura, cuando la mora no se produce automáticamente por el solo vencimiento, será necesaria, en primer lugar, la interpelación al deudor para constituirlo en mora, como paso previo a un nuevo requerimiento, esta vez en los términos del art. 1204, párr. 2º. Después, una vez cumplidos ambos requerimientos y vencido el emplazamiento concedido, se operará la resolución.

El principal argumento que se hace valer en apoyo de esta tesis es el carácter esencial de la mora con relación al pacto comisorio;

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

de tal suerte, que si el incumplidor no está en mora antes de la interpelación del art. 1204, queda excluida de este precepto. Sólo después de la interpelación con eficacia moratoria, se puede pensar en la aplicación de este precepto y es necesario observar el mecanismo que prescribe sin que nada autorice apartarse de él.

2) ES POSIBLE ACUMULAR EL REQUERIMIENTO MORATORIO (ARTÍCULO 509) Y EL RESOLUTORIO (ARTÍCULO 1204) EN UN SOLO ACTO. Según una calificada corriente de opinión, cuando el acreedor debe interpelar al deudor para constituirlo en mora, es posible acumular el resarcimiento moratorio (art. 509) y el resolutorio (art. 1204) en un solo acto. Con ello quedaría satisfecho el presupuesto de aplicación del pacto comisorio tácito.

3) NUESTRA OPINIÓN. Nos adherimos a la segunda de las tesis expuestas. En consecuencia, entendemos que mediante una única declaración de voluntad interpelatoria, el acreedor puede: a) constituir en mora al deudor; b) poner en funcionamiento el pacto comisorio. Por cierto que semejante requerimiento debe ser idóneo para provocar la mora del solvens, como asimismo, debe conceder un emplazamiento no menor de quince días para que el requerido pueda evitar la resolución mediante el cumplimiento de la prestación.

PACTO COMISORIO TÁCITO Y RESOLUCIÓN POR VÍA JUDICIAL.

Otra de las formas por las que la ley autoriza el funcionamiento del pacto comisorio tácito, es la que se opera con intervención judicial; así resulta, implícitamente, del art. 1204, párr. último. Frente a la mora del deudor, el acreedor puede pretender directamente la resolución, accionando en tal sentido ante el

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

órgano jurisdiccional. ¿Significa ello que la interposición de la demanda por resolución implica privar al demandado del plazo de gracia? En otros términos, la interposición de la demanda por resolución ¿priva al demandado de la posibilidad de cumplir tardíamente y evitar así la resolución? Este problema también ha dado lugar a respuestas encontradas.

Según la opinión mayoritaria, aquel que ejerce la potestad resolutoria contenida en el art. 1204, párr. 2º (pacto tácito), puede obviar los requisitos contenidos en el mencionado precepto, prescindir del *modus operandi* que allí se contempla y acudir a la vía judicial solicitando directamente la resolución. En suma, si se demanda judicialmente por resolución, se evitará el requerimiento previo y el otorgamiento del plazo de gracia.

Esta interpretación reposa en serios fundamentos: a) el art. 1204, párr. último *in fine*, refiriéndose al *ius variandi*, al expresar que *"la resolución podrá pedirse aunque se hubiese demandado el cumplimiento"*, está indicando claramente que al lado del procedimiento extrajudicial (al que se refiere el art. 1204, párr. 2º), habilita la vía judicial, para la cual no menciona requisito alguno en particular; b) dejar abierta la posibilidad de resolución directa, sin previo emplazamiento, permite solucionar todos aquellos casos en los que al demandante no le interesa el cumplimiento tardío (plazo esencial, incumplimiento definitivo); c) se advierte, también, que si la interpelación fuera requisito insoslayable, aun en sede judicial, la demanda carecería de sentido; en efecto, si hecho el requerimiento extrajudicial, el deudor no cumple, quedan resueltas sin más las obligaciones emergentes del contrato, sin que sea necesario demandar judicialmente. A lo sumo, en este caso, la demanda tendería a obtener un pronunciamiento que reconociera una resolución ya operada.

LLAMBÍAS sostiene la tesis contraria, afirmando que no es posible

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

dejar al demandado sin la posibilidad de gozar del plazo de gracia, aunque se demande directamente la resolución. No se puede aceptar, se dice, la supuesta existencia de un derecho subjetivo a resolver un contrato, sobre la base de la sola mora del deudor; solución ésta, por otra parte, que carece de arraigo en una norma legal. Y una norma que otorgara ese derecho, no podría faltar por la importancia del asunto.

Por nuestra parte, como lo hemos expuesto en otro lugar, nos pronunciamos por la tesis mayoritaria, es decir, por aquella que reconoce el derecho a demandar directamente la resolución, obviando los requisitos de interpelar y emplazar al deudor incumpliente. Es suficiente, para que funcione la resolución, la previa mora del demandado.

PACTO COMISORIO EXPRESO. MECANISMOS EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL

De conformidad con el art. 1204, párr. 3º: "*Las partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas; en este supuesto la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver*". Cuando las partes incluyen entre las cláusulas del contrato un pacto comisorio expreso, queda descartada toda posibilidad de que se obligue al acreedor a requerir previamente a fin de emplazar al deudor para que cumpla. Es natural que así ocurra, pues el pacto produce sus efectos de pleno derecho.

Es claro, sin embargo, que el requerimiento moratorio sí será necesario, pues, para que tenga eficacia el pacto expreso, es

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

requisito que el deudor esté constituido previamente en mora. Entiéndase bien: la parte contra la cual se pretende hacer valer el pacto comisorio expreso, debe encontrarse en mora; si para ello se debió interpelar, esta formalidad no queda, en modo alguno, derogada por la vigencia del pacto: el acreedor debe formular el requerimiento moratorio. Lo que la cláusula determina es la innecesariedad de cualquier otro requerimiento.

El pacto puede hacerse valer por vía extrajudicial o judicial; por el primer camino, bastará que el acreedor comunique su voluntad resolutoria en forma fehaciente.

Pero si el deudor ofrece resistencia, el acreedor deberá solicitar al órgano jurisdiccional que declare que la resolución ya se operó. Idéntico resultado se obtendrá si el acreedor demanda directamente la resolución, pues en tal caso la notificación de la demanda importa comunicación fehaciente, con lo cual queda satisfecho el art. 1204, párr. 3º.

**PACTO COMISORIO Y CONTRATO DE COMPRAVENTA. TEXTOS LEGALES
IMPLICADOS EN ESTA CUESTIÓN.**

La reforma de la ley 17.711, que modificó íntegramente el texto de los arts. 509 y 1204, ha suscitado una serie de problemas interpretativos en torno a la vigencia del pacto comisorio en el contrato de compraventa. A consecuencia de la mala técnica legislativa utilizada por el legislador de 1968, se encuentran en vigencia preceptos, nuevos y antiguos, que ofrecen soluciones antagónicas, con pretensiones de resolver el mismo problema.

Es necesario, pues, armonizar los textos.

Ya hemos adelantado algunos conceptos sobre este problema, al tratar los derechos y recursos que la ley concede al vendedor no pagado. A lo allí dicho, agregamos lo que sigue.

Los textos incorporados por la reforma de la ley 17.711, que tienen directa ingerencia en esta materia, son los arts. 509 y 1204. El primero modificó el sistema de constitución en mora, reemplazando la regla de la interpelación por una serie de reglas entre las cuales se destaca la que impone la mora automática para las obligaciones a plazo. El segundo texto legal (art. 1204) admite la resolución de los contratos con atribuciones recíprocas (ver *PRESUPUESTOS DEL MECANISMO RESOLUTORIO AMBITO DE VIGENCIA*), sea por medio de la estipulación expresa, sea por actuación del pacto tácito.

Pues bien, estas normas deben prevalecer sobre los textos anteriores que contengan soluciones contradictorias con las reglas contenidas en aquéllas. Y es ésta la pauta que debe guiar al intérprete en la búsqueda de soluciones congruentes; se trata, simplemente, de la aplicación del principio según el cual una ley nueva deroga a las anteriores que se opongan a ella.

Veamos las distintas hipótesis.

**RESOLUCIÓN EN LA COMPRAVENTA DE COSAS MUEBLES. EL ARTICULO 1374
"INFINE"**

El art. 1374 expresa: *"Si la venta fuese con pacto comisorio, se reputará hecho bajo una condición resolutoria. Es prohibido ese pacto en la venta de cosas muebles"*. ¿La parte final del precepto transcrito implica la abolición del pacto comisorio en materia de

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

compraventa de muebles? Adviértase que, literalmente interpretado, pareciera que, en esta especie de compraventa, el pacto comisorio, ni expreso ni tácito, podría tener aplicación.

Esta interpretación conduce a la siguiente conclusión: la resolución por incumplimiento no funciona en la compraventa de muebles. Pero esta afirmación debe ser rechazada de plano.

Por nuestra parte, insistimos en que la compraventa de muebles puede ser también resuelta por incumplimiento de uno de los contratantes. Invocamos las siguientes razones:

a) El art. 1374, párr. último, debe tenerse por no escrito. Ésa era la interpretación jurisprudencial predominante con anterioridad a la reforma del año 196853. Con posterioridad a la reforma, esa conclusión se refuerza, porque ahora encuentra respaldo en la letra del nuevo art. 1204; este precepto, como se sabe, admite el pacto comisorio, tanto expreso como tácito, en todos los contratos con atribuciones recíprocas, entre los cuales está incluida, sin duda, la compraventa tanto de muebles como de inmuebles M. Como la nueva ley deroga a la anterior, no hay dificultades para considerar no escrito el art. 1374, párr. último.

b) Si se pusiera en duda la vigencia de la regla "ley posterior deroga a la anterior", se podría llegar a la misma conclusión invocando preceptos de idéntica antigüedad y jerarquía que el art. 1374 infine. Así, el art. 1412, que confiere al comprador el derecho de pedir la resolución de la venta, si el vendedor "no entrega la cosa en el tiempo fijado en el contrato"; este artículo, como se ve, no distingue entre muebles e inmuebles, de donde se sigue que su vigencia se extiende a ambas especies de cosas. Además, el art. 1420, que confiere el derecho de resolver el contrato al comprador de una cosa mueble, si ya hubiera pagado

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

el precio o no se encontrare en mora por gozar de plazo, y el vendedor no hiciese tradición de la cosa. Por fin, el art. 1430, que faculta al vendedor a resolver el contrato, si el comprador se niega a recibir la cosa comprada. El propio VELEZ SÁRSFIELD, como se ve por los artículos citados, concedió tanto al vendedor como al comprador el derecho de pedir la resolución ante el incumplimiento de la otra parte. No hay razones, por tanto, para negar este derecho por la sola invocación del art. 1374, parte última.

c) La razón que tuvo el codificador para prohibir el pacto comisorio en materia de cosas muebles, fue la necesidad de proteger a los terceros adquirentes de tales cosas. La razón es atendible, pero no era necesario prohibir el pacto, pues bastaba limitar sus consecuencias a las partes contratantes y declarar que ellas eran inoponibles a los terceros adquirentes de buena fe. Pero aunque esto no se dijo en ese precepto, existen otros que dan esa protección; baste recordar que por aplicación del art. 2412 la posesión vale título y que el poseedor de buena fe tiene poder de repeler "cualquier" acción de reivindicación que se intentare en su contra.

d) Incluso aquellos que se resisten a tener por derogado el art. 1374 infine, reconocen que tendría un campo limitadísimo de vigencia. Lo que la ley prohíbe, se dice⁵⁵, es el pacto expreso, pues sobre él legisla el artículo; pero el pacto tácito, en la medida en que no tiene obstáculos, rige en la venta niobiliaria. Además, se agrega, se prohíbe el pacto expreso a favor del comprador, no así del vendedor, pues la ley es de "venta" no de "compra".

En suma, en la compraventa de muebles es posible la resolución por incumplimiento, sea por actuación del pacto tácito, sea por la inclusión en el contrato de un pacto expreso.

EL ARTÍCULO 1375

Otro de los artículos cuyas disposiciones deben ser interpretadas con arreglo a la nueva redacción de los arts. 509 y 1204, es el 1375 y sus 4 incisos, que se refieren a los efectos del pacto comisorio expreso.

Los incs. 1º, 2º y 3º deben tenerse por derogados. En el primero de ellos se sanciona la mora automática para las obligaciones a plazo; esta disposición, es obvio, ha quedado absorbida por el actual art. 509, párr. 1º.

El inc. 2º establecía la necesidad de interpelar al deudor si su obligación no estaba sometida a plazo; esto también ha quedado absorbido por el art. 509, párr. 2º, en su nueva redacción.

El inc. 3º se refiere al ius variandi, estableciendo que el vendedor puede a su arbitrio demandar la resolución o el cumplimiento, pero si elige esto último no podrá demandar la resolución. Esta parte del artículo debe tenerse por no escrita, pues el actual art. 1204, párr. último, adopta exactamente la solución contraria⁵⁶.

El inc. 4º mantiene, a nuestro juicio, plena vigencia. Establece el citado precepto que "si vencido el plazo del pago, el vendedor recibiese solamente una parte del precio, sin reserva del derecho a resolver la venta, se juzgará que ha renunciado este derecho". La cuestión es clara, y puesto que no entra en contradicción con lo preceptuado en el art. 1204, se mantiene vigente⁵⁷; la recepción de una parte del precio, debe interpretarse como que es voluntad del vendedor que se materialice el cumplimiento del contrato, y en consecuencia es lógico suponer que renuncie a la

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

resolución. Más aún, si se tiene en cuenta que el art. 1204 estatuye que las prestaciones cumplidas, aunque después el contrato se resolviera, quedarán firmes, se advertirá la congruencia del sistema.

Pero es también criterio jurisprudencial uniforme ^ considerar que, pese a la recepción parcial del precio, y si sobrevienen futuros incumplimientos⁵⁹, el vendedor recuperará el derecho a resolver el contrato⁶⁰.

LOS ARTÍCULOS 1429 Y 1432. REMISIÓN

Por razones de método hemos tratado lo atinente a los arts. 1429 y 1432 en el referente a los derechos del vendedor frente al incumplimiento de la obligación de pagar el precio, a donde nos remitimos (ver § 275).

ASPECTOS PARTICULARES DE LOS EFECTOS DEL PACTO COMISORIO

Es controvertida en doctrina la cuestión acerca de a qué régimen jurídico deben someterse las obligaciones derivadas de la resolución contractual⁶¹. Con particular referencia a la compraventa, el art. 1374 establece que se aplicará el régimen previsto para la condición resolutoria; y es ésta, por cierto, la regla que debe observarse.

En consecuencia, una vez operado el pacto comisorio, tácito o expreso, las partes deben restituirse recíprocamente las prestaciones que hayan recibido. El comprador devolverá la cosa, el vendedor restituirá el precio; la parte culpable de la resolución, es obvio, deberá resarcir los daños y perjuicios que hubiera ocasionado.

Ésta es, en líneas generales, la situación jurídica que se crea después de la resolución entre las partes contratantes⁶².

En lo que respecta a los efectos de la resolución con relación a los terceros, debe destacarse que prima el interés de estos últimos sobre el derecho de las partes⁶³.

Del art. 1376 que estatuye que la venta hecha con pacto comisorio "equivale a la que se hiciera con la cláusula de reservar el dominio de la cosa hasta el pago del precio", nos ocuparemos en el lugar oportuno (ver § 351 y siguientes).

LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL PACTO COMISORIO

Según hemos dicho, la autonomía de la voluntad, que trasunta las más de las veces el poderío del contratante fuerte, ha dejado de ser absoluta e irrestricta. El derecho contractual moderno, inspirado en nuevos principios, ha puesto coto a los abusos a que daba lugar el dogma de la autonomía de la voluntad.

El ejercicio del pacto comisorio que dio lugar a situaciones abusivas y de notoria injusticia, ha sido limitado primero por la jurisprudencia y la doctrina, y después por el derecho positivo. Esto ha ocurrido, especialmente, en materia de compra de inmuebles por mensualidades, pues se pretendió proteger a los adquirentes necesitados de vivienda contra la desmedida apetencia de los grandes propietarios de tierras, que más de una vez despojaron a los adquirentes que no podían cumplir con el pago de las cuotas.

De esta cuestión hemos de ocuparnos in extenso cuando examinemos las disposiciones de la ley 14.005; por ahora, bástenos señalar

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

que los derechos que confieren a la parte cumplidora del pacto comisorio deben ser ejercidos dentro de límites razonables y permitidos por la buena fe.

2 NORMATIVA

ARTÍCULO 692.- Código Civil.

En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir se resuelva con daños y perjuicios.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887).

3 JURISPRUDENCIA

a) Nulidad de obligaciones y contratos: Posibilidad de declararse de oficio ante existencia de pacto comisorio

[Sala Primera]ⁱⁱⁱ

Texto del extracto:

“IV.- En el presente asunto, el extremo de incongruencia no puede ser abordado por la Sala, en tanto se trata de un punto no debatido oportunamente por el recurrente, quien omitió invocarlo ante el Tribunal, lo cual impide, según indica el ordinal 608 del Código Procesal Civil, que sea analizado. En todo caso, y a mayor abundamiento de razones, conviene advertir que, aún cuando se hubiere atendido ese requerimiento, en el sub lite no se presenta el defecto reclamado, de conformidad con las razones que serán señaladas. En la demanda los actores alegaron: “TERCERO. Que para el mes de septiembre de 1997, necesité dinero, por lo que acudí al señor Chinchilla Prado, que en anteriores ocasiones ya facilitaba crédito por montos pequeños, sin embargo al solicitarle el crédito me propuso comprar la posesión, así pidió la finca como garantía del pago, prestándome quinientos mil colones exactos, yo le devolvía la suma indicada y la propiedad seguiría siendo mía... QUINTO. Que en ningún momento el señor Chinchilla Prado entró en posesión de la propiedad en mención, ya que en el fondo no era una compra y venta pura, sino un acto de garantía de crédito ...” (el destacado es suplido). Pidieron que se les declarase poseedores legítimos del bien, disponiendo la nulidad del desalojo. El juez

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

de primera instancia determinó: "De tal narración de los hechos se infiere que, además de que se les reconozca el derecho de posesión, los aquí demandantes acusan la suscripción de un negocio distinto al pretendido por ellos, en el cual además se aprovecharon de los problemas de alcoholismo del señor Johel Mendoza y es por ello que pretenden que se declare que lo acordado no fue un contrato de compraventa con pacto de retroventa, tal y como se consignó en el instrumento público, siendo que, más bien, lo que se quiso constituir fue un préstamo de dinero con garantía hipotecaria. Y es que solamente de esa manera es posible entender la pretensión formulada con relación a don Oldemar Chinchilla, porque si prevaleciera la contratación que se hizo constar ante Notario Público, no sería posible reconocerles la posesión a los demandantes, porque en tal caso los aquí demandados ostentarían un justo título o título traslativo del dominio sobre el cual descansa su posesión. Entonces, de acuerdo con las amplias facultades otorgadas al Juez Agrario, según anteriormente se apuntó, se encausa la pretensión en el sentido de que también se está procurando la declaratoria de la nulidad del contrato suscrito entre los actores y el señor Oldemar Chinchilla". El juez, al resolver, estimó que el pacto de retroventa en realidad disfrazaba un pacto comisorio, el cual es nulo en el Ordenamiento costarricense y así lo declaró. Esta Sala, en el Voto 776- f-03 de las 14 horas 30 minutos del 20 de noviembre del 2003, refiriéndose a las figuras de pacto de retro y pacto comisorio dijo: "(...) el denominado pacto comisorio está expresamente prohibido, tanto por el numeral 536 del Código de Comercio, como por el 421 del Código Civil (...). En lo que interesa, dispone la primera de esas normas: "Es nula toda cláusula que autorice al acreedor para apropiarse de la prenda o para disponer de ella en caso de no pago". La segunda señala: "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados". En supuestos como el presente, tanto por la prohibición expresa como por considerarlo

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

un contrato donde la declaración de voluntad está viciada, la Sala ha señalado en reiterados fallos su absoluta nulidad. Así, cabe citar por la relevancia del caso, que la sentencia de este tribunal número 42 de las 15 horas del 14 de mayo de 1997, que en lo de interés señaló: "VI.- Cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad negocial de los contratantes, pues el contrato no es solo la declaración de voluntad exteriorizada y plasmada en la manifestación oral o escrita, sino, también, la voluntad real para contratar, tenida en mente por cada uno de los contratantes intervinientes. En el presente caso, en la realidad de las cosas, las partes otorgaron un contrato que no tenían en mente, como lo es la compraventa con pacto de retroventa, pues mientras el acreedor (comprador) deseaba un pacto comisorio (que se encuentra prohibido), que le permitiera la transmisión del inmueble sujeta a condición resolutoria de que el deudor (vendedor) le pagara la deuda dentro de cierto plazo, este último lo que pretendía era un arrendamiento de dinero con garantía del inmueble, sea un préstamo hipotecario. Consecuentemente, la compraventa con pacto de retroventa esconde el pacto comisorio, que la parte fuerte en el contrato, el acreedor, impuso a la parte débil, el deudor. Casos como el analizado son estudiados en la doctrina del error sobre el negocio jurídico, a propósito del tema del error "in negotio" y del error sobre la naturaleza del negocio. Sin embargo, en el caso concreto, aunque el contrato concluido no corresponde a la naturaleza del negocio que cada parte tenía en mente, ello no se debe propiamente a un error, sino al vicio que la doctrina denomina "disenso" o disentimiento, en el cual se incurre cuando las voluntades que intervienen en el negocio no son conformes y, consiguientemente, el acuerdo tomado deviene en nulo. Ese tipo de malentendido excluye el acuerdo, porque impide que se forme lo que se denomina el "in ídem placitum", sea el querer conforme, que caracteriza al consentimiento, como requisito esencial del contrato. Sobre el particular, como referencia, puede consultarse

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

la obra de Giuseppe Stolfi, Teoría del Negocio Jurídico, pág. 122). VII.- Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no solo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino, también, por la prohibición que afecta a los pactos comisorios, según el artículo 421 del Código Civil, que señala que "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados", lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así esté encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil." Debe recordarse que, en los términos del artículo 835 del Código Civil, hay nulidad absoluta en los actos o contratos cuando, entre otros, falta alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia. La posibilidad material y jurídica del negocio, es uno de esos elementos esenciales (ordinal 627 inciso 2 ibídem) que echándose de menos, genera la nulidad absoluta. Acorde con lo expuesto, es nula la convención que estipula para el acreedor, en caso de incumplimiento, el derecho a apropiarse de los bienes hipotecados, es decir, existe un motivo de imposibilidad legal que afecta de invalidez ese tipo de negociaciones, pues no hay interés en celebrar un verdadero contrato de retroventa que supone la real transmisión de la titularidad del bien del vendedor al comprador, efecto que, sin embargo, puede revertirse si el vendedor, dentro del plazo previsto, decide ejercitar la cláusula que le permite recuperar la propiedad y con ella todos sus atributos. La figura es utilizada por algunos, en forma desviada de sus objetivos, pues se aparenta una compraventa con pacto de retro, cuando la intención es evitar la etapa declarativa y la posterior ejecución o el proceso ejecutivo para el caso del incumplimiento de las obligaciones dinerarias, con o sin garantía real, según

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

corresponda. En vista de que el pacto comisorio está prohibido, acordarlo genera la nulidad absoluta del convenio, lo cual ocurre también cuando se disfraza, como en la especie, a través de una compraventa con pacto de retro. Ahora bien, teniendo claro lo anterior, ha de señalarse que, en los términos del numeral 837 del Código Civil; "La nulidad absoluta puede alegarse por todo el que tenga interés en ella y debe, cuando conste en autos, declararse de oficio, aunque las partes no la aleguen..." . La consecuencia de todo lo señalado es que la nulidad absoluta de un convenio, por contener un pacto comisorio, puede declararse de oficio. Así las cosas, en vista de que los hechos contenidos en la demanda y las pruebas recabadas en el litigio permiten tener por probado que en el sub lite hubo un pacto comisorio, la nulidad es su consecuencia jurídica. En torno a esa declaratoria oficiosa y su ligamen con la congruencia, debe señalarse que esta última, como garantía procesal específica derivada del derecho de defensa constitucional, se contempla para aquel tipo de asuntos que según la ley exigen la iniciativa de la parte (artículo 99 del Código Procesal Civil), por lo que, a contrario sensu, aquellos asuntos en los que el Ordenamiento faculta declaratorias sin ruego, siempre que ello no quebrante el derecho de defensa constitucional, están autorizadas, como ocurrió en el sub-lite. En la demanda se enunciaba la irrealidad de la compraventa al explicitarse que lo buscado era un préstamo con garantía hipotecaria. Los demandados tuvieron oportunidad de referirse a estas aseveraciones, las que, por la forma en que contestaron, no rebatieron abiertamente. Si bien la carga probatoria residía en los actores, ellos en efecto procuraron prueba que confirmaba lo anterior, en el tanto los testimonios verifican que siguieron en posesión de la finca (testimonio de Nelson Mena Borbón) y que terceros tenían conocimiento que el negocio que les interesaba concretar era un mutuo con privilegio real, y no venta de la propiedad (testimonio de Froylán Mendoza Villegas). Así las cosas, salta a la vista que la declaratoria de nulidad del acuerdo por

ocultar un pacto comisorio, no sólo está facultada por la norma antes descrita y las reglas de congruencia, sino que además, no se trata de hechos novedosos, o no debatidos en forma oportuna, pues fueron invocados por los actores. Lo realizado por los juzgadores fue proceder en consecuencia con los hechos acusados y que fueron probados por los medios establecidos al efecto, de ahí que la declaratoria de nulidad no se aleja del objeto del proceso. Con todo, por los motivos señalados, el agravio debe desestimarse."

b) Crédito hipotecario: Prohibición legal respecto al pacto comisorio

[Tribunal Segundo Civil, Sección Extraordinaria]^{iv}

Texto del extracto:

" VII. La situación descrita nos conduce necesariamente al estudio del pacto comisorio, desde luego que los supuestos fácticos en que descansa este litigio, son susceptibles de ser enmarcados en dicha figura jurídica, cuyos contornos han sido definidos con meridiana claridad, en numerosos antecedentes de la jurisprudencia de Casación.- En ese sentido, lo muestra el siguiente extracto: "... el denominado pacto comisorio está expresamente prohibido, tanto por el numeral 536 del Código de Comercio, como por el 421 del Código Civil,... En lo que interesa dispone la primera de esas normas: "Es nula toda cláusula que autorice al acreedor para apropiarse de la prenda o para disponer de ella en caso de no pago". La segunda señala: "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

apropiarse los bienes hipotecados". En supuestos como el presente, tanto por la prohibición expresa como por considerarlo un contrato donde la declaración de voluntad está viciada, la Sala ha señalado en reiterados fallos su absoluta nulidad. Así, cabe citar por la relevancia del caso, que la sentencia de este tribunal número 42 de las 15 horas del 14 de mayo de 1997, que en lo de interés señaló: "VI.- Cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad negocial de los contratantes, pues el contrato no es solo la declaración de voluntad exteriorizada y plasmada en la manifestación oral o escrita, sino, también, la voluntad real para contratar, tenida en mente por cada uno de los contratantes intervinientes. En el presente caso, en la realidad de las cosas, las partes otorgaron un contrato que no tenían en mente, como lo es la compraventa con pacto de retroventa, pues mientras el acreedor (comprador) deseaba un pacto comisorio (que se encuentra prohibido), que le permitiera la transmisión del inmueble sujeta a condición resolutoria de que el deudor (vendedor) le pagara la deuda dentro de cierto plazo, este último lo que pretendía era un arrendamiento de dinero con garantía del inmueble, sea un préstamo hipotecario. Consecuentemente, la compraventa con pacto de retroventa esconde el pacto comisorio, que la parte fuerte en el contrato, el acreedor, impuso a la parte débil, el deudor. Casos como el analizado son estudiados en la doctrina del error sobre el negocio jurídico, a propósito del tema del error "in negotio" y del error sobre la naturaleza del negocio. Sin embargo, en el caso concreto, aunque el contrato concluido no corresponde a la naturaleza del negocio que cada parte tenía en mente, ello no se debe propiamente a un error, sino al vicio que la doctrina denomina "disenso" o disentimiento, en el cual se incurre cuando las voluntades que intervienen en el negocio no son conformes y, consiguientemente, el acuerdo tomado deviene en nulo. Ese tipo de malentendido excluye el acuerdo, porque impide que se forme lo que se denomina el "in ídem placitum", sea el querer conforme, que caracteriza al

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

consentimiento, como requisito esencial del contrato. Sobre el particular, como referencia, puede consultarse la obra de Giuseppe Stolfi, Teoría del Negocio Jurídico, pág. 122). VII.- Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no solo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino, también, por la prohibición que afecta a los pactos comisórios, según el artículo 421 del Código Civil, que señala que "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados", lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así esté encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil ." (Sentencia N° 42 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las quince horas del 14 de mayo de 1997). Es evidente, que en el caso bajo examen se está en presencia de un pacto comisorio porque la verdadera intención de las partes fue realizar un contrato de préstamo, que a la postre tradujeron en una retroventa, con el fin de encubrir, el prestamista, - precursor de la idea pese a las recomendaciones de su propio abogado acerca de la inconveniencia de hacerlo- su intención de apropiarse del inmueble objeto de esa negociación.- Los elementos de prueba que constan en el expediente apuntan en esa dirección. La declaración de los testigos Luis Mariano Cajiao Jiménez y Alexandro Vargas Vásquez son esenciales para aclarar los hechos. El primero, que se dedica a la intermediación financiera manifestó (folio 195) "... el señor Torres me localizó para buscar un dinero que ocupaba sobre una de sus propiedades y yo localicé al señor Porras, le propuse el negocio y estando de acuerdo, se le enviaron los documentos al abogado, se le hizo el préstamo por diez millones de colones, o sea el equivalente el (sic) dólares en ese momento, creo que eran entre veintinueve mil o treinta mil

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

dólares, no preciso la cantidad exacta. La propiedad que se dio en garantía está entrando por la Dos Pinos en La Garita de Alajuela. Se le enseñó al señor Porras, a él le pareció la garantía y se le llevaron los documentos al abogado Vargas, él como abogado del señor Porras recomendó que se hiciera un traspaso de la propiedad en vez de un crédito, a efecto de garantía, mientras don Omar conseguía un dinero para cancelar una hipoteca que había en primer grado. Así las cosas, don Carlos aceptó firmar el documento de traspaso y acto seguido se le dio una opción para que él pudiese recuperar la propiedad, con el compromiso de que el documento no se iba a inscribir durante ese plazo y que estuvieran vigentes los intereses que se rebajaron al momento de la operación. También se rebajó un cinco por ciento de comisión, también, si mal no recuerdo, mil quinientos dólares que se los reservó el señor Porras, a efecto de tener fondos para inscribir la compraventa si no se hacía el pago a su debido tiempo. Obviamente se rebajaron también los gastos legales" Por su parte el Lic. Vargas, quien en ese tiempo era abogado de Omar Porras (folio 199) explicó que " Me contactó don Omar por teléfono y me dijo que iban a llegar unas personas a mi oficina para un asunto de un préstamo, que revisara los documentos de la propiedad y que viéramos ese asunto, si estaba todo bien para hacer una operación de préstamo. Efectivamente llegaron a mi oficina, don Luis Mariano, don Carlos Torres, presentaron certificaciones de propiedad, plano catastrado, todos los documentos normales. Dijeron que ellos necesitaban un dinero y que ya habían hablado con el señor Porras. Posteriormente me avoqué a hacer estudios de registro, consultar el estado de la finca; encontré que había una hipoteca en primer grado, no recuerdo el monto, pero creo que era superior a cuarenta mil dólares. Debo decir que la finca estaba en derechos, eran cuatro derechos los que le pertenecían a la compañía Emycar cuyo representante era el señor Torres. Existían creo que como veinte derechos y cuatro eran de la empresa actora. La misma estaba ubicada en Alajuela, creo que por la Dos Pinos. Posteriormente don

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Omar llegó a mi oficina, vimos los documentos, le expliqué la situación y nos reunimos con las personas mencionadas luego, en mi oficina. Ellos pretendían un préstamo de ciento cincuenta mil dólares, pero en ese momento el señor Porras no contaba con la liquidez para esa inversión. Les ofreció dar diez millones de colones equivalentes a veintinueve mil y resto de dólares en ese momento y que posteriormente podía ampliar ese monto, ya que tenía dineros en tránsito o recuperación y que eventualmente podía ajustar ese monto a favor de la empresa actora. Como la propiedad tenía una hipoteca en primer grado de cuarenta y resto de mil dólares y don Omar contaba solamente con veintinueve mil dólares, yo recomendé hacer una hipoteca de segundo grado, pero no aceptó mi cliente y más bien manifestó que como la propiedad estaba en derechos y como tenía la hipoteca en primer grado, no aceptaría prestar en segundo grado, que la única opción era traspasarle la propiedad con pacto de retroventa, ante lo cual yo le indiqué que esa figura estaba derogada, no era aplicable jurídicamente y que podía estar desprotegido. Ante esa situación, el señor Torres aceptó el acto de traspaso de la propiedad como garantía al préstamo que en realidad era y así se hizo- de seguido a ese acto de venta, se hizo una opción de compraventa en forma inmediata del señor Porras a favor de Emycar S.A. en un plazo de tres meses prorrogables, si no me equivoco." (los subrayados no son del original). Esas versiones coinciden con la información que aparece en las cuestionadas escrituras, pues el precio que se consignó en la supuesta venta a favor de don Omar fue de veintinueve mil doscientos cuarenta dólares, que fue el dinero que el demandado le entregó a Torres, después de haber aplicado los rebajos descritos por Mariano Cajiao y el precio de la opción de venta fue el equivalente en colones, que en ese momento tenía esa cantidad. Don Omar incumplió luego su compromiso de no inscribir el mencionado traspaso en el Registro Público y además eludió a su deudor para evitar que le pagara en la forma que se había convenido y así, encontrar una justificación para inscribir el traspaso. Con la

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

prueba mencionada se dibujan los siguientes elementos: a) hubo acuerdo entre las partes de realizar un aparente contrato de compraventa, b) la disconformidad consciente entre la voluntad y la declaración, puesto que la voluntad de Torres era la constitución de una garantía hipotecaria a favor de Porras y la de éste era la constitución de un pacto comisorio. La declaración formal consistió en un contrato de compraventa y una posterior opción de venta (retroventa).- El señor Torres, como representante de la sociedad actora, pretendía otorgar una garantía de pago aceptable para quien sería su acreedor. En principio consideró la posibilidad de otorgar una hipoteca de segundo grado, según el consejo del abogado del señor Porras, pero luego, ante los requerimientos de éste consintió en la fórmula propuesta, una venta con pacto de retroventa, lo que a sus ojos, beneficiaba a ambos. A su acreedor, quien tendría una garantía real del cumplimiento de la obligación y a su representada, porque tendría acceso al crédito solicitado y además conservaba la propiedad de su inmueble. Por la forma en don Omar planteó el negocio, es comprensible que el señor Torres incurriera en error y no comprendiera los verdaderos alcances de la negociación que aceptó, lo que efectivamente se constituye en un vicio de la voluntad, que la doctrina identifica como "disenso", según la cita jurisprudencial precedente. A sus ojos, el negocio realizado era muy similar a una hipoteca, que era lo que él verdaderamente quería otorgar. En contraposición, se evidencia claramente que la intención de don Omar fue, desde un principio la realización de un pacto comisorio, al punto que manifestó, aún en contra de la opinión de su abogado, su decisión de no otorgar el financiamiento requerido por Emycar S.A. si la negociación no se realizaba en los términos propuestos por él.- El apelante no mencionó expresamente el pacto comisorio, sin embargo, en lo esencial, los hechos descritos por el accionante en su demanda, dan margen para decretar una nulidad contractual, debiendo interpretarse que la nulidad de un negocio jurídico por un vicio en la voluntad, está

íntimamente relacionado con el pacto comisorio, y además el artículo 421 del Código Civil está incluido dentro de las normas legales invocadas como fundamento de derecho. Así las cosas, se revocará la sentencia en cuanto acogió en forma total la excepción de falta de derecho y desestimó la demanda, para rechazar esa defensa en cuanto al reclamo de la nulidad de las escrituras y acoger la demanda en ese extremo. Por consiguiente se deberán anular las escrituras número doscientos cuarenta y cuatro y doscientos cuarenta y cinco otorgadas ante el notario Alexandro Vargas Vásquez, el día veintidós de diciembre de dos mil uno, a las catorce horas con treinta minutos y quince horas, respectivamente y se hará la comunicación pertinente al Registro Público de la Propiedad. Se condena al demandado Omar Porras Marin a reintegrarle a Emycar S.A. la finca matrícula número ciento cuarenta y tres mil seiscientos setenta y seis, derechos cero cero ocho, cero trece, cero catorce, cero dieciocho, así como el libre goce y disfrute de todos y cada uno de los derechos que esta comprende. "

c) Retroventa: Análisis sobre nulidad en caso de existir préstamo mercantil con garantía real y pacto comisorio como relación subyacente

[Tribunal Segundo Civil Sección II]v

Texto del extracto:

"III- El presente asunto, según lo que se analizará más adelante, corresponde a una práctica ilícita que desafortunadamente algunas personas que prestan dinero han tratado de utilizar para menoscabar los derechos de sus deudores. El mecanismo utilizado,

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

basado en una apariencia de legalidad, sería el siguiente: el prestamista entrega a su deudor una determinada cantidad de dinero y este último le traspasa -en apariencia- un bien que le pertenece, constituyendo implícitamente una garantía de pago. Con el fin de evitarse una futura ejecución, se dispone que la parte vendedora (realmente deudora) tiene el derecho a recuperar el bien pagando el precio supuestamente recibido como pago (el cual en realidad es un préstamo) más un incremento en el precio (lo cual sería el rédito producido por el préstamo). Así, si el vendedor (en realidad deudor) no ejerce su derecho de recompra (en realidad el pago de la deuda y sus intereses), se consolida el traspaso del dominio sobre el bien que había sido "vendido" (en realidad, dado en garantía), sin necesidad de la intervención de los órganos jurisdiccionales. Con ello se trata no sólo de evitar la ejecución judicial, sino de evadir la prohibición contenida en el artículo 421 del Código Civil, según el cual " Es nula la convención que estipule para el acreedor en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados". En pocos procesos la situación irregular apuntada en el considerando anterior aparece con tanta claridad como en el presente asunto. En la escritura otorgada ante la cartularia Esther Valverde Mora, en la localidad de Parrita, a las doce horas del trece de setiembre de 2001, la señora Hannia Ortiz Godínez supuestamente vendió el inmueble objeto de este proceso a Miguel Mena Rojas, por la suma de un millón quinientos mil colones. En ese momento, la supuesta vendedora tan solo recibió un millón de colones. Un mes después, se estipuló, recibiría los quinientos mil colones restantes. Hasta ahí el negocio parecía una simple compraventa. Sin embargo, se estipuló lo siguiente: "En este acto don Miguel se compromete y obliga a que si el trece de setiembre del año dos mil dos, la señora Ortiz le paga la suma de un millón quinientos mil colones, más un interés mensual del cuatro por ciento a partir de hoy, este le devolverá la finca que por esta escritura adquiere (...) Doña Hannia continuará en posesión de la propiedad hasta el trece de

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

setiembre del año dos mil dos, fecha en que se compromete y obliga a desocupar el bien inmediatamente, en el supuesto de que no le pague a don Miguel...". Hay indicios claros, precisos y concordantes de que estamos frente a un préstamo con pacto comisorio y no ante una verdadera compraventa con pacto de retroventa. En primer lugar, es sintomático del fraude a la ley el hecho de que la supuesta vendedora continúe en posesión del bien durante el término de vigencia del supuesto pacto de retroventa (el cual es en realidad el plazo para pagar el préstamo), lo cual denota que no ha existido materialmente una traslación del poder real o posesión del bien. En segundo lugar, resulta propio de un contrato de préstamo el establecimiento de intereses sobre el capital adeudado, máxime si se establece una elevada tasa de un cuatro por ciento mensual (48% anual). No se entiende como una persona que venda simplemente su bien previendo la posibilidad de recomprarlo, estipule que para recuperarlo no solo debe devolver lo que recibió por el (un millón quinientos mil colones), sino además la suma de setecientos veinte mil colones. El pacto de retroventa debe ser admitido únicamente cuando existen motivos claros que hagan razonable un interés en recuperar el bien dentro de un cierto plazo. Así, por ejemplo, si una persona decide buscar nuevos horizontes laborales en un lugar lejano (piénsese en el extranjero), puede ser que decida vender su casa, pero previendo que dentro del un cierto tiempo (vg. unos meses o un año) pudiera ser que no hubiera tenido éxito, incluiría una cláusula de retroventa a su favor, de tal forma que si decide regresar podría recuperar su antigua morada. La cláusula de retroventa, entonces, se incluye en la situación racional o normal en beneficio del supuesto vendedor y no como un medio para que el comprador pueda obtener algún provecho económico, como el pago de intereses a un 48% anual. Resulta contrario a los fines del actor la forma en la cual se estipuló la cláusula de retroventa, pues en ella se obliga a la señora Ortiz a desalojar el bien "...en el supuesto de que no le pague a don Miguel". Si se tratara de una cláusula de

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

retroventa no se estaría hablando de un incumplimiento de pago, por el contrario, se estipularía que en caso de no querer ejercer el derecho de retroventa, el bien debería ser entregado al supuesto comprador. Al referirse a un incumplimiento de pago, claramente se está aludiendo a un préstamo y no a una compraventa. En los hechos de la demanda, el actor enfatiza en que la señora Ortiz no le ha pagado lo adeudado, ni sus intereses y no ha hecho abandono del bien. En la cláusula quinta señala que le adeuda de capital un millón quinientos mil colones, más intereses en la suma de setecientos mil colones, liquidados del trece de noviembre del 2001 al tres de octubre del 2002. Con toda claridad se extrae, entonces, que en realidad se dio un préstamo con cláusula comisorias y no una simple venta con pacto de retroventa. Esto se extrae también de la petitoria de la demanda, en la cual se solicita se ordene a doña Hannia a pagar lo adeudado. De tratarse de una venta con pacto de retroventa, al vencer el plazo fijado para su ejercicio, simplemente el bien continuaría en poder del comprador y caducaría el derecho del vendedor a recuperarlo. No existiría entonces ninguna deuda que reclamar, como lo hace la parte actora. De manera subsidiaria, en caso de no cumplir con el pago reclamado la accionada, se pide se le comine a desocupar el bien. En la sentencia apelada se condenó a la accionada a pagar intereses sobre la suma supuestamente adeudada y, además, se ordenó su lanzamiento, imponiéndole el pago de ambas costas del proceso a la vencida. V- En su apelación, la demandada afirma que en realidad lo que existió fue un contrato de préstamo y el documento firmado perseguía soslayar sus derechos procesales de un proceso ejecutivo. Afirma que canceló muchas mensualidades de intereses. Además, alega, el actor no cumplió con entregarle la cantidad de quinientos mil colones adicionales, motivo por el cual al ser parte incumpliente no tenía legitimación para solicitar la devolución de un millón quinientos mil colones. Como se analizó, el contrato firmado por las partes fue en realidad un préstamo y no una venta con pacto de retroventa. Por ello, la sentencia

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

apelada, en cuanto dispuso el lanzamiento de la demandada del bien supuestamente vendido, pero que en realidad había sido dado en garantía, debe revocarse. Acceder a la pretensión indicada, como se señaló, quebranta abiertamente el artículo 421 del Código Civil, permitiría otorgarle a la parte actora beneficios contrarios a los principios de buena fe y equidad regulados en el párrafo primero del artículo 1023 del citado Código y, además, sería cohonestar un ejercicio antisocial del derecho, lo cual va en contra de los artículos 21 y 22 del citado Cuerpo de Leyes. Pese a ello, sí consta en autos que existió un préstamo del actor a favor de la demandada, entregándose tan solo la suma de un millón de colones. No consta en autos que el actor entregara adicionalmente la suma de quinientos mil colones el trece de octubre del año 2001, pues no aportó prueba alguna en tal sentido y ni siquiera en su demanda indicó haberlo hecho. Por ende, el préstamo quedó circunscrito a la cantidad de un millón de colones. En la demanda se afirma que se pagaron intereses por dos meses sobre el capital adeudado y se liquidan réditos por once meses, a partir del trece de noviembre de dos mil uno al tres de octubre del dos mil dos, al cuatro por ciento mensual. Sobre un capital de un millón de colones, los réditos respectivos serían de cuatrocientos veintiséis mil seiscientos sesenta y seis colones con seis céntimos. En el presente asunto, a pesar de no haberse entregado la suma de quinientos mil colones adicionales estipulados en el documento suscrito por las partes, tal hecho no exime a la parte deudora de su deber de pagar la cantidad realmente prestada y los réditos respectivos sobre ella, es decir, al vencimiento del año pactado debió devolver el millón de colones y sus respectivos intereses, lo cual no hizo. Sería un enriquecimiento injustificado y un ejercicio antisocial del derecho permitir que la demandada no cumpliera con la devolución de lo que efectivamente recibió y sus intereses. Por ello, la parte actora tiene legitimación para su cobro, a pesar de no haber completado la entrega del dinero pactado por no haber entregado

los quinientos mil colones restantes. Por ello, la demanda debe acogerse parcialmente, obligando a la accionada a pagar la suma de un millón de colones de capital y cuatrocientos veintiséis mil seiscientos sesenta y seis colones con sesenta y seis céntimos de intereses reclamados en la demanda. Cabe señalar que no se condena al pago de intereses posteriores a los liquidados pues ni en el hecho quinto de la demanda ni en las pretensiones (folio 7) se pide el pago de intereses futuros, motivo por el cual cualquier pronunciamiento al respecto configuraría el vicio de ultra petita."

d) Criterio de fraude a la ley: Compraventa con pacto de retroventa en la que subyace préstamo con garantía real y pacto comisorio

[Tribunal Segundo Civil Sección I]^{vi}

Texto del extracto:

"V) Para resolver acertadamente este asunto, resulta importante en primer término, desentrañar la verdadera voluntad de don Leonel y don Juan Carlos en la contratación realizada, es decir, cuales eran los intereses programados al iniciar la contratación, pues resulta claro que independientemente de la manifestación de la voluntad propiamente dicha, interesa conocer cual es la voluntad del contenido de la negociación que está detrás de la mera manifestación. Esto porque cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad negocial de los contratantes, pues el contrato no es solo la declaración de voluntad exteriorizada y plasmada en la manifestación oral o escrita, sino, también, la voluntad real para contratar, tenida en mente por cada uno de los contratantes

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

intervinientes. Ahora bien, según manifiesta don Leonel nunca fue su intención vender la patente y consecuentemente nunca tuvo don Juan Carlos la intención de adquirirla, pues lo que se pactó no era ni más ni menos que un simple arriendo de dinero, recibiendo en contraprestación un interés mensual. Establecer la veracidad de tal afirmación es de vital importancia en este caso, pues ello determinará desde la propia génesis, la validez de la contratación efectuada y en consecuencia la de las restantes negociaciones y por ende, el resultado de este proceso. Con vista de la escritura otorgada por don Leonel y don Juan Carlos ante el notario Adolfo Ledezma Vargas, así como de las manifestaciones del señor Salazar Sandoval expuestas en su demanda y del señor Segnini Vargas en su contestación, resulta evidente que la intención de las partes fue, efectivamente, realizar un contrato de préstamo mercantil con garantía real. Si a esto le sumamos la restante prueba documental, más concretamente los recibos de pago que constan en autos, tal conclusión no deja ya ninguna duda. Efectivamente, obsérvese que según los términos del contrato firmado por ambas personas, don Leonel vendía a don Juan Carlos una patente de licores nacionales debidamente inscrita en la Municipalidad de Abangares y en la Gobernación de la provincia de Guanacaste. Según la escritura dicha, el precio de venta era de trescientos cincuenta mil colones; empero, se convino también en un pacto de retroventa según el cual el vendedor adquiriría por el mismo precio la citada patente. De acuerdo a la literalidad del documento citado, la posesión de la patente quedaría siempre en posesión y uso del vendedor, es decir, no se producía tradición alguna, y además, dicho vendedor le pagaría al comprador, durante la vigencia del contrato, una compensación de doce mil doscientos cincuenta colones al mes, pago que se haría en forma adelantada. También se convino que si al término del plazo el vendedor no pagaba el precio acordado, la patente quedaría en forma definitiva a nombre del comprador. De los términos de la propia escritura ya se evidencia que la intención de las partes no era realmente la

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

compraventa, primero porque quien quedaba en posesión y uso de la patente era el propio vendedor, es decir, no existió tradición, y además, porque el vendedor debía pagarle una suma de dinero mensual al comprador, lo cual solo tiene sentido si se concibe la negociación como un simple préstamo mercantil y no como una compra-venta. Pero esta conclusión se ve ratificada expresamente por lo que los mismos demandados dijeron en la contestación de la demanda. Concretamente afirmó don Juan Carlos que don Leonel: "me solicitó le facilitara la suma de trescientos cincuenta mil colones, ofreciéndome en garantía la patente de licores de su negocio. Nos apersonamos a la Notaría del Licenciado Ledezma para que confeccionara la documentación siendo que éste en forma clara y detallada, previa mi solicitud en presencia del señor Leonel Salazar, de que nos sugiriera la forma legal más segura de garantizar el cumplimiento del negocio...". Con esta afirmación queda claro que lo que se pactó entre las partes fue, ni más ni menos, un préstamo con garantía real y nunca una compraventa, pues esa nunca fue la verdadera intención de las partes. Para ratificar lo anterior basta con ver las siguientes manifestaciones del propio demandado Segnini Vargas: "De hecho mientras durara el contrato, la patente quedaba en uso del negocio, y el aquí actor se obligaba a compensarme con ello la suma de doce mil colones mensuales..." y más adelante agrega: "Ciertamente el aquí actor me hizo el pago de las compensaciones convenidas, y que según el mismo recibo que él aporta, lo es en contra de lo convenido, pues, dichos pagos los debía hacer en forma adelantada los días treinta de cada mes. El recibo número 7972 indica con claridad que pagó abril, mayo, y junio, en uno lo que prueba el incumplimiento, incluso del mes de julio, que debió pagar el treinta de junio, lo que hace con el recibo número 48973..." Los recibos dichos, aportados por el actor Leonel Salazar y aceptados como ciertos por los demandados, indican clara y diáfananamente que dichos pagos lo eran en concepto de "alquiler de dinero". En estas condiciones, es suficientemente claro que lo pactado nunca fue una compra-venta,

sino un préstamo de dinero con garantía real. VI) También resulta adecuado recordar, a los efectos de verificar si lo resuelto por el a-quo se ajusta o no a derecho, lo dicho por el Doctor Víctor Pérez Vargas en relación con dos de los elementos esenciales para la validez del negocio jurídico, hablamos de la voluntad y de la manifestación de la voluntad. De acuerdo con él: Una gran parte de la doctrina distingue entre voluntad de la manifestación y voluntad del contenido de la manifestación, es decir, hay un doble objeto. La voluntad de la manifestación es aquella que tiene como objeto la misma manifestación; es el quiero decir (manifestar) que quiero el querer el comportamiento en que la manifestación consiste. La voluntad del contenido es la que tiene por objeto el resultado práctico o jurídico del negocio (Pérez Vargas, Víctor. Derecho Privado. Litografía e Imprenta Lil, San José, Costa Rica, 1991, pág. 238).- Una de las formas en que el conflicto entre voluntad de la manifestación y voluntad del contenido puede presentarse, es el caso de la simulación: Hay simulación cuando el declarante y la parte contraria convienen en que sus manifestaciones no tengan validez. Los dos sujetos de un negocio bilateral están de acuerdo en hacer respectivas manifestaciones, pero no tienen la voluntad de crear los efectos correspondientes, y estos no deben verificarse, o deben verificarse de aquel otro modo que corresponde no a la voluntad declarada, sino a la real. (Pérez Vargas, Víctor, op. Cit, pág. 263).- Característica de la simulación es el propósito o intención de engañar, ya sea inocuo o en perjuicio de tercero o de la ley. Por eso es que hay que distinguir la intención de engañar de la intención de dañar, porque si bien el fraude es de la naturaleza de la simulación no es de su esencia, por lo que puede haber casos de simulación en que está ausente la idea del fraude, ya sea en perjuicio de acreedores, o de terceros, *fraus creditorum* o fraude pauliano, como en perjuicio de la ley, fraude a la ley o *fraus legis*. En doctrina se distingue el acto contra *legem agere* y el acto in *fraus legis*; en el primero contrario a la ley, el acto choca en

forma abierta y directa contra la norma positiva; en el segundo, en fraude a la ley, la violación se cumple de manera encubierta, velada, pues aparentando conformidad con el texto legal se infringe su contenido. El fraude a la ley consiste en las maniobras o procedimientos tendientes a eludir, en forma indirecta, la aplicación de la ley imperativa, para obtener bajo forma lícita un resultado prohibido por la ley. Es un ataque a la ley no realizado de frente, a la luz del día, sino en forma encubierta. El tutor que compra directamente los bienes de su pupilo, es un acto contra lege; si ese mismo tutor adquiere los bienes de su pupilo por interpósita persona, el acto es in fraud legis. La más moderna doctrina se orienta en el sentido de que el acto en fraude a la ley es una especie o modalidad del acto contrario a la ley, pero también admite que en el acto en fraude a la ley las personas revelan mayor habilidad y por ahí una mayor peligrosidad, pues actúan con cierto esprit de finesse al decir de Ripert, y aparentando cumplir con la ley violan su contenido. Por eso es que, desde el derecho romano de modo uniforme el acto in fraud legis se sanciona con nulidad. (Nº 311 Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. San José, a las quince horas treinta minutos del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa).- Ahora bien, establece el artículo 421 del Código Civil, que: Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados. En la práctica, para evitar los efectos que esta norma prevé, se ha utilizado en ocasiones la venta con pacto de retroventa, negocio jurídico que si está permitido en nuestro país. Sin embargo, cuando los Tribunales han comprobado que detrás de dicho contrato se esconde el pacto comisorio expreso a que se refiere el artículo 421 del Código Civil, y que se ha utilizado dicho contrato con el objeto de evitar los efectos de nulidad que prevé el mismo, se ha declarado inválido el negocio en atención a que en ellos existe una ausencia absoluta de voluntad en cuanto a los efectos previstos por la ley, pues las partes han procurado su

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

utilización procurando aparentar un negocio distinto, cuando en realidad este constituye una abierta infracción a lo dispuesto en la norma 421 ya citada. Así por ejemplo, ha dicho nuestra Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en relación al tema: Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no solo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino también por la prohibición que afecta a los pactos comisorios, según el artículo 421 del Código Civil, que señala que Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados, lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así sea encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil. (Nº 42 Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. San José, a las quince horas del catorce de mayo de mil novecientos noventa y siete). VII) En el caso que nos ocupa, no estamos frente a una garantía hipotecaria, pero si frente a un préstamo mercantil con garantía real que le permite al acreedor apropiarse del bien dado en garantía sin necesidad de acudir al proceso respectivo, lo que igualmente constituye una infracción grave al ordenamiento jurídico, no solo por lo dispuesto en el artículo 421 del Código Civil aplicable al caso, sino porque lo así pactado constituye un evidente abuso del derecho por parte de un acreedor que, conociendo de la necesidad económica de su deudor, aprovecha la situación para garantizarse, en abierta infracción al ordenamiento jurídico, el pago efectivo del préstamo mercantil mediante una negociación que aparentando conformidad con las disposiciones jurídicas que regulan la contratación privada, esconde detrás un instrumento prohibido por la propia ley, a saber, el pacto comisorio expreso. De ahí que la negociación efectuada entre don Leonel Salazar Sandoval y don Juan Carlos

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Segnini Vargas es, efectivamente nula de manera absoluta y en ello acierta el juzgador de instancia cuando de manera expresa así lo declara. VIII) Pero también resulta nula la venta que posteriormente hace Juan Carlos Segnini Vargas a Julio Antonio Gómez Calderón, porque en primer lugar ésta negociación depende de la primera ya analizada donde Leonel Salazar le "vende con pacto de retroventa" a Juan Carlos Segnini, de manera que si ésta última negociación es nula, tal y como ya se analizó, también lo será la segunda que irremediablemente depende de la primera. En segundo lugar, no puede estimarse a don Julio Antonio como un adquirente de buena fe porque según los términos del contrato suscrito con Juan Carlos Segnini, el señor Gómez Calderón se hizo sabedor de las condiciones en que aquella negociación primigenia se había llevado a cabo y que finalmente resulta ser nula."

4 FUENTES CITADAS:

-
- i CORTÉS CHAVES, MARÍA DEL PILAR. *Algunos criterios jurisprudenciales de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia sobre resolución contractual*. Revista Estudiantil Hermenéutica UCR. Avalado por el profesor José Rodolfo León Díaz. Revista No 7, 1995. Pag. 56-57.
- ii WAYAR, Ernesto C. *Compraventa y permuta*. Editorial ASTREA de Alfredo y Ricardo Depalma. Buenos Aires. Argentina. 1984. Pp. 452-463.
- iii SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia número 299 de las once horas cinco minutos del veintiséis de abril de dos mil siete. Expediente: 02-160002-0417-AG.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

- iv TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN EXTRAORDINARIA. Sentencia número 50 de las nueve horas del treinta de marzo de dos mil siete. Expediente: 02-000389-0180-CI.
- v TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia número 212 de las quince horas veinticinco minutos del treinta de junio de dos mil cuatro. Expediente: 03-100009-0425-CI.
- vi TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia número 183 de las nueve horas veinte minutos del veinticuatro de mayo de dos mil dos. Expediente: 01-000719-0010-CI.