

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 PLAZO EN LA OPCIÓN DE COMPRAVENTA.

RESUMEN: La presente recopilación recaba doctrina sobre aspectos generales de la opción de compraventa, como contrato privado entre las partes, concentrándose en el aspecto del plazo para el cumplimiento, el cual debe ser fijado por las partes, también se tocan aspectos relacionados a este tema, desarrollados por la jurisprudencia nacional, que establecen sus principales diferencias en cuanto a otros tipos como lo son la compraventa y la promesa recíproca de venta.

Índice de contenido

1DOCTRINA.....	1
a)El plazo.....	1
b)Otros aspectos esenciales dentro de la opción de compraventa. 2	
El Precio.....	2
Prima de la opción.....	3
c)Sobre el plazo de cumplimiento de la opción de compraventa. . .3	
d)Sobre la Unilateralidad en relación con el plazo.....	4
e)Definición del contrato de opción de compra.....	5
2JURISPRUDENCIA.....	6
a)Concepto, tipos y diferencia con la compraventa.....	6
b)Distinción de la compraventa con la promesa recíproca de venta	
.....	15
c)Supuestos en el que resulta aplicable el artículo 1055 del	
Código Civil.....	27

1 DOCTRINA

a) *El plazo*

[OSSORIO]¹

“En efecto, la determinación del plazo es esencial en la opción. Claro es que si, a pesar de todo, faltase, no por ello la opción. Sería nula, sino que habría de fijarlo el Juez aplicando el art. 1128 del Código.

Esto mismo dictamina Nigon en los siguientes párrafos:

“Ordinariamente se fija un plazo para la opción. Si no se hubiere fijado, no puede deducirse de eso que las partes estén obligadas perpetuamente. El juez deberá fija ese término. Según la jurisprudencia francesa, pertenece a los tribunales suplir el silencio guardado sobre este punto por vía de interpretación e investigando la intención de las partes, ya por el contrato mismo, ya por las circunstancias adecuadas para determinar su verdadero sentido. Si hubiere transcurrido mucho tiempo desde la promesa, el Tribunal podrá ver en ello la prueba de que las partes han desistido tácitamente de la convención.

Los autores franceses han examinado el supuesto, bastante frecuente, de que la opción forme parte o vaya aneja a un arriendo, y lo han resuelto en el sentido de la inseparabilidad.”

b) Otros aspectos esenciales dentro de la opción de compraventa

El Precio

[OSSORIO]²

“Dice Nigon que el precio puede entenderse convenido aunque no resulte precisado en el momento del trato. Pero como su realización puede ser más o menos remota, si las partes no han determinado concretamente el valor, ¿será nula la opción por eso? Resuelve el autor que aunque falte una determinación precisa, si el contrato proporciona todos los elementos indispensables para la fijación del importe, la convención será válida. Así ocurrirá si en la opción se pacta que el inmueble será vendido al mismo precio que la finca contigua o al mismo precio que los inmuebles de la

misma naturaleza en la comarca, o que el precio será fijado por peritos.

Pothier admite que la promesa será válida si se ha dicho que se venderá por el justo precio, pues deben designarlo los peritos.

Según otros, la promesa de venta sin indicación de precio no puede producir un vínculo jurídico, ya que no puede conocerse la verdadera intención del vendedor."

Prima de la opción

[OSSORIO]³

"Con razón dice la Memoria que "el precio o prima de la opción debe ser determinado o fácilmente determinable, y no debe confiarse al arbitrio de una de las partes ni del Juez".

Sin embargo, con esto ocurre lo que con el plazo. Si, a pesar de la lógica, en la opción no se hubiese señalado prima, pero de su naturaleza se dedujese que debía haberla, los Tribunales serían los encargados de suplir este vacío."

c) Sobre el plazo de cumplimiento de la opción de compraventa

[BADENES GASSET]⁴

"El efecto del contrato de opción se perfila en la Sentencia de 22 de junio de 1966, que declara: El contrato de opción, como unilateral que es, produce a favor del optante la facultad exclusiva de prestar su consentimiento, en el plazo señalado, a la oferta de venta y manifestada inequívocamente su voluntad, y comunicada al concedente, se extingue la opción y nace o se perfecciona la compraventa.

Según la Sentencia de 12 de junio de 1956 no tiene este derecho

carácter personalísimo, salvo que conste que se concede en consideración exclusiva a una persona.

Si no se ha señalado plazo, habrá que entender que las partes han querido atribuir al compromiso una duración prudencial, que fijará el juez, en definitiva, conforme al art 1.128 del Código Civil; pues, como dice Gayoso no es posible admitir que no exista plazo y haya contraído el promitente un compromiso tan gravoso, indefinidamente, máxime siendo gratuita la promesa.

La configuración del derecho de opción de compra como derecho real ha sido admitida por el Reglamento hipotecario, el cual al declarar inscribible el contrato de opción ha venido a satisfacer las necesidades sentidas de dar entrada al Registro al derecho de opción.

El art. 14 del Reglamento hipotecario dispone que "será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que, además de las circunstancias necesarias para la inscripción, reúna las siguientes:

Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo de opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento."

d) Sobre la Unilateralidad en relación con el plazo

[CHACÓN FERNÁNDEZ]⁵

"Se considera que el contrato de opción de venta es siempre unilateral pues nunca surge obligación del beneficiario de tener que aceptar la promesa, solo si entrega alguna suma es para obtener la opción, pero no implica que surjan obligaciones recíprocas.

Por otra parte éste contrato es de carácter temporal, es decir se celebra con el fin de que mantenga por un plazo determinado a las partes unidas por un vínculo, tiempo necesario para que el optante pueda decidir si le conviene o no la celebración del contrato definitivo. Este carácter es propio e inherente al contrato ya que lo que pretende es permitir reunir todo lo necesario para concretar el contrato definitivo que se proyecta con la promesa de venta."

e) Definición del contrato de opción de compra

[BADENES GASSET]⁶

"Lo que se denomina contrato de opción, es un simple pacto de cláusula de opción, acoplada a un contrato perfecto o a un contrato de promesa o precontrato.

Refiriéndonos a la opción de venta, lo más frecuente será una promesa en la que se establece o reserva, a favor del que pretende comprar, la facultad o derecho de decidir, a su libre albedrío, si compra o no, es decir, si el precontrato o promesa de compraventa ha de quedar firme o ha de quedar sin efecto. No tan frecuente pero de más perfecto tecnicismo es el otro tipo de opción, o sea, cuando en un contrato completo o concluido de compraventa se estipula que el comprador tendrá aquella facultad o derecho de optar.

La diferencia entre uno y otro tipo de opción se da solamente cuando el optante se decide por la efectividad. En el caso de compraventa con cláusula de opción, surge automáticamente un contrato perfecto o concluso de compraventa, pendiente tan sólo de ejecución por medio de la tradición de la cosa vendida y el pago de su precio. En el caso de promesa de compraventa con cláusula de opción, sólo queda de momento concluso o efectivo un precontrato o contrato de promesa. En el caso contrario, o sea, cuando el optante se decide por no ejercitar su derecho, el resultado es que contrato concluso de compraventa o contrato de promesa de compraventa devienen ineficaces, o sea, como si nada se hubiera contratado."

2 JURISPRUDENCIA

a) Concepto, tipos y diferencia con la compraventa

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]⁷

Nº 354

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA .- San José, a las nueve horas diez minutos del doce de octubre de dos mil siete.-

Proceso ORDINARIO establecido en el JUZGADO CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, bajo el número de expediente 05-001148-164-CI, por MARIA CANDELARIA CARRILLO RIVAS, mayor, casada, empresaria, vecina de San José, cédula 8-067-890, contra CAROLINA RAMIREZ VILLALOBOS, mayor, divorciada, vecina de Moravia, cédula 1-652-318. Interviene como apoderado especial judicial de la actora el licenciado Jorge Jiménez Cordero.-

RESULTANDO

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de dos millones de colones es para que en sentencia se declare: "...1.- Que el contrato de opción de compraventa no pudo perfeccionarse por los defectos que presentaba el inmueble, ajenos a la responsabilidad de la señora María Candelaria Carrillo Rivas, lo cual impidió poder obtener el financiamiento necesario para el pago del precio pactado. 2.- Que se obligue a la señora CAROLINA RAMÍREZ VILLALOBOS a devolverme la suma de un millón de colones. 3.- Que la demandada deberá pagar los intereses legales sobre al suma de un millón de colones. 4.- Que la demandada deberá reconocer la indexación correspondiente a la suma de un millón de colones desde el día de la entrega del dinero hasta el día del efectivo pago. 5.- Que la accionada deberá pagar ambas costas del proceso. 6.- Que la demandada deberán pagar las costas procesales

y personales."

2.- La accionada fue debidamente notificada de la demanda, la contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, caducidad y prescripción.-

3.- La licenciada Ericka Robleto Artola, Jueza Civil del Segundo Circuito Judicial de San José, en sentencia dictada a las quince horas treinta y dos minutos del diecisiete de abril del año en curso, resolvió: "... POR TANTO Con base en lo expuesto anteriormente, y la normativa que se ha indicado, se resuelve: Se acogen las defensas de falta de derecho y falta de legitimación, se rechazan las defensas de caducidad y prescripción Se DECLARA SIN LUGAR en todos sus extremos la presente DEMANDA ORDINARIA promovida por MARÍA CANDELARIA CARRILLO RIVAS contra CAROLINA RAMÍREZ VILLALOBOS. NOTIFÍQUESE. ".-

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por la actora. Esta sentencia se dicta dentro del término de ley. En el procedimiento se han observado las prescripciones correspondientes.-

REDACTA la Juez BRESCIANI QUIROS; y,

CONSIDERANDO:

I.- Se suprimen los hechos demostrados que contiene la sentencia apelada para sustituirlos por el siguiente: 1) Actora y demandada suscribieron un contrato a las catorce horas del veinte de abril del dos mil cuatro, ante la Notaria Imelda Arias del Cid y en el que se indica que la señora Carolina Ramírez Villalobos es propietaria de la finca del Partido de San José, matrícula de Folio Real número trescientos treinta y cinco mil ciento treinta y seis, se pactó que "...sin ningún gravamen, la primera compareciente...otorga el inmueble antes descrito en opción de compra y venta, exclusiva, intransferible e irrevocable a la segunda compareciente señora Carrillo Rivas quien acepta. Tercero : Que el precio de la finca dada en opción de compra y venta es la suma de DOCE MILLONES DE COLONES MONEDA DE COSTA RICA. Cuarto: Que el plazo de la opción VENCERÁ el día veinte de julio del dos mil cuatro. Quinto: Que en este acto y como señal de trato la señora Carrillo Rivas entrega a la señora Ramírez Villalobos, la suma de UN MILLÓN DE COLONES MONEDA DE COSTA RICA , suma que deberá rebajarse del precio de la venta al momento de realizarse la firma del contrato de compra y venta final. Acuerdan expresamente las partes de que en caso de que la señora Carrillo

Rivas deje transcurrir el término para que el presente contrato de opción de compra y venta venza, el dinero entregado como señal de trato será conservado por la señora Ramírez Villalobos a título de indemnización por daños y perjuicios, si la señora Ramírez Villalobos decide no vender a la señora Carrillo Rivas deberá devolver el dinero entregado como señal de trato... Sexto:... las partes expresamente acuerdan de que en caso de que el banco donde la compradora tramitará un crédito requiera que el plano existente de la propiedad objeto de esta opción se encuentre a nombre de la vendedora, ésta última pagará el costo registral y catastral de dicho trámite...".- (Ver documento a folio 3).-

II.- Se avalan los hechos tenidos por no acreditados, pues en efecto carecen de elementos de prueba en qué sustentarse y se agrega el siguiente que también se tiene por no acreditado: 4).- Que la actora hubiere gestionado un crédito en el Banco Nacional de Costa Rica.- No existe prueba idónea para tener por demostrado lo anterior.- La sola nota que acompaña con la demanda suscrita por el Ingeniero Mauricio López Campos dirigida a esa entidad y sin que conste un recibido por parte de la institución bancaria, no es prueba que demuestre la gestión de un crédito por parte de la demandante.-

III.- Manifiesta la actora en su demanda, en lo esencial, que la señora Carolina Ramírez Villalobos es propietaria de la finca del Partido de San José, matrícula de folio real número trescientos treinta y cinco mil ciento treinta y seis.- Que el día veinte de abril del año dos mil cuatro la señora Ramírez Villalobos y ella suscribieron ante la Notaria Pública Imelda Arias del Cid un contrato mediante el cual la señora Ramírez le otorgaba el inmueble de su propiedad en opción de compra y venta exclusiva, intransferible e irrevocable, la cual aceptó.- Que el precio de la venta fue de doce millones de colones.- El plazo de la opción vencía el veinte de julio de dos mil cuatro.- Que en el acto de la firma de la opción ella le entregó a la señora Ramírez Villalobos la suma de un millón de colones, cantidad que debía rebajarse del precio de la venta al momento de realizarse la firma del contrato final de compraventa.- Agrega que en el contrato de opción se estableció que en caso de que ella dejara transcurrir el plazo de la opción, el dinero entregado como señal de trato sería conservado por la señora Ramírez Villalobos a título de indemnización por daños y perjuicios.- Que asimismo se pactó que si la señora Ramírez Villalobos decidía no vender a la actora el inmueble debería devolver el dinero entregado como señal de

trato.- Asevera que el financiamiento para el pago del precio pactado se obtendría de un crédito bancario y por ello se pactó lo siguiente: "Los gastos correspondientes al eventual traspaso del inmueble correrían por cuenta de la compradora, las partes expresamente acuerdan de que en caso de que EL BANCO DONDE LA COMPRADORA TRAMITA UN CRÉDITO requiera que el plano existente de la propiedad objeto de esta opción se encuentre a nombre de la vendedora, ésta última pagará el costo registral y catastral de dicho trámite.".- Que además acordaron, sin que se estableciera en el contrato de opción, que tomaría posesión del inmueble, lo cual efectivamente hizo.- Indica se hicieron todas las gestiones necesarias y pertinentes para obtener el financiamiento bancario para el pago pactado y sin embargo, por razones ajenas a su diligencia e interés, no fue posible obtener el crédito y vencida la fecha pactada no se pudo concretar el pago previsto.- Señala que la vivienda ubicada en la propiedad de la señora Carolina Ramírez Villalobos, presentaba múltiples problemas inaceptables para el financiamiento bancario.- El ocho de julio del dos mil cuatro el Ingeniero Mauricio López Campos, perito nombrado por el banco, informó al Departamento de Crédito, Agencia Urbana, del Banco Nacional de Costa Rica, que el avalúo solicitado "NO SE PUEDE REALIZAR debido a que el SISTEMA ELÉCTRICO DE LA CONSTRUCCIÓN se encuentra puenteado. PERO EN MAL ESTADO", y lo anterior no era de su conocimiento antes de la suscripción del contrato de opción de compraventa y nunca fue informado por la vendedora.- Que ante la imposibilidad de concretar la opción le informó de dicho hecho a la propietaria quien le exigió el desalojo, pero le indicó que en manera alguna le devolvería el dinero de la señal de trato porque no era su culpa que el Banco no le diera el crédito.- Agrega que pese a la existencia de diversos contactos con la propietaria y su representación legal para obtener la devolución del millón de colones la señora Ramírez Villalobos se negó a entregarlo, lo que persiste hasta el día de hoy.- Es así como solicita en sentencia se declare, en lo fundamental, que el contrato de opción de compraventa no pudo perfeccionarse por los defectos que presentaba el inmueble, ajenos a la responsabilidad de la señora María Candelaria Carrillo Rivas, lo cual impidió obtener el financiamiento necesario para el pago del precio pactado; que se obligue a la señora Carolina Ramírez Villalobos a devolverle la suma de un millón de colones, quien también deberá pagar intereses legales sobre ese monto y reconocer la indexación correspondiente desde el día de la entrega del dinero hasta el del efectivo pago, así como ambas costas del proceso.-

IV.- La demandada contestó indicando que ella ya no es propietaria del inmueble.- Que es cierto lo que se manifiesta en cuanto al contrato suscrito con la actora, lo del precio pactado y el plazo acordado, así como que en el acto de la firma la actora le entregó la suma de un millón de colones y que esa cantidad debía rebajarse del precio de la venta al momento de realizarse la firma del contrato final de compraventa.- Que también es cierto que en el contrato de opción se estableció que en caso de que la actora dejara transcurrir el plazo de la opción, el dinero entregado como señal de trato sería conservado por la señora Ramírez Villalobos a título de indemnización por daños y perjuicios.- Que a su vez es cierto se pactó que si la señora Ramírez Villalobos decidía no vender a la actora el inmueble debería devolver el dinero entregado como señal de trato.- Sostiene que no es cierto lo señalado en cuanto al financiamiento para el pago del precio pactado, pues no se indicó expresamente que la suma para el pago del inmueble la obtendría la actora de un crédito bancario.- Agrega que no es cierto que entre ellas hubieran acordado, como se afirma, que sin que se estableciera en el contrato de opción, la actora tomaría posesión del inmueble.- Que ella como un acto de buena voluntad consintió que la actora se trasladara a vivir al inmueble, pero la señora Carrillo Rivas al no concretarse la transacción optó por no salir de la vivienda razón por la cual acudió al desahucio para obligarla a salir.- Expresa que no le consta lo que se manifiesta en cuanto a las gestiones que se hayan hecho para obtener el financiamiento bancario para el pago pactado y las razones por las que no fue posible obtener el crédito.- Indica que es falso lo que señala la actora en cuanto a que la vivienda presentaba múltiples problemas inaceptables para el financiamiento bancario.- Que la actora conocía perfectamente el estado del inmueble que se le dio en opción.- Que era una construcción con cierta antigüedad que cuando se construyó era normal que la electricidad no era entubada.- No se trataba, afirma, de un vicio oculto, sino que se podía observar, por lo cual lo dicho por la actora carece de todo fundamento y las afirmaciones que hace son solo para justificar que no pudo pagar la suma pactada dentro del término de la opción.- Respecto a lo que se expresa en cuanto a la no devolución del millón de colones manifiesta que es falso, que lo que se le indicó a la actora es que ella conocía el estado de la propiedad y que no había justificación para no cumplir, por lo que se negó a devolverle el millón de colones de la opción.- Sostiene que es cierto lo de la no devolución del dinero pues la actora incumplió con lo pactado en la opción de compraventa.- Es así como opone las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, caducidad y prescripción,

solicitando se declare sin lugar la demanda condenando a la actora al pago de ambas costas.-

V.- La juzgadora de primera instancia acogió las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación, rechazando las de caducidad y prescripción.- Declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos condenando en costas a la parte vencida.-

VI.- De lo así resuelto apela la actora expresando como agravios, en lo fundamental, que el juez no apreció correctamente la prueba documental ni la testimonial que consta en el expediente, lo que le habría permitido determinar que el contrato se encontraba sujeto al cumplimiento de una condición suspensiva, la cual era el otorgamiento de un crédito a la actora por el Banco Nacional, hecho ampliamente discutido por las partes y aceptado por ellas.- Que las testigos Arias del Cid y Gómez Carrillo se refieren ampliamente a este hecho.- Asevera que en la negociación del contrato de compraventa las partes aceptaron firmar el contrato de opción en tanto se aprobara el crédito bancario.- Que la cláusula sexta del contrato hace mención específica al crédito que ella tramita.- Agrega que el cumplimiento de la condición suspensiva no ocurre por una imposibilidad sobreviviente, la cual no es imputable a ella ni tampoco podía ser previsible.- Que la casa objeto de la transacción no cumplía las condiciones mínimas que exigía la entidad bancaria que iba a otorgar el crédito.- Afirma que este hecho se demostró con la carta del Ingeniero Mauricio López Campos fechada 8 de julio del 2004.- Aduce que se equivoca el Despacho cuando afirma que estamos ante un contrato de compraventa civil.- Sostiene que el documento aportado como prueba documental demuestra con meridiana claridad que se trata de un contrato de opción de compraventa, porque esa es la voluntad que quisieron reflejar las partes de conformidad con el principio res inter alios acta, al darle ese nombre al contrato que suscribieron.- Menciona que el contrato de arrendamiento fue firmado adicionalmente porque las partes sabían que existía la posibilidad de que el contrato final de compraventa no se podía celebrar y en este caso ella debía cancelar una mensualidad por arrendamiento, la cual previamente habían acordado las partes se rebajaría de las arras, en el caso de que no se pudiera celebrar el contrato final.- Es así como pide revocar el fallo impugnado, se denieguen las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación y se declare con lugar la demanda en la forma en que se solicitó, condenando en costas a la parte demandada.-

VII.- En atención a los agravios expresados por la parte recurrente, se ha de destacar que conforme al contrato suscrito entre la actora y la demandada a las catorce horas del veinte de abril del dos mil cuatro, ante la Notaria Imelda Arias del Cid y en el que se indica que la señora Carolina Ramírez Villalobos es propietaria de la finca del Partido de San José, matrícula de Folio Real número trescientos treinta y cinco mil ciento treinta y seis, se pactó que "...sin ningún gravamen, la primera compareciente...otorga el inmueble antes descrito en opción de compra y venta, exclusiva, intransferible e irrevocable a la segunda compareciente señora Carrillo Rivas quien acepta. Tercero : Que el precio de la finca dada en opción de compra y venta es la suma de DOCE MILLONES DE COLONES MONEDA DE COSTA RICA. Cuarto: Que el plazo de la opción VENCERÁ el día veinte de julio del dos mil cuatro. Quinto: Que en este acto y como señal de trato la señora Carrillo Rivas entrega a la señora Ramírez Villalobos, la suma de UN MILLÓN DE COLONES MONEDA DE COSTA RICA , suma que deberá rebajarse del precio de la venta al momento de realizarse la firma del contrato de compra y venta final. Acuerdan expresamente las partes de que en caso de que la señora Carrillo Rivas deje transcurrir el término para que el presente contrato de opción de compra y venta venza, el dinero entregado como señal de trato será conservado por la señora Ramírez Villalobos a título de indemnización por daños y perjuicios, si la señora Ramírez Villalobos decide no vender a la señora Carrillo Rivas deberá devolver el dinero entregado como señal de trato... Sexto:... las partes expresamente acuerdan de que en caso de que el banco donde la compradora tramitará un crédito requiera que el plano existente de la propiedad objeto de esta opción se encuentre a nombre de la vendedora, ésta última pagará el costo registral y catastral de dicho trámite...".- De acuerdo con la literalidad del contrato no se sujetó la opción de compraventa al otorgamiento de un crédito a favor de la actora, pues solo se hace alusión a un crédito bancario en la cláusula SEXTA para el caso de que se requiera un plano de la propiedad.- No aporta en todo caso la actora documento alguno que demuestre que ella estuviera gestionando un crédito en el Banco Nacional de Costa Rica y la sola nota que acompaña con la demanda suscrita por el Ingeniero Mauricio López Campos dirigida a esa entidad, de la que ella misma presenta el original, cuando si realmente se hubiera entregado lo que podría tener la actora, o bien el Ingeniero López en su poder sería una copia y sin que conste además recibido alguno por parte de la institución bancaria; no es por lo tanto prueba idónea que acredite la gestión de un crédito por parte de la demandante.- Se desprende a su vez del análisis del contrato de referencia y

contrario a lo concluido por la juzgadora de primera instancia, que en efecto se está ante una opción de compraventa, pues aquí el objeto del precontrato es el contrato definitivo, el cual quedó pendiente de constituirse en el plazo de tres meses.- La actora entrega como señal de trato la suma de un millón de colones a rebajarse del precio total de la venta y se estipula expresamente que en caso de que la señora Carrillo Rivas deje transcurrir el término para que el contrato de opción de compraventa venza: "... el dinero entregado como señal de trato será conservado por la señora Ramírez Villalobos a título de indemnización por daños y perjuicios...".- A efecto de sustentar que se está en presencia de un precontrato de opción, se ha de destacar que: "...La doctrina y el Código Civil distinguen los contratos de venta definitivos de los precontratos. Estos últimos responden a convenciones mediante las cuales dos o más personas se comprometen a formalizar en el futuro un contrato de venta, que de momento no quieren o no pueden celebrar definitivamente. En nuestro medio son de uso común las denominadas promesas unilaterales de venta u opciones de venta (artículo 1054 del Código Civil) y las promesas recíprocas de compra venta. Esta Sala, en sentencia número 51 de las 15 horas del 11 de agosto de 1993, analizando la opción de venta señaló: "El contrato de opción de venta, figura muy debatida en doctrina y jurisprudencia, es concebido en la actualidad como un contrato autónomo, preliminar o preparatorio. Por medio de él, un sujeto se compromete a vender a otro un bien, por un determinado precio, si éste decide aceptar la opción dentro del plazo fijado al efecto. Es así como el promitente se compromete a mantener su oferta durante un cierto plazo, y a vender un bien a un precio determinado; el optante, por su parte, acepta el compromiso adquirido por el otro contratante, pero no se compromete a aceptar la oferta. Goza, por ende, de un plazo para estudiar la propuesta, la cual debe considerarse firme durante el tiempo de la opción, sin posibilidad de ser revocada. Si es aceptada, habría acuerdo entre las partes y se configuraría entonces el contrato definitivo, según las reglas previstas por los artículos 1009, 1049 y 1054 del Código Civil. La opción de venta puede ser gratuita u onerosa. En la primera, el promitente se obliga a mantener su oferta en firme y su compromiso de celebrar el contrato futuro durante el plazo previsto, sin recibir nada a cambio. En la opción onerosa, el optante ha pagado una suma de dinero al oferente para obtener la promesa de venta, estableciéndose así prestaciones recíprocas de ambas partes". Si la oferta es aceptada, por ese mero hecho opera la transmisión del bien, lo que es consecuente con el sistema de adquisición de los derechos reales que opera en nuestro medio: el nudo consensu (artículos 489, 1009 y 1049 del Código Civil). La promesa

recíproca de compraventa tiene el mismo objeto de la "opción de venta". A través de ella se pretende celebrar, en el futuro, el contrato definitivo de venta. Sin embargo son las dos partes del contrato quienes ofrecen llevarlo a cabo, prometiendo uno vender en un precio determinado y el otro comprar en ese precio, durante un plazo establecido por ambos. Cualquiera que acepte perfecciona el contrato. Tanto la promesa unilateral como la recíproca de venta, deben involucrar necesariamente todos los elementos esenciales del futuro contrato. La aceptación de la oferta implica el perfeccionamiento del contrato definitivo. Con sólo que el destinatario acepte se transmite el derecho de propiedad, sin que se requiera de otras formalidades que sí operan en otros sistemas jurídicos, verbigracia, el "título y modo" y el de inscripción constitutiva en un Registro Público. Ello implica que la oferta debe determinar la cosa objeto de transmisión futura y el precio que por esta se pretende (artículo 1049 ibidem), pero como todo contrato, también debe cumplir con los requisitos esenciales para la validez de las obligaciones: capacidad de parte de quien se obliga, también entendida como legitimación para hacerlo, que el objeto esté en el comercio de los hombres, y causa justa (artículo 627 del mismo cuerpo legal)...Doctrinalmente las arras o señal de trato, responden a dos sentidos, diferentes y excluyentes, no siempre reconocidos por el sistema. Uno es el de signo confirmatorio de que el contrato se perfeccionó, y otro el penitencial. Cuando opera en este último sentido el contrato puede resolverse allanándose el comprador a perder las arras o el vendedor a devolverlas duplicadas, de allí que alguna doctrina defina este instituto como arras de desistimiento. El Código Civil costarricense sigue la solución de las arras confirmatorias, al disponer: "las cantidades que con el nombre de señal o arras se suelen entregar en las ventas, se entienden siempre que lo han sido por cuenta del precio y como ratificación del contrato, sin que pueda ninguna de las partes retractarse perdiendo las arras, salvo que así esté expresamente estipulado" (artículo 1058). En otras legislaciones, como la española, ocurre lo contrario, esto es, se sigue la segunda (artículo 1454 del Código Civil español). En Alemania la solución legislativa es parecida a la nuestra (artículo 336 BGB). Sin embargo, la norma del Código Civil costarricense es de naturaleza dispositiva, vale decir que admite pacto en otro sentido. Las partes, de consiguiente, pueden convenir en arras penitenciales, mas si así no se estipula expresamente, tendrán el carácter de confirmatorias..." (Sentencia N° 608-F-02 de las 16:20 horas del 7 de agosto de 2002 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia).- Conforme a lo expuesto el contrato que suscribieron actora y demandada es de compraventa con arras penitenciales, al disponerse expresamente

que: "...en caso de que la señora Carrillo Rivas deje transcurrir el término para que el presente contrato de opción de compra y venta venza, el dinero entregado como señal de trato será conservado por la señora Ramírez Villalobos a título de indemnización por daños y perjuicios...".- Según lo afirma la actora en su demanda y se desprende del expediente, en el caso en estudio al llegar al vencimiento del plazo acordado para la firma del contrato de compraventa, no se concretó la misma, por lo que la suma entregada como señal de trato ha de ser conservada por la señora Ramírez Villalobos a título de indemnización por daños y perjuicios, al haberse así convenido como arras penitenciales.- Así las cosas y al pretenderse con la demanda, en lo esencial, la devolución de esa suma de dinero, resulta improcedente lo solicitado y es por las razones aquí expuestas que habrá de mantenerse el rechazo de la demanda y confirmar la sentencia recurrida, en lo que ha sido objeto de apelación.-

VIII.- En lo que a costas se refiere la juzgadora de instancia omitió en la parte dispositiva del fallo el pronunciamiento respectivo, lo que se estima obedece a una omisión, puesto que en el Considerando IV de la sentencia dispuso la condena en costas personales y procesales del litigio a cargo de la parte vencida, por lo que adicionando la parte dispositiva del fallo recurrido en cuanto a la imposición del pago de las costas a cargo de la parte actora vencida, se confirma lo así resuelto en este particular por ajustarse a las previsiones contenidas en el artículo 221 del Código Procesal Civil.-

POR TANTO:

Con la adición a la parte dispositiva del fallo venido en alzada en el sentido de que se imponen las costas personales y procesales de este litigio a cargo de la parte actora vencida, y en lo que ha sido objeto de alzada se confirma la sentencia apelada.

b) Distinción de la compraventa con la promesa recíproca de venta

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]⁸

No. 58

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA.- San José, a las nueve horas cinco minutos del veinticuatro de febrero de dos mil cuatro.-

Proceso ORDINARIO establecido ante el JUZGADO CIVIL DE SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, bajo el expediente número 97-002667-164-CI, por TRANSPORTES VIQUEZ SOCIEDAD ANÓNIMA (TRANSVI S.A.) representada por su apoderado generalísimo sin limite de suma EDGAR VIQUEZ HIDALGO, mayor, casado una vez, vecino de Heredia, cédula de identidad número dos-cuatrocientos doce-novecientos treinta y dos contra CONDOMINIOS SEBUCAN SOCIEDAD ANÓNIMA representada por su apoderado generalísimo sin limite de suma CARLOS ENRIQUE RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, mayor, vecino de San José, cédula de identidad número uno-doscientos ochenta y siete-quinientos setenta y siete. Intervienen como apoderados especiales judiciales, de la actora los licenciados Ligia María González Leiva y Andrea Víquez Carrillo y del demandado el licenciado Carlos Alejandro Báez Astúa.-

RESULTANDO:

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijo en la suma de ocho millones de colones, es para que en sentencia se declare: "...A.---Que habiendo convenido las partes cosa y precio, la venta pactada mediante documento privado el 7 de abril de 1994, al que se le puso fecha cierta, según escritura número veintidós otorgada ante la Notario Mayra Centeno Mejía a las 16 horas del 23 de junio de 1995, es perfecta, por lo que debe el representante legal de la demandada, Condominios Sebucan S.A., debe de comparecer ante un Notario Público a otorgar escritura de compra-venta a favor de mi representada con garantía hipotecaria sobre el saldo que quedare, toda vez que en la finca propiedad de la accionada, inscrita en el Partido de San José, a Folio Real, Matricula numero 1075795-000, queda suficiente terreno para segregar un lote de tres mil quinientos metros cuadrados que debe ser vendido a mi representada y puesta en posesión del mismo, con asesoramiento de peritos. B.---Que si la sociedad demandada se negare a comparecer ante un notario la escritura de compra-venta, la misma será otorgada por el señor Juez en representación de la empresa accionada. C.---Que debe la demandada pagar todos los daños y perjuicios ocasionados a mi representada que consisten en el no uso y disfrute del inmueble comprado, pues no se pudo construir en el mismo, desde la fecha en que se hizo el contrato privado de compra-venta , los que ascienden a cinco millones de colones a al fecha y cuyo monto definitivo se establecerá en ejecución de sentencia. D.---Que

igualmente debe pagar la demandada los intereses al tipo interbancario sobre todos los montos que pago mi representada en concepto de la compra del inmueble, hasta el efectivo pago de esas sumas, en el caso de no finiquitarse la compra venta. E.---Que se condene a la demandada a pagar ambas costas de este proceso, CUYO AFIANZAMIENTO EXIJO. DEMANDADA SBSIDIARIA: Subsidiariamente demando a la empresa accionada para que en sentencia se declare: 1.---Que en caso en que no se pudiese finiquitar la compra-venta del lote citado, la demandada debe hacer devolución a mi representada de todas las sumas de dinero que se le entregaron como pago de la compra de ese lote. 2.---Que igualmente debe pagar la demandada a mi representada los intereses al tipo interbancario sobre los montos que se pagaron en concepto de abono por la compra-venta del inmueble desde la fecha en que se hizo entrega de cada cheque hasta el efectivo pago de cada uno de ellos en concepto de devolución. 3.---Que debe la demandada cancelar todos los daños y perjuicios ocasionados a mi representada que consisten en el no uso y disfrute de la cosa comprada por haber vendido una parte que había sido expropiada y no haber podido construir en el terreno, daños y perjuicios que estimo en cinco millones de colones. 4.---Que se condene a la demandada a pagar ambas costas del juicio CUYO AFIANZAMIENTO EXIJO.".-

2.- La accionada fue debidamente notificada de la demanda, la contestó negativamente y opuso las excepciones de caducidad, prescripción, genérica de sine actione agit, non adimpleti contractus.-

3.- El licenciado Juan Carlos Meoño Nimo, Juez Civil del Segundo Circuito Judicial de San José, en sentencia dictada a las trece horas treinta y cinco minutos del siete de febrero de dos mil uno, resolvió: "...POR TANTO: Se rechazan la excepciones de caducidad, prescripción, la genérica de sine actione agit en su modalidad de falta de legitimación, lo mismo que la de contrato no cumplido, acogándose parcialmente la genérica de sine actione agit en sus modalidades de falta de derecho y falta de interés en cuanto al extremo de Daños, rechazándose las mismas en todo lo demás, opuestas todas por la sociedad demandada. Razones dadas supra y artículos 425, 438 y siguientes y concordantes del Código de Comercio, 627, 692, 1022 y siguientes y concordantes del Código Civil, 290, 317, 330 y siguientes y concordantes del Código Procesal Civil, SE DECLARA PARCIALMENTE CON LUGAR la presente Demanda Ordinaria en su pretensión principal de TRANSVI SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por Edgar Viquez Hidalgo, en contra de CONDOMINIOS SEBUCAN SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por Carlos Enrique Rodríguez Jiménez, declarándose lo siguiente, aclarándose que lo que no se otorga es porque se rechaza expresamente: a) Que

habiendo convenido las partes en cosa y precio, la venta pactada mediante documento privado el siete de abril de mil novecientos noventa y cuatro, al que se le puso fecha cierta, según escritura número veintidós otorgada ante la Notaria Mayra Centeno Mejía a las dieciséis horas del veintitrés de junio de mil novecientos noventa y cinco, es perfecta, por lo que debe el representante legal de la demandada comparecer ante un Notario Publico a otorgar la escritura de compra-venta a favor de su representada, debiendo, como acto previo a ello, realizarse la medición final a efectos de determinar, con base en el plano que habrá de levantarse, la porción exacta de terreno que corresponde a los tres mil metros cuadrados vendidos para si poder segregarlos de la finca inscrita en el Registro Publico, Partido de San José, bajo el Sistema de Folio Real, Matricula Numero setenta y cinco mil setecientos noventa y cinco-cero cero cero, para el posterior otorgamiento de la escritura publica, recayendo sobre un perito de la Corte en la etapa de ejecución de sentencia la responsabilidad de realizar la medición final conforme a lo dicho supra y propias pautas referenciales tomadas en cuenta por las partes en su momento para individualizar plenamente el terreno propiedad de la actora y así poder continuar con los tramites subsiguientes, entre ellos, el otorgamiento de la referida escritura Deberá, en este mismo sentido, la parte actora, una vez otorgada la escritura publica, depositar el saldo adeudado de la cosa comprada, que asciende a la suma total de dos millones seiscientos setenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y seis colones con veinte céntimos a la orden de este Despacho, bajo la cuenta número 122807-2 del Banco de Costa Rica, monto que será ulteriormente girado a favor de la accionada; b) Que si la sociedad demandada se negare a comparecer ante un notario a otorgar la escritura de compra-venta, la misma será otorgada por el señor Juez en representación de la empresa demandada; c) Que debe la demandada pagar los perjuicios ocasionados a su representada, haciéndose la declaratoria en forma abstracta, reservándose para la etapa de ejecución de sentencia su cuantificación, todo conforme a las pautas referidas en el Considerando de Fondo. Se condena a la sociedad demanda al pago de ambas costas de este proceso.".-

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por el representante de la demanda y la parte actora por adhesión.- En el procedimiento se han observado las prescripciones correspondientes.-

REDACTA , el Juez, BRENES VARGAS ; y,

CONSIDERANDO:

I.- Con las modificaciones que se dirán de los hechos signados con las letras c) y e) , y la sustitución de lo señalado como hecho f) , se aprueba en lo demás los hechos que la sentencia de instancia tiene como probados. Así, del hecho probado distinguido con la letra c), se suprime la mención a "el Estado", consignada en la línea once de ese hecho, para tener por probado únicamente que la rectificación de medida señalada por el lado oeste, incluyó el terreno de quien en vida fuera Eloy Lobo Bonilla. Se elimina como medio de prueba de este hecho el dictamen pericial, por estar contradicho con la certificación del expediente administrativo que consta a folios 92 a 146, y específicamente el acápite b) del documento de folio 98 que señala que "el triángulo ubicado en el extremo Este del mismo, no ha sido traspasado por oferta de compra al Estado", croquis de folio 123, documento de folio 128, y avalúo de folio 132 a 134, propiamente a folio 133. Del hecho probado consignado con la letra e), al final, luego de "doscientos cincuenta y nueve mil seiscientos colones mediante cheque fechado catorce de marzo de mil novecientos noventa y cinco, siendo éste el último pago efectuado", y antes de "para un total de tres millones trescientos veinticuatro mil quinientos cincuenta y tres con ochenta céntimos", se suprime la frase "por razón de un evento muy especial relatado en el siguiente Considerando de Hechos Probados", por no corresponder al mérito de lo probado. Se sustituye el hecho probado f) , por el siguiente: " f) Que los tractos mensuales de al menos doscientos doce mil setecientos colones, que las partes pactaron que la empresa compradora, aquí demandante, debía de pagar durante cuarenta y ocho meses, para responder al pago del inmueble vendido por la empresa demandada a la compañía actora, en área no menor de tres mil metros cuadrados, a razón de dos mil colones el metro cuadrado, incluía el pago de capital, más intereses corrientes, según financiamiento privado que entre ellos convinieron, -sin que se acreditara en el proceso el tipo de interés convenido-, así como que se reconocerían intereses moratorios en caso de retraso en el pago, lo que en efecto se pagó en varias ocasiones, de ahí que las cantidades pagadas que sobrepasan esa suma, y que se detallan en el hecho e) anterior, corresponden al pago de intereses moratorios (Ver hecho dos de la demanda, hecho dos de la contestación de la demanda, documento de folios 9 a 11, declaración del testigo Marvin Vargas Soto, a folio 51 vuelto, confesión de Edgar Francisco Víquez Hidalgo, representante de la empresa actora a folios 362 a 367). Se adiciona el listado de hechos probados con los siguientes : g) Que luego del siete de abril de mil novecientos noventa y

cuatro, fecha en la que se perfeccionó el contrato de compra venta señalado en el hecho d), se procedió a hacer el trabajo de movimiento de tierra, de acuerdo a los puntos de referencia que se tenía en el terreno, durando tales trabajos cerca de semana y media, iniciando el once de abril de mil novecientos noventa y cuatro. Para esa labor se contrató a un tractorista, quien recibía indicaciones tanto de parte de don Edgar Víquez Víquez, gerente de la empresa actora y padre de su representante legal, don Edgar Francisco Víquez Hidalgo, como de don Carlos Enrique Rodríguez Jiménez (ver declaraciones de Edgar Víquez Hidalgo y Edgar Camacho Miranda, a folios 50 y 51, y confesión de Edgar Francisco Víquez Hidalgo, ya citada); h) Que el señor Edgar Francisco Víquez Hidalgo, representante de la empresa actora, el veinte de junio de mil novecientos noventa y cuatro, hizo oferta de compra de parte de ese inmueble al Estado, mediante nota dirigida al Ingeniero Francisco Nicolás Alvarado, Ministro de Obras Públicas y Transportes, en la que se le describe como " lote baldío, enclavado y sin salida a la carretera San José Guápiles."; i) Realizado el estudio correspondiente, mediante oficio N° 01098, datado el 21 de noviembre de 1996 , el señor Jorge Enrique Retana Valverde, Responsable del Equipo de Trabajo de Terrenos, comunicó al señor Juan Carlos Saborío Zeledón, Jefe Proceso Grupo N° 1 Equipo de Trabajo de Diseño Vial, de ese Ministerio: "...Con vista del mencionado expediente administrativo, informo a Usted lo siguiente: a- Efectivamente, el área de 7612,69 metros cuadrados indicada en el referido plano esquemático N° 57, pertenece en su totalidad al Estado y su adquisición consta en la escritura pública N° 6969 otorgada ante la Notaría del Estado a las 8:00 horas del 25 de setiembre de 1979. / b.- El triángulo ubicado en el extremo Este del mismo, no ha sido traspasado por oferta de compra al Estado...." (ver expediente administrativo agregado a los autos, en especial folios 103, 102, 101, 100 y 99); j) Esta demanda ordinaria fue presentada a estrados el veinticinco de setiembre de mil novecientos noventa y siete (ver folio 22).

II.- Se adiciona la sentencia de instancia, con un considerando sobre hechos no probados, y se tienen como tales los siguientes: a) Que debido a que la parte actora se enteró en el Ministerio de Obras Públicas y Transportes que sobre la finca de la empresa demandada existían dos planos catastrados, y como ésta se negara a arreglarles la situación, fue que decidieron dejar de pagar el monto de los tractos mensuales pactados como precio del bien inmueble negociado (no existe prueba al respecto y por el contrario, según la declaración de Edgar Víquez Víquez, fue poco tiempo después de la negociación que se enteró de lo que ocurría con los planos, lo que se corrobora con la gestión que el señor Edgar Víquez Hidalgo hizo ante el MOPT, según se detalla en el

hecho probado h), y aún así continuó pagando los abonos hasta el catorce de marzo de mil novecientos noventa y cinco). b) Tampoco acreditó la parte actora haber hecho oferta real de pago a favor de la parte demandada.

III.- En el libelo de apelación, el representante de la parte demandada, alegó nulidad concomitante de la sentencia. Indicó que no se confirió el plazo que determinan los artículos 418 y 419 del Código Procesal Civil, lo que permite afirmar que el proceso se encuentra desierto y que la sentencia se dictó con violación a los procedimientos preestablecidos. Además, dijo que la sentencia es nula, pues existen consideraciones sometidas a determinación del juez que no han sido valoradas en sentencia, como previamente se solicitaron sobre vicios o defectos de la demanda que jamás fueron enmendados ni tampoco analizados en la resolución recurrida. No lleva razón esa parte. Mediante resolución de nueve horas cuarenta minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve, se ordenó unir el legajo de pruebas del actor al proceso principal y se concedió a las partes un plazo común de diez días para que presentaran alegato de conclusiones, misma que se notificó a las partes el primero de junio siguiente (f. 79) En cuanto a los invocados defectos de la demanda, contrario a lo que indica el apelante, se resolvió mediante auto de las trece horas treinta minutos del trece de abril de mil novecientos noventa y ocho (f.41). Por ello, se rechaza la nulidad alegada.

IV.- De la sentencia apelaron ambas partes. La parte demandada aduce, como único motivo de agravio, que el área que se negoció fue de tres mil quinientos metros cuadrados, y no de tres mil metros cuadrados, por lo que solicita se modifique lo resuelto a fin de tener como correcta la cabida que ella indica. Conforme al convenio suscrito entre las partes, que adelante se transcribirá, el área negociada fue de tres mil metros cuadrados, a razón de dos mil colones el metro, para un total de seis millones de colones, suma a la cual la parte compradora abonó quinientos mil colones, quedando un saldo de capital, de cinco millones quinientos mil colones, que se financiaría por la sociedad vendedora, y que sería pagado en tractos mensuales por la empresa actora, por un plazo máximo de cuarenta y ocho meses. La cabida podría ser mayor una vez que se midiera, lo que no se hizo, siendo que en el caso la parte actora no logró determinar que ello se debiera a causas atribuirles a la contraria, como también se analizará en esta sentencia. En punto a la cabida, el señor Edgar Víquez Víquez, gerente de la empresa actora y padre de su representante, quien en el decir de éste (confesión de folio 362 a 367), fue quien negoció directamente con don Carlos Rodríguez, representante de la demandada, fue claro al señalar que "una vez

que se definieron los puntos y se tenía el área bastante claro, se procedió a hacer un documento especificando que eran tres mil metros y que el precio era de dos mil colones por metro, unos seis o siete millones, dependiendo de la medida." (f. 50). De ahí que no lleva razón la actora en su reproche.

V.- El primer agravio expuesto por la parte demandada está relacionado con la decisión de tener por perfeccionado el contrato de compra venta, pues en su decir, se trató solo de un acto prenegocial. En torno al tema de las diferencias existentes entre los contratos de compraventa definitivos y los precontratos, existen múltiples pronunciamientos por parte de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Esencialmente, dichos pronunciamientos han establecido que las formas precontractuales se caracterizan por ser acuerdos a los que los futuros contratantes recurren cuando su intención es formalizar posteriormente un contrato. Nuestro ordenamiento civil denomina a estas formas "promesas unilaterales de ventas" , "opciones de venta" o "promesas recíprocas de venta". La opción se caracteriza porque una persona se compromete a vender un determinado bien a un precio fijado, siempre y cuando el futuro adquirente acepte la opción en un plazo determinado. A diferencia de la opción en la promesa recíproca de venta, ambas partes se comprometen a celebrar el contrato, prometiendo uno vender a un precio fijado y el otro adquirir en ese precio, durante un plazo establecido por ambos. La aceptación de la oferta implica el perfeccionamiento del contrato (Consultar en este sentido, la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, número 51, de las quince horas del once de agosto de mil novecientos noventa y tres). Aplicando esos criterios al caso que nos ocupa, debemos concluir que aunque las empresas aquí contendientes no hayan suscrito un documento al que se le denominara contrato de compra venta, es lo cierto que del protocolizado por la notaria Mayra Centeno Mejía, se obtienen los elementos que conforman esta clase de contratos, a saber: acuerdo de cosa y precio, plazo y forma de pago, y determinación de la medida. En efecto, ahí se consignó: "San José Costa Rica, jueves cero siete de abril de mil novecientos noventa y cuatro. RECIBO POR DINERO doscientos cincuenta mil colones sin céntimos. He recibido de la Empresa TRANSVI S.A., cédula jurídica N° tres-ciento uno-ciento veinte mil ochocientos diecinueve y representada por el señor Edgar Víquez Hidalgo Presidente con cédula costarricense número dos-cuatro uno dos-nueve tres dos-la cantidad de doscientos cincuenta mil colones como señal de trato por la compra de un mínimo de tres mil metros que se segregarán de la finca madre registrada con folio real número UNO CERO SIETE CINCO SIETE NUEVE CINCO-CERO CERO CERO, situada seiscientos metros oeste de la Plaza de Calle Blancos de Goicoechea en San José y que es

propiedad de mi representada CONDOMINIOS SEBUCAN S.A., cédula jurídica número tres-ciento uno-ciento cinco mil cero setenta y dos, con financiamiento privado del propietario a un plazo máximo de cuarenta y ocho cuotas sucesivas a partir del siete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por la cantidad de doscientos doce mil setecientos colones por mes, con garantía hipotecaria y de acuerdo a los convenios privados hechos entre las partes. La compradora pagará doscientos cincuenta mil colones adicionales el mismo siete de mayo para completar la prima de quinientos mil colones establecida sin intereses. Esta cantidad de medio millón se rebajará de los seis millones de deuda total por los tres mil metros de terreno en caso de resultar más o menos cantidad de metros las cifras serán ajustadas de acuerdo a la medición final. Por la compradora: EDGAR VIQUEZ HIDALGO, Presidente, cédula de identidad: dos-cuatrocientos doce-novecientos treinta y dos. Por CONDOMINIOS SEBUCAN S.A., CARLOS ENRIQUE RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, representante legal, pasaporte número: seis-cero cuarenta y ocho-quinientos veintiocho.-". El documento fue protocolizado el veintitrés de junio de 1995 (folios 10 y 11). Se observa que al momento de pactar el acuerdo, la parte actora canceló parte del precio de la venta, y además, según lo que se ha tenido por demostrado, continuó haciendo pagos que incluían mensualidades, e intereses, tanto corrientes como moratorios, hasta el catorce de marzo de mil novecientos noventa y cinco, hecho que no negó el señor Carlos Enrique Jiménez Rodríguez, representante de la demandada, en su confesión visible a folio 48. Todo ello permite determinar que no estamos en presencia de una forma precontractual, sino ante un contrato de venta. Así lo entendió posteriormente la parte demandada, que califica el negocio como venta, en el cuestionario de prueba confesional, visible a folios 359 a 361, por lo que el punto, en esta instancia, dejó de tener interés jurídico al conformarse la parte con la calificación que del contrato hizo el juzgador a quo.

VI.- De las pretensiones de la demanda, tanto las principales, como las subsidiarias, se tiene que lo buscado por la parte demandante es la ejecución forzosa del contrato de compraventa. Así, en la petitoria principal, señalada con la letra A), se pide que se obligue a la parte demandada a comparecer ante Notario Público a otorgar la escritura de compraventa; en la B), que en caso de negarse a ello la parte accionada, la escritura sea otorgada por el Juez; en la C) Que se condene a la parte demandada al pago de daños y perjuicios ocasionados a la actora, indicando que consisten en el no uso y disfrute del inmueble; en el D) que se condene a la contraria al pago de intereses, y; E) que se condene a la parte demandada al pago de ambas costas. Por su parte la demanda subsidiaria es para que se declare: 1.- que en

caso de que no se pudiere finiquitar la compra venta del lote, la demandada haga devolución de todas las sumas pagadas, y en las peticiones 2.-, 3.- y 4.-, reitera lo pedido en la pretensión principal en cuanto a condena a la contraria al pago de intereses, daños y perjuicios y costas.

VII.- Otro de los motivos de impugnación de la parte demandada, atañe a la condenatoria en abstracto al pago de perjuicios, sin haber sido demostrados. Dispone el artículo 290, inciso 5), del Código Procesal Civil, que cuando se demandan accesoriamente daños y perjuicios, debe concretarse el motivo que los origina, en qué consisten y además, darse la estimación específica de cada uno de ellos, lo que a su vez armoniza con lo establecido en el artículo 156 del mismo Código, en el sentido de que en la sentencia se fijará su importe si hubiere datos suficientes para ello. De lo contrario, ² ...si constare la existencia de esos extremos pero no su cuantía o extensión, se establecerá la condena en abstracto, a reserva de fijar su importe al ejecutar la sentencia,... ² . De ello resulta que los daños y perjuicios, cuando se reclaman en un proceso, debe probarse en la fase constitutiva su existencia, conforme al mandato general del artículo 317 de ese mismo Código, que impone a quien formula una pretensión, probar los hechos constitutivos de su derecho. De manera que si no hay prueba de la existencia de los perjuicios invocados, como bien lo afirma el recurrente, es obligación de los juzgadores denegar ese extremo, ya que lo único que puede reservarse para la etapa de ejecución del fallo es la determinación de su cuantía o extensión, como se vio, pero no su existencia, que tiene que quedar suficientemente acreditada desde la fase demostrativa del proceso. Puede consultarse como antecedente la sentencia de casación de la Sala Primera No.127 del 13 de diciembre de 1996. Por ello, y con fundamento además en lo dispuesto en el artículo 317 en relación con los numerales 290.5, 156 y 693 del Código citado, procederá revocar la sentencia apelada en cuanto condena a pagar perjuicios, haciendo la declaratoria en forma abstracta, acogiendo en cuanto a ese extremo la excepción de falta de derecho.

VIII.- Resta analizar el reproche de la parte accionada sobre el rechazo de la excepción de contrato no cumplido. Afirma que la parte actora pretende que se tenga por cumplida la oferta, sin haber pagado el precio de la venta tal y como se convino. Aduce que los abonos mensuales fueron inicialmente cancelados como se desprende de los cheques, pero dejaron de pagarse y el saldo existente jamás fue propuesto por medio de oferta real de pago, ni tampoco existe justificación para dejar de hacerlo. Pide que se revoque el fallo y se admita la excepción de contrato no cumplido, expresando a su vez que está de acuerdo en devolver las sumas que

se le pagaron.

IX.- Para tener derecho a esa ejecución forzosa del contrato, es requisito que la demandante haya cumplido sus obligaciones derivadas del convenio, que en este caso es la de pagar el precio de la compraventa (artículos 692 y 1087 del Código Civil). La autoridad a quo acogió la demanda para lo cual relevó a esa parte de tal obligación, haciendo abstracción de la prueba recibida en el proceso, y al efecto consideró que ella tenía plazo para cumplir su obligación ante el incumplimiento que atribuyó a la demandada, tesis que no comparte el Tribunal, pues como se analizó, ese hecho, vital para la adecuada solución al problema en estudio, no fue demostrado. En ese predicado, la parte actora carece de derecho para exigirle a la sociedad demandada que cumpla con la obligación de entrega que le corresponde, según lo pactado en el contrato, pues de conformidad con el artículo 692 del Código Civil, ella debió cumplir con la prestación que le correspondía, en este caso, entregar el precio en la forma y plazos convenido y al no hacerlo, a la luz de la citada norma carece del derecho legal de cumplimiento forzoso en la forma en que lo ha planteado. Si bien consta que inicialmente si cumplió con lo acordado respecto de los pagos mensuales de la cuota de capital más intereses, tanto corrientes como moratorios, según el financiamiento dado por la empresa demandada, ello fue hasta el catorce de marzo de mil novecientos noventa y cinco, y a partir de esa fecha incurrió en mora en el pago. Eso significa que la parte actora debió hacer oferta real de pago en los términos previstos en el artículo 883 del Código Procesal Civil y en los artículos siguientes, en especial el 893, así como en los numerales 764 y siguientes del Código Civil, a efecto de cumplir con la obligación pactada en tractos y hacer buen pago. Obsérvese por lo demás que el párrafo tercero del artículo 889 del Código Procesal Civil, establece que "Si la deuda fuere pagadera en tractos, las ofertas reales se limitaran al primero de ellos que las hiciera necesarias". Como la demandante no actuó así, al no existir justificación de su proceder, deberá revocarse la sentencia de primera instancia, también en este extremo, acogiendo las excepciones de falta de derecho, de falta de interés y de contrato no cumplido opuestas por la demandada y se declarará sin lugar la demanda principal en todos sus extremos.

X.- No obstante que la petitoria subsidiaria, en cuanto a repetición de lo pagado, en tesis de principio correría igual suerte que la principal, dado que la causa de pedir es la misma, y se sustentó en un supuesto incumplimiento unilateral de la parte demandada, que no se demostró, y la ejecución forzosa del contrato ni siquiera se pidió, a fin de evitar ulteriores procesos sobre

ese tema, como la empresa demandada ha manifestado reiteradamente, tanto al contestar la demanda, como al apersonarse en esta instancia, que está de acuerdo en devolver a la compañía actora las sumas recibidas, que en total ascienden a tres millones trescientos veinticuatro mil quinientos cincuenta y tres colones con ochenta céntimos, según se tuvo por probado en el hecho e) de la sentencia de instancia, se declara que la parte demandada está obligada a pagar a la actora esa suma, la que devenga intereses de ley a partir de la firmeza de este fallo y hasta su efectivo pago. Los demás extremos petitorios de la pretensión subsidiaria se rechazan por improcedentes, acogiendo respecto de ellos la excepción de falta de derecho. Lo anterior se dispone así en aplicación de normas de buena fe y equidad según lo preceptuado en los numerales 21 y 22 del Código Civil, y 3 del Código Procesal Civil.

XI.- Por la especial naturaleza de este proceso, de acuerdo con lo señalado en el Considerando anterior, y dado que la parte actora ha resultado parcialmente victoriosa, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 222 del Código Procesal Civil, se falla sin especial condena en costas.

POR TANTO:

Se rechaza la nulidad alegada concomitantemente con la apelación. Se revoca parcialmente la sentencia apelada en cuanto rechazan las excepciones de contrato no cumplido, y acogen parcialmente la de falta de derecho y la falta de interés, respecto a la demanda principal y en cuanto acoge parcialmente dicha demanda, y condena a la sociedad demandada al pago de ambas costas del proceso y acoge en forma tácita las excepciones opuestas a la demanda subsidiaria y la rechaza. En su lugar, se acoge la excepción de contrato no cumplido, la de falta de derecho y falta de interés y se declara sin lugar la demanda principal en lo que fue acogida, y se rechaza la excepción de falta de derecho respecto a la demanda subsidiaria la cual se acoge parcialmente, como sigue: Se condena a CONDOMINIOS SEBUCAN SOCIEDAD ANÓNIMA a pagar a TRANSVI SOCIEDAD ANÓNIMA, la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES COLONES CON OCHENTA CENTIMOS por concepto de devolución de las sumas recibidas, y a pagar el interés legal que tal monto devengue desde la firmeza de esta sentencia y hasta su efectivo pago. Se falla sin especial condena en costas. Se confirma en lo demás.

c) Supuestos en el que resulta aplicable el artículo 1055 del Código Civil

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]⁹

Nº 130

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA .- San José, a las diez horas del veintinueve de mayo de dos mil siete.-

En el proceso ORDINARIO establecido en el JUZGADO TERCERO CIVIL DE SAN JOSE , bajo el número de expediente 06-000718-182-CI, por GUILLERMO MORENO SANCHEZ contra COSTA DAM DEL ORIENTE SOCIEDAD ANONIMA , en virtud de apelación interpuesta por la demandada, conoce este Tribunal de la resolución de las nueve horas del veintitrés de febrero del dos mil siete, la cual resolvió: "... POR TANTO Se declara sin lugar la excepción previa de caducidad opuesta por la accionada. Notifíquese."(Sic).-

REDACTA el Juez LEON DIAZ; Y,

CONSIDERANDO:

I. En su demanda, el señor Guillermo Moreno Sánchez indica que suscribió un contrato con la accionada, el cual denominaron "Opción de Compra Venta", para la compra de un inmueble inscrito en el Registro Público, matrícula 33.209-F-000. Luego de detallar la forma de pago pactada y sus modificaciones, afirmó haber cancelado a la vendedora \$135.000 hasta el mes de noviembre de 2004, pero por razones imprevistas le fue imposible seguir pagando el precio conforme a lo pactado y no habría podido obtener crédito bancario para ello, por cuanto la demandada no le entregó el plano catastrado para completar la solicitud respectiva. Ante esta situación, afirma, la parte demandada decidió resolver el contrato y aplicar lo señalado en su cláusula cuarta, dejándose, en su concepto de manera arbitraria, \$125.821 de lo que se había pagado. Se afirma que ello configuraría el supuesto regulado en el artículo 1023, inciso s), del Código Civil, tratándose entonces de una cláusula nula. Finalmente, la parte actora dice haber solicitado a la vendedora la totalidad de lo pagado, pero ésta tan solo hizo oferta real de pago por \$7.168, suma que estima arbitraria y abusiva. En su pretensión la parte actora pide la nulidad de la cláusula cuarta del contrato y la devolución de

\$132.000 y los intereses, aunque sin indicar a partir de qué fecha. La parte demandada opuso la excepción previa de caducidad, con base en el artículo 1055 del Código Civil. En la resolución apelada se desestimó tal defensa, contra lo cual apela la sociedad demandada.

II. Según la parte apelante, el a-quo habría confundido el objeto del proceso. Cree que en ningún momento se ha cuestionado que lo existente entre las partes había sido un contrato de opción de venta, y precisamente el presente litigio versaría sobre la cláusula cuarta de éste. El apelante considera que el artículo 1055 del Código Civil se aplicaría a este asunto, y a partir de la fecha en que quedó firme la resolución dictada en el proceso de consignación comenzó a correr el plazo de caducidad para realizar cualquier reclamo. Al respecto, señala: " El artículo 1055 del Código Civil no hace ninguna distinción en cuanto a si el cumplimiento de la opción de compraventa es total o parcial, simplemente da eficacia extintiva al contrato en su totalidad, y establece un plazo perentorio para que la persona que se considere perjudicada ejerza cualquier acción para exigir el cumplimiento, en todo o en parte del contrato."

III. Definitivamente el artículo 1055 del Código Civil no resulta aplicable a la pretensión de la parte actora y la interpretación particular que hace la parte demandada de dicha norma resulta inatendible. Dicha norma indica: " La promesa de venta y la recíproca de compra-venta cuyo cumplimiento no se hubiere demandado dentro del mes contado desde que es exigible, caduca por el mismo hecho.". Como ya ha sido debidamente analizado por la jurisprudencia patria, esa norma se refiere a aquellos contratos de opción en los cuales no se ha puesto un plazo para que la parte optante acepte y perfeccione el contrato definitivo. Resulta aplicable entonces únicamente a los casos en los cuales no se ha puesto un plazo para el ejercicio del derecho del optante a perfeccionar el contrato. En este asunto, independientemente de la calificación que al analizar el fondo del proceso pueda darse al contrato que las partes suscribieron, al cual denominaron "opción de compra venta", resulta claro que no se está solicitando se tenga por aceptada la opción y perfeccionado el contrato definitivo, ni la ejecución de dicho contrato definitivo lo que se está demandando. En tal sentido, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, desde su sentencia No 51 de las quince horas del once de agosto de mil novecientos noventa y tres, ha sostenido al respecto lo siguiente:

"VII.- La debida inteligencia del susodicho artículo 1055 supone otra situación. A saber, la de los contratos de opción donde no consta una fecha límite para la aceptación por parte del optante. En ellos sería inconveniente dejar abierta, sin definición, la posibilidad de concluir el contrato definitivo, pues se lesionaría la seguridad jurídica. Este problema ha surgido en otras legislaciones, como las francesa, italiana y española, donde se les ha dado soluciones diversas. El Código Civil Francés ha consagrado tan sólo un artículo para la promesa de venta, el 1589, en el cual se establece: "... cuando exista el consentimiento recíproco de las dos partes contratantes en cuanto a la cosa y al precio", la promesa se equipara a una compraventa definitiva. No se fija ningún término para la aceptación cuando los contratantes nada hubieran estipulado al respecto. Ante esta situación, la doctrina francesa ha considerado, no sin antes manifestar alguna perplejidad, que la oferta queda abierta indefinidamente, pues fue esa la obligación asumida por el promitente, salvo si se contempló el evento de retirar el consentimiento atingente a la compraventa definitiva. Se acepta, en todo caso, la posibilidad de escudriñar en la voluntad de las partes, a fin de determinar si existe algún plazo implícito o si, por el contrario, querían permanecer vinculados al contrato preliminar indefinidamente. Sobre el tema, los autores Henri, León y Jean MAZEAUD, en sus LECCIONES DE DERECHO CIVIL , Parte III, Vol. III, Editorial EJEA, Buenos Aires, pág. 66, manifiestan: "La obligación del promitente no suscita dificultades cuando se haya estipulado un plazo a la expiración del cual se invalide la opción. Pero, ¿sigue obligado indefinidamente el promitente si no se ha fijado plazo alguno para el ejercicio de la opción? Debe admitirse así; ya que, a diferencia del oferente, el promitente ha concluido un contrato, cuyos términos no puede modificar sin el acuerdo del beneficiario; ha dado aquél su consentimiento para la compraventa, sin reservarse el derecho de retirarlo al cabo de cierto tiempo, a falta de aceptación por el beneficiario; su consentimiento persiste mientras que el beneficiario no renuncie a la opción. Pero no le está prohibido al juez de la interpretación del contrato descubrir en él la estipulación tácita de un plazo a la expiración del cual el promitente recobra su libertad. En verdad, se acercan así la oferta de venta y la promesa unilateral de venta; pero ¿no sería irrazonable obligar por los siglos de los siglos al promitente y a sus herederos?". Por su parte, los profesores Planiol y Ripert, en su TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCES, Tomo X, Editorial Cultural, La Habana, pág 192, indican: "El promitente está obligado a mantener su promesa por todo el tiempo que haya sido convenido en el contrato. Pero, a

veces se da el caso de que no se ha fijado plazo alguno para la opción; en ese supuesto a los Tribunales corresponde el poder de apreciar de hecho la intención de las partes". Tampoco la legislación española contiene norma específica en cuanto al supuesto de una opción sin plazo. El artículo 1451 del Código Civil Español, únicamente dispone: "La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato". Ante esto, la doctrina estima, generalmente, como elemento indispensable para la validez de la opción, la inclusión de un término para su ejercicio. En el derecho italiano, por el contrario, sí se abordó directamente el problema, al establecer el artículo 1331 del Código Civil lo siguiente: "Cuando las partes convienen que una de ellas permanezca vinculada a su declaración y la otra tenga la facultad de aceptarla o no, la declaración de la primera es considerada como propuesta irrevocable para los efectos previstos por el artículo 1329. Si para la aceptación no ha sido fijado un término, éste puede ser establecido por el juez.". El promitente, estiman la jurisprudencia y doctrina prevaletientes en ese país, cuando desee liberarse del vínculo al cual no se le ha fijado un término, tan sólo puede solicitar al juez su fijación y, una vez transcurrido el plazo sin haber el optante perfeccionado el contrato, la opción dejará de surtir efectos jurídicos. En ninguno de los tres ordenamientos jurídicos referidos, se encuentra término de caducidad alguno para el ejercicio de los derechos del comprador una vez perfeccionada la venta definitiva, siendo aplicables, en cuanto fuere pertinente, los términos de prescripción ordinarios. Una vez aceptada la opción, en los tres sistemas dichos, se estima perfeccionado el contrato definitivo y la situación jurídica es idéntica a la de cualquier compraventa estipulada a través de los mecanismos de la contratación entre presentes, entre ausentes o luego de la aceptación de una propuesta unilateral firme. En relación, se considera, no existe motivo razonable alguno para someter a plazos de caducidad la acción para exigir el cumplimiento de una compraventa perfecta cuanto se ha formado a raíz de una opción; en los demás casos, únicamente rigen los principios propios de la prescripción ordinaria. En nuestro medio, la doctrina científica, representada en el caso concreto por el Doctor Diego Baudrit Carrillo, se une también a la tesis aquí propugnada. En su obra "LOS CONTRATOS TRASLATIVOS DEL DERECHO PRIVADO" , al referirse a la concepción que en estas consideraciones se ha venido criticando, dice: "Esta interpretación hace una distinción entre compraventas formalizadas sin precontrato y compraventas perfeccionadas por aceptación de una promesa formulada en un precontrato. Las primeras compraventas se regirían por las reglas de la prescripción ordinaria; las

segundas por el plazo de caducidad de un mes. Esta distinción es artificial y no se fundamenta en un análisis valedero de las normas, puesto que, opinamos, la ley no distingue en cuanto a los efectos de una compraventa que se haya perfeccionado, ya sea que tenga el antecedente de un precontrato o no, puesto que lo que interesa es el intercambio de voluntades referido a cosa y precio. En nuestro criterio, la disposición del artículo 1055 sólo podría interpretarse, si es que algún sentido debe tener, como referida a promesas de venta sin plazo convenido, hipótesis en la cual la ley fija un mes para que se ejercite la opción." (Editorial Juricentro, San José, 1984, pág. 31).

VIII.- Sobre el tema en cuestión, cabe apuntar, se ha sentido la necesidad de establecer plazos máximos dentro de los cuales la oferta firme, generada por el contrato de opción, conserve su validez, pues se estima absolutamente inconveniente su permanencia indefinida cuando no se ha acordado término. En materia de contratación, existe en Costa Rica, en principio, un interés por dar a las propuestas validez limitada en el tiempo, pues conforme éste transcurre, puede presentarse una discordancia entre el contenido de la propuesta y la voluntad real del oferente. Así, por ejemplo, el artículo 443 del Código de Comercio da la posibilidad al proponente de fijar un plazo de espera, el cual está obligado a respetar, pero, de no establecerlo, la oferta se reputa vigente dentro de los términos expresamente señalados por el inciso b). Además, si la aceptación no es recibida por el oferente dentro de los plazos citados, el contrato no se considera perfecto. De igual manera, una reciente sentencia de esta Sala, la N° 137 de las catorce horas veinte minutos del treinta de setiembre de mil novecientos noventa y dos, interpretó el plazo previsto por artículo 1399 del Código Civil, relativo a las donaciones, como un término referido al donatario para aceptar el contrato, so pena de caducidad, la cual al sobrevenir frustra el perfeccionamiento del contrato. También el artículo 1012 del Código Civil obliga al interesado a aceptar la propuesta dentro del término fijado por la otra parte, pero de no existir éste, deberá hacerlo "... dentro de los tres días cuando se halle en la misma provincia; dentro de diez, cuando no se halle en la misma provincia, pero si en la República; y dentro de sesenta días, cuando se hallare fuera de la República.". Estas disposiciones demuestran el interés de nuestro legislador por limitar en el tiempo la eficacia de las propuestas contractuales, cuando el oferente no ha establecido un plazo para ello. Es en esta tesitura, donde la interpretación del artículo 1055 del Código Civil encuentra su verdadera dimensión. Al establecer esta norma

el plazo de un mes para demandar el cumplimiento de la promesa de venta o la recíproca de compraventa, no se refiere en sentido técnico procesal a una "demanda judicial", sino a la manifestación del optante aceptando la opción, la cual, siendo ya exigible, no cuenta con un término límite para su vigencia. La norma se refiere a una promesa de venta o de compraventa recíproca exigible, o sea, aún no aceptada. De mediar una manifestación de voluntad del optante aceptándola, ya no se estaría ante esa promesa exigible, sino ante un contrato de compraventa perfecto. Ahora, el incumplimiento de éste daría derecho al comprador, según dispone el artículo 1066, a solicitar al juez un título inscribible, si fuere necesario, y la entrega de la cosa, en caso de renuencia del vendedor a cumplir con las obligaciones derivadas del contrato principal. En conclusión, el ámbito de aplicación del artículo 1055 se circunscribe a los casos en los cuales exista una promesa de venta o recíproca de compraventa exigible sin plazo estipulado. En tales eventos, el optante puede aceptar, y así perfeccionar la compraventa definitiva, en el término de un mes, el cual corre a partir de la exigibilidad del precontrato. De no hacerlo así, la opción resulta ineficaz y cualquier aceptación posterior sería inidónea para configurar el contrato proyectado."

IV. Como puede observarse, ninguna de las pretensiones de la demanda se refieren a la situación regulada por el artículo 1055 del Código Civil, no se trata del perfeccionamiento del contrato definitivo ante la ausencia de un plazo contractual al efecto, se trata más bien de la nulidad de una cláusula de lo pactado y la devolución de los pagos parciales que se venían dando, ante la supuesta resolución de lo pactado por el presunto incumplimiento de la compradora, independientemente de que se llegue en definitiva a calificar el contrato como de opción o de otra naturaleza diferente. Por tal motivo, ha de confirmarse lo resuelto.

POR TANTO:

Se confirma la resolución apelada.

FUENTES CITADAS

- 1 OSSORIO, Angel. El contrato de opción. 2Da Edición. México. Editorial UTEHA. 1939. p 45.
- 2 OSSORIO, A. Ibid p 49.
- 3 OSSORIO, A Ibid p 50.
- 4 BADENES GASSET, Ramón. El contrato de compraventa. Tomo I. Madrid, España. Edit Tecnos. 1968. p 72
- 5 CHACÓN FERNÁNDEZ, Jenny. La opción de venta, naturaleza y regulación en Costa Rica. Tesis de grado para optar por el grado de licenciatura en Derecho. U.C.R. 23003. p 81.
- 6 BADENES GASSET, Ibid pp 69-70.
- 7 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N°354. San José, a las nueve horas diez minutos del doce de octubre de dos mil siete.
- 8 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Voto No. 58. San José, a las nueve horas cinco minutos del veinticuatro de febrero de dos mil cuatro.
- 9 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución N°130. San José, a las diez horas del veintinueve de mayo de dos mil siete.