

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: LA OPCIÓN DE COMPRAVENTA Y EL PACTO DE RETROVENTA EN LA JURISPRUDENCIA DE SALA I.

**RESUMEN:** En la presente recopilación de jurisprudencia se incorporan las resoluciones de la Sala I, y del Tribunal Segundo Civil más relevantes en cuanto a los temas de Opción de compraventa y Pacto de retroventa, aplicados a casos en los que el objeto del contrato lo constituye un bien inmueble; en las mismas se analizan los conceptos de las dos figuras, sus efectos y su aplicación en nuestro país.

## Índice de contenido

1 JURISPRUDENCIA.....	1
a) Conceptos de Opción de Compraventa y arras penitenciales.....	1
b) Efectos de la ocupación de inmueble en que falta la entrega de la escritura pública y el pago completo del precio pactado en la opción de compraventa.....	11
c) Análisis sobre los supuestos en que resulta aplicable el artículo 1055 del Código Civil .....	30
d) Responsabilidad civil por venta de inmueble ajeno en el pacto de retroventa.....	36
e) Análisis sobre el deber de valorar la intención negocial de los contratantes en el caso de la retro venta.....	50

## 1 JURISPRUDENCIA

### a) *Conceptos de Opción de Compraventa y arras penitenciales*

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>1</sup>

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Expediente 05-001148-164-CI

Resolución N° 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

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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 puentado. 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

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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 sobreviniente, 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,

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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) Efectos de la ocupación de inmueble en que falta la entrega de la escritura pública y el pago completo del precio pactado en la opción de compraventa***

[SALA PRIMERA]<sup>2</sup>

EXP: 03-002796-0638-CI

RES: 000507-F-2007

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA . San José, a las nueve horas treinta y cinco minutos del veinte de julio de dos mil siete.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela, por la MIRIAM SOLANO NÚÑEZ , ama de casa, vecina de Heredia; contra MARÍA DEL CARMEN NAVARRO ÁVILA , soltera, educadora. Figura además, como apoderado especial

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

judicial de la demandada, el licenciado Gerardo Araya Arias, abogado. Todos son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados, y vecinos de Alajuela.

### RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora estableció demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en siete millones quinientos mil colones, a fin de que en sentencia se declare: "... el desalojo de la propiedad, se me ponga en posesión de la misma judicialmente, y se condene a la accionada al pago de los daños y perjuicios irrogados por su proceder ilegítimo los cuales liquido más adelante, se la (sic) condene al pago de ambas costas de esta acción. DAÑOS: daño (sic) moral: la (sic) ilegal ocupación de mi propiedad por parte de Maria (sic) del Carmen con menosprecio de mis derechos como propietaria me ha causado un profundo y lógico disgusto, durante los años que ha prevalecido esta situación, este daño lo liquido en la suma de tres millones de colones. LUCRO CESANTE: la (sic) demandada se ha negado hasta la fecha a pagarme un estipendio a titulo (sic) de alquiler durante 48 meses ( desde el mes de octubre de 1999) a razón de una suma conservadora y muy razonable de 60.000.00 colones por mes, lo cual da un total de 2.880.000.00 colones."

2.- La demandada contestó negativamente y opuso las excepciones de non adimpleti contractus, falta de derecho, falta de causa, falta de acción y la expresión genérica "sine actione agit".

3.- La demandada planteó reconvencción, a fin de que en sentencia se le ordene a la actora: "... A: (sic) TRASPASARME POR VENTA LA FINCA DEL PARTIDO DE ALAJUELA, INSCRITA A FOLIO REAL, MATRÍCULA 244383-000 A MI NOMBRE. B- QUE EN CASO DE NO QUERER HACERLO, QUE SEA EL SEÑOR JUEZ QUIEN LO HAGA. C- QUE EL PRECIO DE TRAPASO (sic), QUE DEBE PAGAR LA SUSCRITA, SEA LA SUMA (sic) CINCO MILLONES DE COLONES, REBAJÁNDOSE LA SUMA DE QUINIENTOS MIL COLONES QUE DÍ COMO ADELANTO AL PRECIO; ES DECIR QUE DEBO PAGAR CUATRO MILLONES Y MEDIO DE COLONES. D- QUE SUBSIDIARIAMENTE Y QUE POR HABER REMODELADO LA CASA Y HECHO MUCHAS MEJORAS CON EL CONSENTIMIENTO DE LA DEMANDADA, SE ME OTORQUE LA COPROPIEDAD DE LA FINCA MENCIONADA, ORDENÁNDOSE POR EL SEÑOR JUEZ, LA INSCRIPCIÓN (sic) DE LA MITAD DE LA FINCA A MI NOMBRE. E- QUE EN CASO DE

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

QUERER LA DEMANDADA PAGARME LAS MEJORAS, QUE SEAN VALORADAS POR UN PERITO, SEGÚN EL VALOR ACTUAL DE LOS MATERIALES. F- QUE DEBE LA ACTORA PAGARME LOS INTERESES LEGALES DE LA SUMA DE QUINIENTOS MIL COLONES, EN CASO DE QUE NO SE HAGA LA VENTA A MI NOMBRE, DESDE EL MOMENTO QUE SE LOS DÍ HASTA QUE ESTE NEGOCIO SE RESUELVA, YA SEA POR COMPRA POR LA ACTORA DE LAS MEJORAS O LA DECLARATORIA DE COPROPIEDAD. G- QUE SE CONDENE A LA DEMANDADA A PAGARME AMBAS COSTAS DE ESTA ACCIÓN."

4.- La actora reconvenida contestó negativamente y no opuso excepciones.

5.- El Juez Garnier A. Vargas Barboza, en sentencia no. 202-2005 de las 18 horas 35 de minutos del 5 de diciembre de 2005, resolvió: "De conformidad con lo expuesto, doctrina, jurisprudencia y citas legales aducidas, se acoge parcialmente la defensa de falta de derecho interpuesta por la demandada reconventora María del Carmen Navarro Avila (sic), únicamente en cuanto la actora reconvenida pretende la idemnización (sic) por concepto de daños y perjuicios la cual resulta improcedente, y se rechaza en cuanto a la actora le asiste el derecho de reclamar el desalojo de la finca que interesa y la restitución de su posesión. Se rechazan las excepciones de contrato no cumplido, falta de legitimación en sus dos modalidades, falta de interés, falta de causa y falta de acción presentadas contra de (sic) demanda interpuesta por la actora. En consecuencia, se declara PARCIALMENTE CON LUGAR la demanda ORDINARIA establecida por MIRIAN (sic) SOLANO NUÑEZ (sic) contra MARÍA DEL CARMEN NAVARRO AVILA (sic), únicamente en cuanto se dispone el desalojo de la señora María del Carmen Navaro (sic) Avila (sic) de la finca partido de Alajuela matrícula folio real número doscientos cuarenta y cuatro mil trescientos ochenta y tres- cero cero cero, y la puesta en posesión de la señora Mirian (sic) Solano Nuñez (sic), sobre dicho inmueble. En los demás extremos se rechaza la demanda.- Igualmente se declara PARCIALMENTE CON LUGAR la RECONVENCIÓN presentada por la señora MARÍA DEL CARMEN NAVARRO AVILA (sic) contra MIRIAN (sic) SOLANO NUÑEZ (sic) , únicamente en cuanto se dispone que previo a realizar el desalojo de la señora Navarro Avila (sic) de la finca citada, deberá la actora reconvenida Mirian (sic) Solano Nuñez (sic), cancelar a la primera las mejoras por ésta realizadas sobre dicho bien, por la suma de tres millones ochocientos siete mil cero once colones, desglosados de la siguiente manera: construcción de una bodega en el costado este de la casa (setecientos ochenta mil colones), construcción de área de

pilas y colocación de pila (doscientos cuarenta mil colones), repello de todas las paredes internas de la casa (doscientos cuarenta mil quinientos colones), cambio de piezas sanitarias, colocación puerta de ducha con estructura de aluminio y forro de vidrio y enchapes de baño en cerámica tanto de pizo (sic) como de paredes (trescientos setenta y un mil colones), colocación de puertas frontales, traseras e interiores, contrapuerta de tubo de hierro en puerta principal y rejas (setecientos sesenta mil colones), colocación de muebles de cocina en concreto enchapados, colocación de fregadero de acero inoxidable, colocación de enchape de cerámica en parte de la pared de la cocina (doscientos ochenta y cuatro mil quinientos once colones), instalación de canoas y bajantes de hierro galvanizado (doscientos mil colones), reparación del sistema (sic) eléctrico (sic) y cambio de sistema de aguas negras (ciento sesenta mil colones, colocación de alero (quince mil colones), colocación de rejas (doscientos mil colones), otros gastos (demolición y otros materiales con mano de obra) (ciento ochenta mil colones). Se rechaza la contrademanda en cuanto solicita se ordene el otorgamiento de la escritura de traspaso a favor de la reconventora sobre la finca antes referida, así como la pretensión de que se declare la copropiedad sobre dicho bien, por improcedentes. Igual suerte corre la pretensión de la reconventora al pago de los intereses (sic) producidos por la suma de quinientos mil colones por ella entregados como parte del precio de la futura compra venta no verificada.- considerando que las partes han litigado con evidente buena fé (sic), se resuelve este asunto si (sic) especial condenatoria en costas debiendo cada parte asumir las propias (Artículo 222 Código Procesal Civil).-."

6.- El apoderado especial judicial de la demandada apeló; y el Tribunal Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela, integrado por los Jueces Carlos E. Alfaro Muñoz, Marta Alfaro Obando y Deyanira Martínez Bolívar, en sentencia no. 196-2006 de las 13 horas 50 minutos del 4 de mayo de 2006, dispuso: "Se confirma, en lo apelado, la sentencia venida en alzada."

7.- El Lic. Gerardo Araya Arias en su expresado carácter, formula recurso de casación por el fondo. Alega violación de los artículos 5, 121, 121, 153 inciso 1), 155 párrafo 1º in-fine, 290 inciso 4), 317 inciso 1), 330, 338, 339, 340, 341, 414 y 417 del Código Procesal Civil; así como los numerales 21, 22, 264, 295, 305, 316, 320, 325, 327, 328, 332, 632, 692, 701, 702, 1009, 1020, 1022, 1023 inciso e), m), n) y s), 1045, 1049, 1053, 1054, 1066 y 1089 del Código Civil.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

8.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente Gerardo Parajeles Vindas.

Redacta el Magistrado Parajeles Vindas

### CONSIDERANDO

I.- El 1 de diciembre del 2003 la señora Miriam Solano Núñez interpuso demanda ordinaria civil contra doña María del Carmen Navarro Ávila. En lo medular indicó, es propietaria del inmueble situado en la provincia de Alajuela e inscrito en el Registro Público, matrícula 244.383-000, en el cual hay una casa de habitación. Dijo, desde octubre de 1999 vive en dicho inmueble doña María del Carmen; en razón de que le dio permiso cuando le solicitó ocupar dicha vivienda por una opción de compra venta suscrita por ambas el 9 de julio de ese año. El convenio, expresó, establecía un plazo máximo de tres meses de vigencia, debiéndose dar un pago adelantado de \$500.000,00 por la demandada en señal de trato y abono del precio de la venta, la cual se llevaría eventualmente a cabo dentro de ese lapso. Para ese momento, expuso, la propiedad no estaba aún inscrita en el Registro Público a su nombre, dado que los dueños anteriores la habían adquirido con ayuda estatal de un bono de la vivienda. Por ello, el traspaso se vio afectado hasta que el Banco Hipotecario de la Vivienda otorgó la respectiva autorización; lo cual tuvo lugar hasta mediados del año 2001. Esta situación, señaló, era de pleno conocimiento de la demandada cuando firmaron el acuerdo. Apuntó, no pudo prever, que el trámite fuese a durar más de tres meses, así, el compromiso de venta se venció sin que se pudiera perfeccionar "la compraventa". Aprovechándose de esto, mencionó, la señora Navarro Ávila se mantuvo en la vivienda a título gratuito, aduciendo dicho incumplimiento. A mediados de febrero del 2003, dijo, convocó a doña María del Carmen a la oficina de la licenciada Flor María Delgado Zumbado, con el fin de suscribir una nueva opción de venta, manteniéndose el mismo precio acordado en el anterior contrato y por un nuevo plazo de tres meses, para que la posible compradora reiniciara la tramitación del crédito hipotecario en la Caja de Ande, el cual se había suspendido ante el atraso de la inscripción. Como una cláusula novedosa, refirió, se incluyó en el texto del documento la obligación de pagar un alquiler por el tiempo de vigencia del acuerdo, a lo que la señora

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Navarro Ávila se negó, argumentando "...infundios, pretextos y evasivas poniendo en evidencia su intención dolosa de mantenerse viviendo en mi propiedad sin pagar..." . Ante tal escenario grave y abusivo, aseguró, optó por devolverle los \$500.000,00 recibidos desde 1999 mediante consignación judicial de pago que ya retiró la parte contraria por cuanto se negó a recibirlo personalmente. Con base en esta relación de hechos, fundamentalmente solicitó, en sentencia se declarara: 1- el desalojo de la demandada de la propiedad; 2- se le ponga en posesión del bien; 3- se condene a la señora Navarro Ávila al pago de los daños y perjuicios por su ilegítimo proceder cuantificados en \$3.000.000,00 los primeros por daño moral, en vista del profundo y lógico disgusto causado al ser la propietaria durante los años que ha prevalecido la situación; y \$2.880.000,00 los segundos, entendidos como lucro cesante por haberse negado a pagar durante 48 meses el alquiler del inmueble; 4- ambas costas a cargo de la accionada. Doña María del Carmen contesta en forma negativa, salvo el hecho primero de la demanda referente a que es doña Miriam la propietaria del inmueble en discusión, e interpone las excepciones de "non adimpleti contractus" , falta de: derecho, causa, acción y la expresión genérica "sine actione agit" . En ese mismo acto contrademandó y en lo esencial aseveró, que el 17 de julio de 1999, firmó la opción de compra venta con doña Miriam, quien se comprometió a venderle la referida finca. No obstante, sostuvo, el inmueble se inscribió hasta el 21 de mayo del 2001. En virtud de dicho convenio, dijo, le abonó la suma de \$500.000,00. Una vez firmado el contrato, arguyó, realizó los trámites necesarios en la Caja de Ande, pues es educadora, para que le otorgara un préstamo, lo cual se frustró, porque la actora no inscribió el bien sino hasta la fecha señalada. Creyendo también en la certeza del acuerdo, sostuvo, inició trabajos de arreglo y remodelación en la casa, con los que doña Miriam estuvo en total acuerdo. Luego, en un proceso de desahucio, expresó, la señora Solano intentó desalojarla, pero no prosperó. Aseveró, la señora Miriam le causó grandes problemas de tipo moral y material. Al amparo de esos hechos, de manera primordial, solicitó: 1- el traspaso por venta de la finca litigiosa a su nombre y en caso de negativa lo haga el juzgador; 2- el precio sea de \$4.500.000,00. Subsidiariamente petitionó: 1- se le otorgue la copropiedad, en virtud de la remodelación y mejoras introducidas a la casa con su consentimiento; 2- en caso de que la demandante le quiera pagar las mejoras, sean estas valoradas por un perito según el valor actual de los materiales; 3- el pago de los intereses legales correspondientes a los \$500.000,00. Las costas a cargo de la reconvenida, quien contestó de manera negativa y no opuso excepciones. En primera instancia se acogió de forma parcial la defensa de falta de derecho, solo en

cuanto pretende la señora Solano Nuñez la indemnización por concepto de daños y perjuicios, ya que estimó improcedente tal extremo. Denegó las excepciones de contrato no cumplido, falta de legitimación, interés, causa y acción. Declaró, parcialmente con lugar la demanda, solo respecto al desalojo de la señora María del Carmen Navarro Ávila y la puesta en posesión a favor de doña Miriam Solano del bien en litis. En todo lo demás se rechazó. La reconvencción, la declaró en parte con lugar, en cuanto previo al desalojo se le deben cancelar a la reconventora las mejoras en la suma total de ₡3.807.011,00 que desglosa. La rechazó respecto a la solicitud del otorgamiento de la escritura de traspaso, la petición de declarar la copropiedad sobre el inmueble y los intereses. Resolvió, para ambos casos, sin especial condena en costas al estimar que las partes litigaron de buena fe. El Tribunal, confirmó en lo apelado dicho fallo. La demandada reconventora, presenta recurso de casación.

#### Casación por razones procesales

II.- Invoca un único motivo . Sin importar la clasificación jurídica que la recurrente asigne a sus agravios, esta Sala los reordena en virtud de su propia naturaleza. Así, a pesar de que esta inconformidad fue calificada por la casacionista como de fondo, en realidad se refiere al tema de la incongruencia, la cual reviste un reproche de orden procesal. Dice, el Tribunal ha incurrido en ultra y extra petita, al confirmar la extinción de la opción por el vencimiento del plazo originalmente pactado, sin existir solicitud expresa de la actora, dejando sin efecto la prórroga voluntaria e implícita que las partes acordaron en la oficina de la licenciada Flor Maria Delgado Zumbado, con la consecuente violación de los artículos 5, 121, 133 párrafo primero, 155 párrafo primero; 290 inciso 4) y 330 todos del Código Procesal Civil. No existe, menciona, en la demanda una pretensión dirigida a declarar la extinción automática ante el vencimiento del plazo, lo cual constituye un vicio de nulidad absoluta por ultra petita.

III.- Según lo ha indicado esta Sala en reiteradas ocasiones, la incongruencia en materia civil consiste en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo del proceso, sino en sus escritos de demanda o contrademanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en el "Por Tanto" del fallo, ya sea porque se omite pronunciamiento sobre algún extremo sometido a debate (minima petita), o se otorga más de lo rogado (ultra

petita), o lo resuelto no guarda correspondencia con lo peticionado (extrapetita), o bien, contiene disposiciones contradictorias. Dicho en otros términos, no se incurre en el vicio alegado entre las consideraciones de fondo y lo decidido en la parte resolutive. De lo anterior se colige que los hechos, las pretensiones y, en su caso las excepciones invocadas, constituyen el marco inexorable dentro del cual el juez debe resolver la controversia. Ese límite de actuación para el juzgador se origina en el principio dispositivo, propio del ordenamiento jurídico en esta materia. En otras palabras, no puede ni debe trasponer los linderos definidos por lo pedido, alegado y probado por las partes. La tesis esgrimida encuentra sustento en lo preceptuado por los artículos 99 y 155 ibídem. La casacionista, dice, el Tribunal aceptó la extinción automática del contrato de opción de venta, cuando en realidad esa declaratoria no fue solicitada por la actora en su demanda. No lleva razón. Si se analiza la petitoria, se pidió: 1- el desalojo de la propiedad; 2- restitución y puesta en posesión del bien; 3- los daños y perjuicios; 4- el pago de las costas. Por lo expuesto, no hay incongruencia, pues es claro y lógico que aquellos dos primeros requerimientos, así se tuvo por probado en la sentencia recurrida, no tienen la intención de ampliar el contrato de opción de compraventa. Por el contrario, se encaminan a dar por terminado el vínculo convencional. En síntesis, los efectos extintivos del pacto, no se refieren a una pretensión material en los términos del artículo 121 del Código Procesal Civil, más bien, es un argumento jurídico para apoyar los extremos petitorios. En definitiva, el agravio deberá rechazarse.

#### Casación por motivos de fondo

IV.- Invoca los siguientes cuatro motivos . Inicia con consideraciones generales sobre la naturaleza jurídica de la opción de venta vinculante, así como de las secuelas del acuerdo entre cosa y precio en ese tipo de negocios. Primero: El contenido estructural y convencional de la opción, expresa, es remunerada, y fue aceptada de manera inmediata por las contratantes; es decir, hay un pacto bilateral según se tuvo por acreditado en el fallo de segunda instancia, lo que constituye una venta perfecta, todo lo cual está tutelado en el numeral 1049 del Código Civil. El plazo estipulado en el pacto, indica, para la formalización del contrato traslativo del dominio, evidencia una finalidad específica de perfeccionar la transferencia y de prorrogarlo por todo el tiempo necesario. Ello se demuestra,

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

explica, mediante confesión espontánea de doña Miriam Solano Nuñez, y del testimonio de doña Flor María Delgado Zumbado. Expone, frente a esa verdad real incuestionable, los juzgadores de instancia estaban obligados a admitir la prórroga implícita de la opción, porque no requería de otro documento formal por el carácter de plena prueba que tiene la confesión, tal y como lo establecen los numerales 338, 339 y 341 del Código Procesal Civil. La voluntad de las partes, apunta, de prorrogar el plazo no quedó documentada notarialmente, porque ella no aceptó pagar una renta que no estaba pactada; negativa que tiene amparo legal en los cánones 1020 y 1023 incisos e), m), n) y s), del Código Civil. En consecuencia, cita, es claro el incumplimiento de la señora Miriam Solano Nuñez, de allí la violación al precepto 155 del Código Procesal Civil, ya que lo correspondiente en el particular era declarar el rechazo de la demandada. De esta forma, refiere, se ven conculcados los ordinales 5, 153 párrafo primero, 155 párrafo primero in-fine; 330, 338, 339, 340, 341, 414 y 417 del Código Procesal Civil "cuyo evidente error de hecho conduce a error de derecho e infracción a los artículos" 632, 692, 693, 701, 702, 1022, 1045, 1053, 1054 y 1089 del Código Civil por falta de aplicación. Existe error de hecho, manifiesta, por valoración equivocada de la prueba documental, confesional y testimonial, así como su aplicación contradictoria e inversa respecto de la prórroga implícita. En igual sentido, advierte, se han transgredido los cánones 1020 y 1023 incisos e), m), n), y s) del Código Civil. Segundo: error de hecho, de derecho y falta de aplicación de las normas sustantivas en relación con las pretensiones materiales de la demanda. En el presente caso, dice, los hechos y la petitoria son contradictorias e imposible de armonizar con la lógica y la finalidad esencial de restituir por reivindicación judicial. Expresa, los hechos están referidos a la formalización e incumplimiento de una opción de compraventa, mientras que la solicitud va encaminada a la consecución de un desalojo arbitrario de quien ha cumplido sus obligaciones contractuales. Las dos primeras peticiones, indica, encierran una modalidad del proceso de desahucio, absolutamente extrañas a la responsabilidad contractual derivada de la rescisión o resolución, así como de la ejecución forzosa. Explica, el desalojo solo procedería, al ejecutar una sentencia firme que haya resuelto a favor del propietario la extinción o nulidad del convenio conforme a los cardinales 698 y 696 del Código Procesal Civil. En el caso de la última de las solicitudes, expone, es un típico abuso y ejercicio antisocial de un derecho sancionado por los preceptos 21 y 22 del Código Civil, en virtud de que el pago de daños y perjuicios inexistentes, el incumplimiento culposo y la calidad de acreedora de la demandada de todas las mejoras existentes,

generaba un evento de desestimación total de la acción principal. Señala doctrina a su favor relativa a la reivindicación. Apunta, esta tiene como antecedente la pérdida de la posesión a causa de ocupación clandestina o violenta típica de la usucapión, de fraude catastral, registral, de responsabilidad contractual declarada con anterioridad o del simple menoscabo de los atributos del dominio por mera perturbación de un tercero y nunca de una posesión pacífica producto de un pacto bilateral. Tolo lo cual, menciona, implica que el reclamo de la cosa por consecuencia, deriva de una sentencia firme y ejecutoria que previamente haya sido declarada a favor del propietario "en un proceso de ordinario de conocimiento, la rescisión, anulación o resolución de un contrato en razón de que esa y no otra, es la correcta interpretación de los artículos 264, 295, 305, 316, 320, 325, 327, 328, 332 632, 692, 693, 701, 1009, 1022, 1045, 1049, 1053, 1054 y 1066 del Código Civil; 21 y 22 de su Título Preliminar que la doctrina y la jurisprudencia le otorga". Transcribe doctrina. En sentido contrario, refiere, si la actora, no ha obtenido un fallo que declare a su favor la rescisión, la nulidad o resolución contractual, no puede pretender la validez o ineficacia del convenio. No debe intentar, manifiesta, la restitución de la cosa ignorando las obligaciones contraídas, para actuar en perjuicio de la otra parte contratante. De esa manera, insiste, los juzgadores de ambas instancias violaron los ordinales 153, 155, 330, 338, 339, 340, 341, 414 y 417 del Código Procesal Civil, por interpretar la conducta unilateral y abusiva de doña Miriam, de imponer un pago de renta por ₡40.000,00, como una conducta lícita en su condición de propietaria. Se le niega, añade, a la adquirente su condición de acreedora de mejoras pagadas de su propio peculio, lo cual conduce a evidente error de derecho por infracción de las normas sustantivas del Código Civil precitadas, todas por falta de aplicación. El Tribunal, asegura, admitió la extinción automática de la opción de venta por vencimiento del plazo; sin que mediara petitoria expresa. Lo que lo llevó, asevera, a declarar parcialmente con lugar la demanda acogiendo las peticiones a) y b) que, como ya se explicó, constituyen una modalidad encubierta de desahucio. Yerra también, afirma, al sostener que el vencimiento de la convenio lo provocó la demandada al negarse a firmar una contra oferta, dejando desprotegida a la compradora, según lo establecen los cánones 1020 y 1023 incisos e), m), n) y s) del Código Civil. Esta tesis y decisión jurisdiccional, dice, confirma en primer lugar, el error de hecho invocado, ya que el Ad quem dedujo que el vencimiento del plazo era para dar por extinguida la relación, dándole plena credibilidad al dicho de la actora. No ponderó, expresa, la prórroga que fue un hecho cierto, que carecía de respaldo documental, por la evidente mala fe de

doña Miriam en tratar de imponer una cláusula abusiva de imposible aceptación, cuyo único fin era convertir la opción de compra en un contrato de arrendamiento. Todo ello, indica, para luego pedir el desahucio, no obstante, al no haberse dado su salida de inmediato, decide en este proceso pedir daños y perjuicios, para apoderarse de todas las mejoras existentes a su favor. Por esa razón, explica, todavía conserva la excepción de contrato no cumplido, al amparo de los artículos 1020, 1023 incisos e), m), n), s) y 1089 del Código Civil. Se demostró, expone, el incumplimiento de la parte actora. Señala doctrina en su beneficio, relacionada con los numerales 692 y 702 del Código Civil. El error que comete el Tribunal, apunta, interpretando y valorando únicamente la demanda y su contestación, pretende evitar el análisis del contenido original del contrato, pues son estos los únicos documentos de prueba invocados en segunda instancia. El ingreso gratuito del inmueble, menciona, fue pactado como una posesión anticipada, pues las condiciones ruinosas e insalubres obligaban a la adquirente a invertir en el bien por comprar. Aunado a lo anterior, cita, al instante de vencerse la opción, la vendedora de manera unilateral pretendió imponer como condición para prorrogar el plazo, el pago de una renta de ₡40.000,00, hasta que se diera el traspaso, situación que rechazó. No cabe duda, refiere, conforme a la lógica y las reglas de la sana crítica, ella ocupó la vivienda y de su propio peculio la reconstruyó porque estaba en muy mal estado, cuya inversión le dio una plusvalía a la propiedad. Según el dictamen pericial, manifiesta, la ocupación de la casa fue posible gracias a los ₡3.807.011,00 invertidos por su cuenta. Por ese motivo, advierte, ese monto era deducible del precio pactado en el convenio. Además, asegura, a esa suma deben agregarse ₡500.000,00 entregados al aceptar la oferta, es decir, para la fecha de vencimiento el monto a pagar era de ₡1.192.089,00. En consecuencia, reitera, el riesgo de inversión al vencer el plazo, superaba las dos terceras partes del precio convenido. Ello implica, asevera, "que la posesión gratuita del inmueble no fue determinante ni el hecho generador del precio alzado en el mercado, sino la inversión y la iniciativa de la compradora y obviamente, ella es la dueña de ese valor agregado por las propias reglas del artículo 1049 del Código Civil". Sin embargo, afirma, el Tribunal en los Considerandos III) y IV), analizando los mismos elementos probatorios, concluyó de manera errónea que la demandada se ha beneficiado gratuitamente al ocupar el fundo por más de dos años con un valor actual que supera diez veces el precio convenido y estima justo imponer la renta de ₡40.000,00 hasta la conclusión del contrato. Tal y como se explicó con anterioridad, sostiene, ese razonamiento va en contra de toda sana crítica ya que es evidente, el riesgo de inversión de la compradora asciende a

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

¢4.307.011,00 deducibles del precio de ¢5.000.000,00; es indiscutible el ardid de la vendedora de afectar emocional y de forma económica la relación para evitar la prórroga y de mala fe apropiarse de la plusvalía de la inversión hecha. Así las cosas, alega, el Ad quem

le otorga a la prueba un valor inmerecido, privilegiando el dolo de la actora, conculcando los preceptos 153 párrafo primero, 155 párrafo primero in-fine; 317 inciso 1), 330, 338, 339, 340, 341, 414 y 417 del Código Procesal Civil; 264, 295; 305, 316, 320, 325, 327, 328, 332, por aplicación inversa e indebida; 21, 22, 632, 692, 701, 702, 1009, 1022, 1023 incisos e), m), n) y s), 1045, 1049, 1054 y 1066 del Código Civil, pues, la compradora es acreedora de las mejoras y es la parte cumpliente de la relación contractual con derecho a rechazar la nueva oferta abusiva al amparo de los ordinales 1020 y 1023 incisos e), m), n) y s), ibidem, cuya aplicación debida se ruega. Tercero: sobre la extinción ilegal del contrato arguye, que a partir de la firma de la opción, tuvo una conducta intachable orientada al cumplimiento cabal de sus obligaciones con la absoluta convicción libre y voluntaria de formalizar la prórroga y el contrato principal. Primero, dice, al haber entregado ¢500.000,00 en efectivo, pactado como adelanto del precio de la venta y, segundo, con la posesión efectiva del inmueble, invirtiendo ¢3.807.011,00 en mejoras necesarias. Por esas condiciones, agrega, siempre tuvo toda la intención de pagar el precio pactado, incluso compareció ante notario público con el fin de prorrogar el plazo del convenio. De esa forma se demuestra, indica, el deseo real de adquirir de manera definitiva el bien, así como su buena fe; posición que le es negada por el Tribunal. De nuevo, invoca violación a la sana crítica. En el fallo, explica, se privilegia el actuar de doña Miriam quien es la incumpliente; desconociendo la inversión millonaria que por su parte había realizado y la evidentísima mala fé de la propietaria, quien pretendía la prórroga del plazo invocando una cláusula prohibida, abusiva y extraña al contrato. Exigiendo, expone, ¢40.000,00 de renta mensual por el uso de la edificación existente en el terreno a partir de la fecha de vencimiento. Esa tenencia, señala, había sido pactada y consentida gratuitamente, porque en realidad lo pretendido es una forma de evitar de manera maliciosa e ilegal, el reconocimiento de las mejoras; lo que ha sido demostrado con el testimonio de la licenciada Flor Maria Delgado Zumbado, prueba no analizada. Todo lo cual, apunta, conculca el artículo 330 del Código Procesal Civil; por consiguiente falta de aplicación de los mandatos 1020 y 1023 incisos e), m), n) y s), del Código Civil. Cuarto: menciona, el Tribunal se equivocó al admitir la contrademanda y la procedencia de la ejecución forzosa del contrato principal. La

sentencia recurrida, refiere, es minuciosa en argumentos para demostrar la buena fe, probidad, diligencia debida y oportuna de la demandada, quien cumplió con las obligaciones pactadas, incluyendo el pago total del precio y la firma del traspaso notarial para inscribir a su nombre el inmueble objeto de la contención. Lo cual, manifiesta, se acreditó en este proceso. Por lo expuesto, advierte, ella es la legítima acreedora por cumplimiento de sus deberes contractuales, tutelada por los cánones 632, 693 y 1066 del Código Civil. En primer lugar, asegura, sobre las mejoras indispensables para conservar y hacer habitable y salubre la casa, invirtió la suma de ₡3.807.011,00 y entregó ₡500.000,00 como arras confirmatorias, todo forma parte del precio pactado de ₡5.000.000,00. En segundo término, asevera, en virtud de su calidad de contratante cumplidora de las obligaciones, es ella quien tiene la legitimación y derecho para exigir la ejecución forzosa del contrato, debiendo el juzgador de primera instancia ordenar la inscripción en el Registro Público. Bien se ha dicho, sostiene, no hay extinción de la opción de venta, que haya sido legalmente pedida o declarada en sede jurisdiccional, donde se aplace o desnaturalice el acuerdo entre cosa y precio. Alega, el Ad quem consideró que no existió incumplimiento por parte de la actora, pues en su criterio, tal falta solo da derecho a resarcimiento de daños y perjuicios, pero no a la celebración del contrato proyectado a futuro. Además, arguye, se fundamentó, que el dolo no había sido demostrado por parte de la demandante, por el contrario, estimó, que era evidente su negligencia de formalizar la prórroga; y dejó por fuera el análisis de la responsabilidad contractual. Cita doctrina a su favor. Concluye, la promesa de venta y la opción de venta remunerada, son convenios bilaterales dotados de recíprocas obligaciones irrenunciables, cuyo incumplimiento conduce a la resolución con pago de daños y perjuicios o la ejecución forzosa. En definitiva, expresa, se equivocan los juzgadores al no darle la categoría vinculante a la opción, ya que, en la especie fue aceptada de manera inmediata. El Tribunal, dice, tuvo que modificar los hechos probados para confirmar. Copia parte de la sentencia. Expresa, doña Miriam en confesión judicial espontánea, admitió su incumplimiento de la entrega oportuna del documento inscrito en el Registro Público. Lo que le impidió, indica, formalizar un préstamo para pagar el resto del precio pactado; aunado a ello, al no haber aceptado el cobro de ₡40.000,00 mensuales, la actora le devolvió los ₡500.000,00 pagados al inicio del convenio. Entonces, explica, de acuerdo a la confesión hecha por la señora Solano Nuñez, en los hechos de la demanda, en apego a los artículos 5, 330, 338, 339, 341, 414 y 417 del Código Procesal Civil; se expone una conducta maliciosa y fraudulenta por

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

parte de la señora Solano Nuñez. Señala, de dicho comportamiento se extrae que la vendedora firmó un documento sin ser la propietaria registral; el cual no le entregó para frustrar el préstamo con la ANDE, aún así le pudo abonar ₡4.307.011,00. Además, apunta, la hizo firmar una opción, ocupar una edificación ruinoso e inhabitable a título gratuito invirtiendo ₡3.807.011,00 en mejoras; exigiéndole una vez dado el vencimiento, el pago de ₡40.000,00 mensuales por el uso de la casa ocupada en forma gratuita. Menciona, doña Miriam dio por extinto el contrato, devolviéndole los ₡500.000,00 de prima, exigiendo el desalojo el inmueble. El Tribunal debió haber hecho una valoración objetiva de la prueba, cita; sin embargo, en ambas sentencias se ignora y se evade el análisis de fondo que otorgue el correcto valor probatorio al dolo de la demandante. Refiere, se advierte someramente en el fallo de primera instancia, no se le llama por su verdadero nombre y tampoco se enlista en los hechos probados como fraude o incumplimiento y sanción de su autora para dar equidad y justicia a la víctima. Manifiesta, se han conculcado los numerales 5, 153 párrafo primero, 155 párrafo primero, 330, 338, 339, 340, 341, 414 y 417 todos del Código Procesal Civil; cometiendo error de hecho al interpretar de forma indebida las afirmaciones de doña Miriam y la contestación negativa, así como los hechos de la reconvenición, la prueba testimonial recibida; se debió entender en todo momento que la actora incumplió el contrato. Advierte, el Tribunal consideró, la reconventora sabía que doña Miriam Solano no era la dueña del inmueble, disfrutado por más de dos años por mera tolerancia, el cual vale diez veces más del precio convenido, además, fue negligente al no pagar los ₡40.000,00 exigidos a título de renta mensual para prorrogar la nueva opción, debiendo haber realizado una contra oferta satisfactoria de la exigencia de la propietaria. Tal razonamiento, asegura, deviene en ultra y extra petita, pues no existía solicitud en la pretensión material. Aunado a ello, asevera, no se debe olvidar que es acreedora de ₡3.807.011,00 por las mejoras realizadas y de ₡500.000,00 entregados al firmar la opción; lo cuales son imputables al precio de ₡5.000.000,00. Por consiguiente, afirma, se han violado por falta de aplicación los preceptos 21, 22, 632, 692, 693, 701, 702, 1008, 1009, 1020, 1022, 1023 incisos e), m), n) y s), 1045, 1049, 1053, 1054, 1066 y 1089 todos del Código Civil. Según lo esbozado, sostiene, es ella la parte cumpliente de la relación y es víctima del dolo cometido en su perjuicio por la actora; está legitimada para exigir la ejecución forzosa del contrato invocada en la reconvenición por aplicación del "exceptio non adimpleti contractus", estando los juzgadores obligados a declarar con lugar la reconvenición y a ordenar la inscripción correspondiente en el Registro Público. Sin

embargo, alega, el rechazo tiene su base en la supuesta extinción de la opción de venta y la presunción de que la demandada ha incumplido, posición ilegal, arbitraria, errónea y contradictoria a la doctrina y jurisprudencia nacional. Se debió entender el negocio jurídico en su contenido literal, además la voluntad de las partes como un contrato bilateral-obligacional y que mediante la aceptación inmediata de la oferta, confieren categoría "pacta sun servanda" , todo ello de conformidad con los ordinales 632, 1008, 1009, 1022 y 1049 del Código Civil. Según lo expuesto, arguye, lo procedente es decretar la ejecución forzosa del contrato, el pago de las costas y se deberán modificar los hechos probados de la siguiente manera: "A-10.- Que la actora y reconvenida MIRIAM SOLANO NÚÑEZ, con culpa y dolo civil inicial y final, formalizó el contrato de Opción de Venta celebrado el día 17 de Julio 1999, sin ser propietaria registral y por ello no pudo entregar la certificación de propietaria expedida por el Registro Nacional para que la compradora-reconventora obtuviera de Ande un préstamo para cancelar el saldo del precio de la venta... A-11- Que al no entregar la reconventora el documento registral oportunamente, Ande rechazó el préstamo en razón de que la finca del Partido de Alajuela número 244-383-000 vinculada a la Opción de Venta, debía soportar la garantía hipotecaria de primer grado al adquirirla la solicitante de la reconvenida Miriam Solano Núñez, quien con pleno dominio

de la imposibilidad real y legal de traspaso indujo a error a la futura compradora MARIA DEL CARMEN NAVARRO AVILA, para que ocupara gratuitamente una edificación ruinoso e insalubre construida en dicho inmueble para que invirtiera en mejoras imputables al saldo del precio convenido de cinco millones de colones que finalmente se negó (sic) reconocer y cuya suma pretendió obtener por enriquecimiento sin causa a título de daños y perjuicios inexistentes... A-12.-Que al expirar el plazo original del contrato, la reconvenida MIRIAM SOLANO NÚÑEZ, consciente de su incumplimiento y conociendo positivamente que la reconventora había realizado mejoras útiles y necesarias en la edificación construida en la finca número 244-383-000 objeto de la Opción de Venta, por la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL ONCE COLONES, con el deliberado propósito de provocar la imposibilidad del otorgamiento del contrato principal traslativo del dominio y de apropiarse sin justa causa de tal inversión, citó a la compradora para que compareciera ante la Notaria Pública Lic. Flor María Delgado Zumbado, para firmar la prórroga de la Opción exigiéndole el pago de cuarenta mil colones mensuales de renta por el uso de la casa donde precisamente invirtió las mejoras y la cual aun ocupa a título gratuito por expresa autorización de la contrademandada...A-13 - Que la reconventora MARIA DEL CARMEN

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

NAVARRO AVILA, conforme a los Artículos 10020 (sic) , 1023 incisos e), m), n), s) y I089 del Código Civil que ampara el rechazo del pago de una renta para prorrogar y al incumplimiento culposo y doloso de la actora MIRIAM SOLANO NUÑEZ, es acreedora de la prórroga implícita de la Opción de Venta a partir del mes de Febrero 2003 por todo el tiempo necesario y a la ejecución forzosa del contrato principal previo pago del saldo por la suma de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE COLONES NETOS que completa el precio convenido de CINCO MILLONES en razón de que debe previamente rebajarse TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL ONCE COLONES DE MEJORAS y QUINIENTOS MIL COLONES que la reconvenida recibió como prima que finalmente depositó en el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Alajuela, a efecto de que el JUEZ CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE ALAJUELA, otorgue el traspaso de la finca del Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula 2431-383-400.#"

V.- El recurso de casación planteado, en realidad, es un poco confuso en su redacción. Sin embargo, por tener una relación íntima entre ellos, los 4 reproches se analizarán en conjunto, pues versan en el fondo sobre la misma inconformidad. El debate surge porque la actora negoció con la demandada un inmueble, que ha ocupado desde entonces. Al finalizar el plazo del convenio, las partes no lograron prorrogarlo. Sin embargo, la ocupante se ha negado a salir del bien, exigiendo el cumplimiento o ejecución forzosa de la opción de venta. La recurrente cuestiona la extinción del contrato de opción de venta, pues se considera cumpliente de las obligaciones pactadas al cubrir la prima del precio e invertir en la remodelación de la vivienda que estaba en mal estado. Por el contrario, protesta la cláusula que se le quiso imponer para convertir el pacto en un arrendamiento con una renta mensual de ₡40.000,00. En resumen, el recurso pretende se case el fallo del Tribunal y se proceda a la ejecución forzosa de la opción de venta.

VI.- Modalidades contractuales. Para la casacionista el convenio suscrito con la actora es una opción de venta. Con la finalidad de abordar los motivos de inconformidad, se requiere aclarar la naturaleza de ese negocio. Para ese efecto, la Sala se ha referido a la diferencia entre una venta y cualquier otra negociación previa y, en ese sentido, indicó en sentencia número 1015 de las 16 horas 30 minutos del 21 de diciembre del 2006, haciendo eco de lo ya estipulado en los votos no. 80 de las 15 horas 30 minutos del 30 de noviembre de 1993, citado en la no.

55 de las 11 horas del 28 de enero del 2004: " V.- La doctrina moderna para referirse a los tipos contractuales preliminares o preparatorios de otros contratos ha usado la expresión de precontrato, definiéndola como aquella convención mediante la cual dos o más personas se comprometen a hacer efectiva en el futuro la conclusión de un contrato que, en ese momento, no quieren o no pueden celebrar en forma definitiva. El precontrato, en rigor, es un contrato por medio del cual surge una obligación de hacer: la celebración del futuro contrato, que a su vez constituye su objeto o finalidad. Son precontratos, por tener como finalidad la realización de otro contrato, la promesa unilateral de venta y la promesa recíproca de venta ... " VIII.- Es importante establecer con claridad cuándo se está frente a un precontrato cuyo objeto es un contrato de compraventa y cuándo se está frente a compraventa propiamente dicha, siendo necesario tener presente que tanto la opción de venta como la promesa recíproca de compraventa, por ser figuras prenegociales, contienen los elementos esenciales de la negociación proyectada. Por eso se considera al precontrato como un "contrato base" en el cual se proyectan las características del contrato definitivo, de tal forma que aceptadas las ofertas respectivas, no es necesaria una nueva declaración de voluntad. En la opción -o promesa de venta- y en la promesa recíproca de compraventa, basta que, dentro del plazo, opere la aceptación del optante en el primer caso, o de cualquiera de las dos partes en el segundo para que, como se ha señalado, se perfeccione la compraventa. Resulta claro, entonces, que la diferencia entre la figura prenegocial y el negocio definitivo de compraventa es el acuerdo definitivo de cosa y precio manifestado, precisamente, en la aceptación de los optantes. Es decir, la relación contractual prenegocial diseña el contrato definitivo haciendo referencia a los elementos esenciales de que se compone aquél, pero sin que haya acuerdo definitivo sobre cosa y precio, que se da con la aceptación de las ofertas. En la opción y en la promesa recíproca de compraventa por ser su objeto la futura estipulación de un contrato de compraventa, sus efectos nunca pueden coincidir con los de la venta, no pudiendo derivar ni la transmisión de propiedad ni la obligación del vendedor de entregar la cosa ni del comprador de pagar el precio, porque aun cuando en el precontrato se determina la cosa y el precio, los promitentes sólo se obligan a respetar el plazo y a realizar el contrato definitivo de mediar consentimiento sobre el precio y la cosa tal y como fue previsto. De allí que si en un determinado contrato se desprende que la fase de las simples ofertas -unilateral o recíproca, según el caso- ha sido superada pues en realidad no hay nada pendiente de aceptación, la compraventa definitiva se ha consumado con todos sus efectos jurídicos, en forma independiente de su eventual

inscripción en el Registro Público, pues ésta no es un requisito ad substantiam para su perfeccionamiento, quedando para la fase de ejecución del contrato como una obligación del vendedor el otorgamiento de escritura pública y la entrega del bien." .

VII.- Naturaleza del contrato objeto del debate. Según ha quedado demostrado en este proceso, doña Miriam y doña María del Carmen firmaron un contrato denominado " de opción de compra venta. " Al menos, con esa intención surgió. Sin embargo, una vez realizadas las negociaciones, la compradora tomó posesión del bien, pues vive allí desde 1999. Tal y como se expuso en el considerando anterior, los efectos de ese pacto nunca pueden ser idénticos a los de la venta definitiva, los cuales serían en primer término, la transmisión del bien y su pago. Se desprende de los hechos de la demanda, ratificados por la señora Navarro Ávila, que ella, no solo ocupa la vivienda desde entonces, sino, también, canceló por adelantado la suma de \$500.000,00 como abono al precio total del inmueble. Entonces, está claro, la relación entre ellas fue más allá de una simple promesa, pues se cruzó esa delgada línea divisoria de un negocio al otro. De allí, se puede asegurar, hubo un contrato de venta, con los elementos necesarios: acuerdo entre cosa y precio y transmisión del inmueble. Se acreditó que doña Miriam solicitó por el bien la suma de \$5.000.000,00, aceptados por doña María del Carmen, quien entregó como parte del precio \$500.000,00. También se han comprobado los actos de dominio por parte de la compradora, por medio de los arreglos y mejoras hechas a la casa. No se trata de una opción porque el negocio no quedó sujeto a la suscripción de un contrato definitivo. Por el contrario, la compradora entregó la prima y de inmediato ejerció actos de dominio sobre el inmueble, de ahí la existencia de un acuerdo de voluntades para perfeccionar la venta. El traspaso se haría efectivo, según lo convenido, cuando la vendedora obtuviera el título inscrito a su nombre. En otras palabras, lo único diferido en el tiempo fue el otorgamiento formal de la escritura pública para inscribir, lo que ocurrió por dos razones fundamentales; la primera porque el bien aún no estaba registrado a nombre de la vendedora y, la segunda, porque la compradora se comprometió a buscar financiamiento para cubrir el resto del monto pactado. Bajo esa tesitura, carece de interés jurídico la discusión sobre el pago mensual de \$40.000,00 por concepto de renta. La eventual propuesta en ese sentido hecha por la vendedora y no aceptada por la demandada, no modificaba la naturaleza del contrato de compra venta. Lo mismo sucede con el agravio relativo a la extinción del contrato. Por tratarse de negocio de venta puro y simple, ese tema no es debatible y no es posible pensar en una

prórroga.

VIII.- Sobre el caso concreto. En el considerando anterior se define el carácter de compra-venta del contrato y se excluyen, por falta de interés, los reproches sobre la cláusula abusiva de un arrendamiento y la extinción de lo convenido. Corresponde ahora determinar la condición de la parte cumpliente en ese convenio. Insiste la recurrente que ha honrado sus obligaciones y por tanto pretende la ejecución forzosa de lo pactado, sea, el traspaso del bien a su nombre. De los hechos se desprende que la compradora, depositó \$500.000,00 como pago inicial de la suma pactada por la venta del inmueble. Además, los juzgadores de ambas instancias, tuvieron por acreditado, sin que se haya desvirtuado, que una vez instalada en la vivienda, la compradora invirtió \$3.807.011,00 en su remodelación porque estaba en mala estado. Se trata de un hecho no controvertido, en especial, la calificación de "mejoras" y que ese dinero debía ser restituido a la adquirente. Esta Sala, al no variar el cuadro fáctico probado, concluye que del precio pactado de \$5.000.000,00, la adquirente cubrió el equivalente a \$4.307.011,00, como resultado de la prima y de lo invertido en reparar la casa. Aun cuando se le acepte esa imputación como parte del precio pactado, la demandada al momento de la presentación de este proceso, no había cubierto la totalidad de lo convenido y tenía pendiente una diferencia de \$692.989,00. Por lo expuesto, doña María del Carmen no cumplió con lo pactado con doña Miriam. Ahora bien, el numeral 692 del Código Civil establece "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." , esto quiere decir, que la norma le permite a la parte cumpliente exigir la ejecución forzosa del contrato. La compra venta es un negocio sinalagmático, crea derechos y obligaciones para las contratantes. De allí que dentro de esa relación, en sentido amplio, ambas son deudoras y acreedoras recíprocas, pues la vendedora ofrece un bien (deudora) a cambio de un precio (acreedora), en el caso de la compradora, debe pagar (deudora) a cambio de un objeto (acreedora). Entonces, la ejecución forzosa procede contra el incumpliente y solo la puede reclamar quien haya honrado lo comprometido. En la especie, ya se dijo líneas atrás, doña María del Carmen no cumplió con lo pactado al no cubrir la totalidad del precio. En consecuencia, no está facultada para solicitar la ejecución forzosa del contrato, como lo pretende en su recurso. Por esa razón, no es procedente el traspaso de la finca a su nombre. En este sentido, no encuentra la Sala ningún vicio en lo resuelto por el Tribunal al denegar

dicha petitoria. Incluso, se concuerda con el fallo impugnado que reconoce la suma invertida en reparar la vivienda. Tal y como lo señala en ese pronunciamiento, la actora deberá pagar esa erogación a la demandada en concepto de mejoras, según lo definió el Ad quem. Entonces, en realidad carece de interés entrar a su procedencia, a pesar de que se refiere a ellas en el recurso de casación, pues estas fueron otorgadas, y no debate la recurrente el monto que se le concedió. En esta línea de pensamiento, coincide esta Sala con lo resuelto por los juzgadores de segunda instancia, aunque con fundamento distinto, debiéndose denegar los reproches planteados.

IX.- En virtud de lo expuesto, se deberá declarar sin lugar el recurso de casación interpuesto por la señora María del Carmen Navarro Ávila, con las costas de este a su cargo. Artículo 611 del Código Procesal Civil.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso. Son sus costas a cargo de quien lo interpuso.

***c) Análisis sobre los supuestos en que resulta aplicable el artículo 1055 del Código Civil***

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>3</sup>

N° 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 atinente 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 prevalecientes 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.

***d) Responsabilidad civil por venta de inmueble ajeno en el pacto de retroventa.***

[SALA PRIMERA]<sup>4</sup>

Resolución N° 53

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las catorce horas treinta minutos del dos de julio de mil novecientos noventa y siete.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Tercero de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda por "Inversiones Delta, S.A.", representada por su Presidente Arnoldo Quirós Meza, comerciante, vecino de San José, contra la "Caja Costarricense de Seguro Social", representada por su apoderado general judicial, Oscar Arias Valverde, abogado de esta ciudad; Ana Mayra Muñoz Picado, ama de casa, Cruz Richmond Sanabria, comerciante, Orlando

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Solano Carpio, artesano, Edgar Eduardo Guillén Sánchez, psicólogo y, Michael Andre Abarca Petitjean, hoy su Sucesión, representada por la albacea Laura Isabel Martínez Gutiérrez, viuda, ama de casa. Intervienen, además, los licenciados Fernando Chacón Vargas, José Miguel Brenes Brenes y Luis Eduardo Ortiz Meseguer, vecinos de San José y de Cartago, los dos últimos, en calidad de apoderados especiales judiciales, de la actora, el primero; de Ana Mayra, el segundo y; de Cruz Richmond y Orlando Solano, el tercero. Las personas citadas son mayores de edad, casadas y con las excepciones dichas, vecinas de Tres Ríos.

### RESULTANDO:

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el representante de la entidad actora estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de un millón cuatrocientos mil colones, a fin de que en sentencia, principalmente, se declare: "PRIMERO: que las inscripciones practicadas por el Registro Público de las fincas del Partido de Cartago del Registro Público, tomo 2796, folios 571, 579 y 567, números 91.779, 91.787, 91.775, asientos André Abarca Petitjean, Klas Arvid Róstrom Trujillo y Cruz Richmond Sanabria, según escrituras autorizadas en la ciudad de San José por el Notario Julio César 1 y 2, 1, 4 y 5, 1 y 3, tomo 3046, folio 133, número 98.254, asiento 1, y tomo 3059, folios 289 y 291, números 90708 y 90710, asientos 1, así como todos los asientos posteriores a las inscripciones originales de esas fincas o inmuebles son NULAS en cuanto esas inscripciones contravengan como en efecto contravienen la materialidad de las inscripciones practicadas por el mismo Registro Público, de las fincas del partido de Cartago, tomo 2485, folios 431 y 437, número 81.473 y 81479, asientos 1, estas dos últimas segregadas con anterioridad e inscritas con anterioridad a las demás, conforme al principio de primero en presentación, primero en inscripción, y primero en tiempo, primero en Derecho. SEGUNDO: Que las escrituras autorizadas en la ciudad de San José por el Notario Julio César Mora Mora a las 16 horas del 1º de Octubre, a las 10 horas del 9 de Mayo, y a las 7 horas del 16 de Abril, todas del año 1979, en las que Ana Mayra Muñoz Picado segregó y vendió lotes, todos parte en apariencia de la finca madre del Partido de Cartago número 46.161, figurando como adquirentes Cruz Richmond Sanabria, Klas Arvid Róstrom Trujillo, y Edgar Eduardo Guillén Sánchez y Michael André Abarca Petitjean, en cuanto esos contratos recayeron sobre cosa ajena, total o parcialmente, afectando la materialidad de las fincas del Partido de Cartago números 81.473 y 81479, segregadas e inscritas previamente, todas teniendo como origen la misma finca madre son

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

NULAS. TERCERO: Que los contratos de compraventa otorgados por Ana Mayra Muñoz Picado a favor de Edgar Eduardo Guillén Sánchez y Michael Mora Mora a las 7 horas del 16 de Abril, a las 10 horas del 9 de Mayo y a las 16 horas del 1º de Octubre, meses todos del año 1979 que son segregaciones de lotes parte de la finca del Partido de Cartago número 46.161, sea del resto de esa finca, así como los contratos que con posterioridad otorgaron esos adquirentes sobre las fincas que surgieron por esas segregaciones, son ineficaces y/o nulas por afectar los derechos de la sociedad actora previamente constituidos e inscritos al amparo del Registro Público, sobre las fincas del Partido de Cartago número 81473 y 81479 que fueron segregadas de la misma finca madre número 46.161, especialmente en cuanto afectan la materialidad de esos inmuebles. Que siendo ineficaces y/o nulas esas contrataciones igualmente son ineficaces y/o nulas las inscripciones practicadas por el Registro Público con base en las mismas, sobre todo por afectar derechos reales previamente inscritos. CUARTO: Que los planos registrados en el Catastro que sirvieron de base para las segregaciones de las fincas del Partido de Cartago del Registro Público números 91.775, 91.779, 91.787, 98.254, 90708 y 90710 por comprender total o parcialmente la materialidad de las fincas de la sociedad actora del Partido de Cartago números 81.473 y 81.479, y por contrariar o anteponerse a planos previamente registrados en los que figuran las mismas fincas de la sociedad actora, son nulos, debiendo cancelarse el registro de esos planos especialmente del catastrado bajo el número C 364507-79, archivo número 36-C-3-6-2, del catastrado bajo el número C 364510-79, archivo número 37-C-3-6-2, de los catastrados bajo los número C 358402-79 y C 358403-79, archivos números 32-C-3-6-2 y 33-C-3-6-2, así como de los planos que pudieran derivarse de ellos, sea su (sic) registros, planos que contravienen los inscritos con anterioridad por el mismo Catastro bajo los número C 281397-77 y C 281398-77. QUINTO: Que los demandados deben poner a la sociedad actora en efectiva y plena posesión de sus fincas del Partido de Cartago números 81.473 y 81.479, en calidad de única y legítima dueña de esos inmuebles, habiendo venido los demandados ejerciendo posesión indebida sobre los mismos, total o parcialmente, lo que desde luego afecta a aquellos acreedores dueños de derechos reales, especialmente a la Caja Costarricense de Seguro Social y a la misma co-demandada Ana Mayra Muñoz Picado que figuran con ese tipo de derechos sobre fincas segregadas e inscritas en el Registro Público en forma posterior a las de la sociedad actora, por comprender esos inmuebles la misma materialidad de las señaladas de la empresa accionante. SEXTO: que la posesión que han venido ejerciendo los demandados sobre las fincas de la sociedad actora del Partido de Cartago números 81.473 y 81.479 ha sido y es indebida; que esa

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

posesión ha sido de mala fé, sin derecho a percibir frutos, ni a ser indemnizados de las mejoras necesarias y útiles que pudieron haber efectuado, ni tampoco de las de puro adorno, con obligación más bien de su parte de pagar los daños y perjuicios ocasionados a la sociedad actora. SETIMO: Que la co-demandada Ana Mayra Muñoz Picado al otorgar las escrituras de segregación y venta autorizadas por el Notario Julio César Mora Mora a las 7 horas del 16 de Abril, a las 10 horas del 9 de Mayo y a las 16 horas del 1º de octubre, meses todos del año 1979, traspasos a favor de Klas Arvid Röstrom Trujillo, Edgar Eduardo Guillén Sánchez y Michael André Abarca Petitjean y Cruz Richmond Sanabria, en el orden (sic) que corresponda, ignorando las segregaciones anteriores de la misma finca madre del Partido de Cartago número 46161 que motivaron las fincas de la actora números 81473 y 81479 actuó dolosa, culposa, imprudente o negligentemente, estando obligada a reparar el daño económico que la actora ha experimentado y sigue experimentando ante la imposibilidad en que la colocó de no poder tomar posesión de sus fincas del Partido de Cartago números 81473 y 81479, a partir de la adjudicación que en remate efectuó a su favor el Juzgado Segundo Civil de San José el día 15 de junio de 1981 y hasta el día en que logre la efectiva posesión de esos inmuebles, daño económico que se fijará en ejecución de sentencia a justa tasación pericial, daño económico que se estima a la fecha en un millón de colones. OCTAVO: Que a título de daños y perjuicios los demandados deben en forma solidaria, en cuanto hayan ejercido posesión total o parcial de las fincas de la sociedad actora números 81.473 y 81479 del Partido de Cartago, indemnizarle a la accionante el importe correspondiente que se determine por el no uso o aprovechamiento del esos inmuebles, a partir del 15 de Junio de 1981 fecha en que le fueron adjudicadas esas fincas a la actora y hasta el día en que pueda tomar posesión efectiva de las mismas, todo a justa tasación pericial, daños y perjuicios que se estiman en un millón de colones a la fecha, devengando el monto de esa indemnización intereses al tipo que establezca la ley. NOVENO: Que los demandados deben pagarle a la actora, en forma solidaria ambas costas de este juicio.". Subsidiariamente demandó para que se disponga: "que se declaren los mismos extremos de la petitoria principal, salvo el extremo "TERCERO" el cual dirá: "Que los contratos de compraventa otorgados por Ana Mayra Muñoz Picado a favor de Edgar Eduardo Guillén Sánchez y Michael André Abarca Petitjean, Klas Arvid Röstrom Trujillo y Cruz Richmond Sanabria, según escrituras autorizadas en la ciudad de San José por el Notario Julio César Mora Mora a las 7 horas del 16 de Abril, a las 10 horas del 9 de Mayo, y a las 16 horas del 1º de Octubre, meses todos del año 1979, que son segregaciones de lotes parte del resto de finca del

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Partido de Cartago número 46.161, así como los contratos que con posterioridad otorgaron esos adquirentes sobre las fincas que surgieron de esas segregaciones son NULOS y/o INEFICACES, por haber mediado ERROR y/o DOLO, circunstancias que VICIAN EL CONSENTIMIENTO expresado por los otorgantes en esas contrataciones."

2º.- Los demandados contestaron negativamente la acción y opusieron las excepciones de falta de derecho, de legitimación ad causam activa y pasiva, falta de interés actual, prescripción y sine actione agit.

3º.- La co-jueza Licda. Ana Isabel Vargas Vargas, en sentencia de las 9:00 horas del 28 de enero de 1994, resolvió: "Según lo expuesto en los artículos 106 y 298 inciso 4, 315 todos del Código Procesal Civil y 60 inciso f) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se declara inadmisibles las demandas, se condena a la parte actora al pago de ambas costas."

4º.- El Lic. Chacón Vargas en su calidad de apoderado de la entidad accionante apeló, y el Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Primera, integrada por los Jueces Elvia Elena Vargas Rodríguez, Susana Castro Alpizar y Ernesto Jinesta Lobo, en sentencia dictada a las 10:00 horas del 20 de junio de 1996, dispuso: "Se declara sin lugar el incidente de hechos y documentos nuevos que presentaron los co-demandados Edgar Eduardo Guillén Sánchez y Michael André Abarca Petitjean. Se aprueba lo resuelto sobre la admisión de prueba documental. Se revoca la sentencia apelada en cuanto condenó en costas a la actora y declaró inadmisibles la totalidad de la acción. Se acoge parcialmente la defensa de sine actione agit en la modalidad de falta de legitimación pasiva y de derecho. Se declara inadmisibles las demandas con referencia a los codemandados Caja Costarricense de Seguro Social. Klas Arvid Rostrom Trujillo, Cruz Richmond Sanabria, Orlando Solano Carpio, Edgar Eduardo Guillén Sánchez y Michael André Abarca Petitjean, hoy su sucesión. Se rechaza la excepción de prescripción que opone la accionada Ana Mayra Muñoz. Se rechaza la demanda subsidiaria y se acoge parcialmente la principal en la forma que se dirá, entendiéndose denegada en lo que no se diga expresamente. Se condena a Ana Mayra Muñoz Quesada a indemnizar a la actora los daños y perjuicios sufridos por la imposibilidad de tomar posesión de las fincas números ochenta y un mil cuatrocientos setenta y tres y ochenta y un mil cuatrocientos setenta y nueve del folio real del Partido de Cartago, daños y perjuicios que consisten en el valor actual de los inmuebles y su no uso y aprovechamiento, a partir del veintinueve de setiembre de mil novecientos ochenta y uno, los que se fijarán mediante el trámite de ejecución de sentencia y con auxilio pericial. Se le

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

condena al pago de ambas costas del proceso."

5°.- El Tribunal a las 9:40 horas del 16 de julio de 1996 denegó la solicitud de adición y aclaración que formuló el Lic. José Miguel Brenes Brenes en su calidad de apoderado de la accionada Ana Mayra Muñoz Picado.

6°.- El Lic. Chacón Vargas en su calidad de apoderado especial judicial de la sociedad actora formuló recurso de casación por el fondo en el que, en lo conducente, aduce que se han quebrantado los artículos 41 y 45 de la Constitución Política; 264, incisos 4) y 5), 266, 277, 278, 295, 316, 317, 320, 322, 324, 325, 326, 327, 328, 455, 456, 457, 472 inciso 2), 835, 836, 838, 844, 847, 1015 inciso 2), 1061 del Código Civil y 330 del Código Procesal Civil.

7°.- El Lic. José Miguel Brenes Brenes en su condición de apoderado especial judicial de la demandada Ana Mayra Muñoz Picado, también planteó recurso de casación, tanto por la forma cuanto por el fondo, aduciendo, en términos generales, la violación de los artículos 12.1, 24.1, 30, 48.1, 62 inciso c), 63.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa; 108, 281, 325, 326, 456, 457, 627 inciso 3), 704, 835, 836, 837, 838, 841, 842, 843, 847, 854, y, 1045 del Código Civil; 1, 3, 5, 10, 99, 104, 106, 108, 153 párrafo inicial, 155 párrafo inicial y final, inciso 3 párrafos ch), d), y, e), 191, 194, 197, 290 inciso 5), 298.4, 316, 330, 370, 441, 591 inciso 1 y 594 incisos 1 y 3 del Código Procesal Civil.

8°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Para la decisión de este asunto interviene el Magistrado Alvaro Meza Lázarus, en sustitución del titular Magistrado Zeledón, por licencia concedida.

Redacta el Magistrado Picado Odio; y,

### CONSIDERANDO:

I.- Inversiones Delta S.A. entabla esta demanda para que, entre otras pretensiones, se declare la nulidad de inscripciones en el Registro Público, relacionadas con ciertos inmuebles. A su juicio, tales inscripciones contravienen, en su materialidad, las de otras fincas de su propiedad. Pide además nulidad de los planos catastrados relativos a aquellos inmuebles; y la de los contratos de compraventa celebrados entre la señora Ana Mayra Muñoz Picado y los demás codemandados. Subsidiariamente solicita se acuerde la nulidad de los contratos que posteriormente estos codemandados

realizaron. En consecuencia, solicita se le ponga en efectiva y plena posesión de las fincas de su propiedad. Asimismo, pretende se declare que doña Mayra, al otorgar las escrituras de segregación y venta a los codemandados, actuó dolosa, culposa, imprudente o negligentemente; en consecuencia, está obligada a resarcir el daño económico sufrido por la accionante al no poder entrar en posesión de sus fincas. Por otro lado, pide se obligue a los codemandados a resarcir, en forma subsidiaria, el importe correspondiente que se determine por el no uso o aprovechamiento de los inmuebles. Esto a partir del 15 de junio de 1981, fecha en que la actora los adquirió, hasta el día de su efectiva toma de posesión. En primera instancia se declara inadmisibles la demanda y se condena en costas a la parte actora. El Ad-quem, por su parte, revoca, para acoger parcialmente las defensas de falta de legitimación pasiva y de derecho, y condenar a la codemandada Muñoz Picado a pagar daños y perjuicios, amén de ambas costas. En relación con los demás codemandados, declara inadmisibles la demanda.

II.- EL apoderado especial judicial de la señora Muñoz Picado interpone recurso de casación por la forma y por el fondo. Reputa conculcados los artículos 12.1, 24.1, 30, 48.1, 62 inciso c), 63.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa; 108, 281, 325, 326, 456, 457, 627 inciso 3), 704, 835, 836, 837, 838, 841, 842, 843, 847, 854 y 1045 del Código Civil; 1, 3, 5, 10, 99, 104, 106, 108, 153 párrafo inicial, 155 párrafo inicial y final, inciso 3 párrafos ch), d) y e), 191, 194, 197, 290 inciso 5), 298.4, 316, 330, 370, 441, 591 inciso 1 y 594 incisos 1 y 3 del Código Procesal Civil. Por su parte, el apoderado de la sociedad actora interpone recurso por el fondo. En relación, considera violados los artículos 41 y 45 de la Constitución Política; 264, incisos 4) y 5), 266, 277, 278, 295, 316, 317, 320, 322, 324, 325, 326, 327, 328, 455, 456, 457, 472 inciso 2), 835, 836, 838, 844, 847, 1015 inciso 2), 1061 del Código Civil y 330 del Código Procesal Civil.

#### RECURSO DE CASACION POR RAZONES PROCESALES:

III.- Al respecto, se alega en primer término, la incidencia de un litis consorcio pasivo necesario. Según se aduce, no se trajeron al proceso a Luis Alberto Núñez Gómez, quien hipotecó los bienes que posteriormente se adjudicó la actora; a Irma Méndez, Abel Brenes Ortega, Gilbert Salazar Montero, José Cervantes Víquez; María Marleny y María Eugenia, ambas de apellidos Zúñiga

Quirós, ocupantes de parcelas provenientes de dichos bienes. El casacionista fundamenta su recurso en lo establecido por el artículo 594 incisos 1) y 3) del Código Procesal Civil. El último de los incisos citados se refiere a la incongruencia. Sin embargo, la parte recurrente es parca y omisa tocante a las razones que le puedan asistir para reclamar un vicio tal. Sea, no explica con claridad y precisión en qué consiste la infracción respectiva. El inciso 1) alude a la falta de emplazamiento o notificación defectuosa de éste, no sólo a las partes sino también a los intervinientes principales. Según se desprende del texto legal, y conforme a reiterada jurisprudencia de esta Sala, la causal de mérito entraña el supuesto de quien, habiendo sido demandado, no fue emplazado o notificado de la demanda. Y, éste, no es el caso de autos. En la especie la censura impugna el hecho de no haber sido traídas a juicio determinadas personas. Sea, éstas no fueron demandadas. Sobre el particular, precisa tener presente que no todos los errores o vicios de procedimiento hacen posible el recurso de casación por la forma. Solamente aquéllos contemplados en las causales taxativamente establecidas por ley, y ese último agravio, como el resto expuestos por el recurrente, no están incluidos en el catálogo prescrito por el artículo 594 del Código Procesal Civil. De consiguiente, a tenor de lo dispuesto por el canon 597 *ibídem*, se impone desestimar el recurso en cuestión. No obstante lo anterior, a modo de mera referencia, o a mayor abundamiento, la Sala consigna en los considerandos IV y V, las siguientes reflexiones.

IV.- De acuerdo con los elementos de juicio hasta aquí apuntados, no se determina motivo o razón legal para traer a juicio al señor Núñez Gómez. Su relación con la sociedad actora estriba en haberse constituido en su deudor. Al respecto, otorgó, como garantía real, hipoteca de primer grado sobre las fincas de su propiedad números 81.473 y 81.479, las cuales, posteriormente, se adjudicó dicha sociedad en pública subasta. Todo lo anterior se realizó al amparo del Registro, según el cual, sobre las fincas rematadas sólo pesaba la hipoteca a favor de inversiones Delta S.A.. En virtud de lo anterior, el ejercicio de los derechos (personal y real) otorgados por el señor Núñez a la actora, quedó asegurado. A la postre, tales derechos fueron debidamente realizados. Sea, como garante no hay nada que reclamarle. De todas maneras, la llamada al garante dentro de un proceso es potestativa, de acuerdo con los términos del artículo 109 del Código Procesal Civil.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

V.- Respecto a las personas que el recurrente denomina "ocupantes de parcelas", tampoco determinan en autos el litis consorcio pasivo necesario. Trátase de Irma Méndez, Abel Brenes Ortega, Gilbert Salazar Montero, José Cervantes Víquez; María Marleny y María Eugenia, ambas Zúñiga Quirós. Según se deriva de la sustanciación, dichas personas tienen sus viviendas en el lindero este de la finca madre número 46.161, pero situadas fuera de los bienes litigiosos. Así lo verifica el acta relativa al reconocimiento judicial, efectuado éste por la Sección Primera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, constante a folios 524 y 525. Tal diligencia es complementada con el plano levantado por el Ingeniero Róger Ureña Mora, con ocasión del dictamen pericial vertido por el Ingeniero Adolfo R. Johanning Morales, el cual obra a folio 555. Lo anterior se ve corroborado por el dicho de los ocupantes, según consta en autos. Asimismo, de acuerdo con el plano de comentario, la finca número 81.479, que es la que podría verse afectada por esa ocupación, no lo está.

### RECURSO DE CASACION POR RAZONES DE FONDO:

VI.- Previo a abordar los agravios esbozados por ambas partes, en cuanto al fondo, conviene resaltar los siguientes elementos relativos al marco fáctico. En junio de 1977, el señor Bernardo Malavassi Mora, de su finca No. 46161, segregó dos lotes. Estos fueron adquiridos por el señor Luis Alberto Núñez Gómez, en febrero de 1978. La finca madre medía 5 hectáreas, 1659 metros y 34 decímetros cuadrados. Las parcelas segregadas, las cuales recibieron la numeración 81473 y 81479, quedaron con medidas de 2952 y 1512 metros cuadrados, respectivamente. El resto, en cabeza del señor Malavassi Mora, acusó una superficie equivalente a 4 hectáreas 7195 metros y 34 decímetros cuadrados. En el mismo año de su adquisición, el señor Núñez hipotecó los lotes segregados a favor de la sociedad Inversiones Delta S.A.. Posteriormente, la señora Ana Mayra Muñoz Picado adquirió, mediante contrato de compraventa, los inmuebles números 46161 y 81473, este último, con el gravamen supracitado, el cual aceptó expresamente la compradora. La demandada Muñoz Picado segrega siete lotes de su finca No. 46161. Tres de esos lotes, los números 91779, 91787 y 91775, coinciden materialmente en forma total o parcial con las propiedades números 81473 y 81479. Estas últimas fueron adjudicadas a Inversiones Delta S.A. en virtud de remate originado en la garantía hipotecaria constituida sobre ellas. De lo manifestado por los demandados en el proceso y de la prueba pericial obrante en autos, se determina la existencia de tal sobreposición de los inmuebles aludidos. Con el transcurso del tiempo, el número de personas inmersas en esta anómala situación,

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

aumenta. Aparecen tres propiedades con sus respectivos dueños, originadas en la división de fincas inscritas en el Registro: la 98254 surge de la 91787, y las 98708 y 98710 de la 91775. Asimismo, con el otorgamiento de garantías hipotecarias sobre esas propiedades, aparecen otros sujetos involucrados.

### RECURSO DE LA DEMANDADA:

VII.- El representante de la señora Muñoz Picado, achaca violación directa de los artículos 325, 1045, 627 inciso 3 del Código Civil y 9 de la Ley Número 3883 de 30 de mayo de 1967. Lo anterior por cuanto, según indica, no existe justa causa para condenar al pago de daños y perjuicios. Tal reproche no es de recibo. La codemandada dicha dispuso de dos bienes que no le pertenecían. Sobre ellos, posteriormente, otros demandados adquirieron derechos reales, de buena fe. Eso impide a la actora ejercer los atributos dominicales sobre los lotes adquiridos números 81473 y 81479. Tal disposición de la señora Muñoz, finalmente, desemboca en la supresión total del vínculo de carácter real observado por ella con respecto a esos bienes. Se produce pues un daño patrimonial, como efecto, cuya causa está representada por la conducta ilícita de la susodicha coaccionada. Configúrase, por ende, en la especie, la responsabilidad civil extracontractual contemplada por el artículo 1045 del Código Civil. Según establece este precepto, quien "... por dolo, falta, negligencia o imprudencia, causa a otro un daño, está obligado a repararlo junto con los perjuicios". Ahora, como se ve, la condena depende de la producción de un daño originado en una conducta ilícita. Sobre ello, milita prueba abundante en el proceso. No precisa, en consecuencia, como lo pretende la recurrente, la anulación de los asientos de inscripción relativos a escrituras y planos catastrados. La coexistencia numérico-registral de las fincas litigiosas no liberan de responsabilidad a la recurrente. La situación fáctica del caso le permitió conocer que las superficies de los inmuebles 81473 y 81479, no correspondían con su derecho dominical. Al respecto, cabe recordar, la finca madre pertenecía a su esposo. Entonces, son segregados dos lotes, los cuales posteriormente compra el señor Muñoz Gómez. Incluso, uno de esos terrenos, tiempo después ella misma lo adquiere, aceptando la hipoteca; y aún así, la superposición sobreviene con motivo de sus gestiones, inclusive sobre este último bien.

VIII.- Es así como la entidad actora, ante el daño sufrido, pretende no sólo el resarcimiento sino también la recuperación de

ambos inmuebles. Lo último sin embargo, por razones obvias basadas en la fe pública registral, en favor de terceros, no es posible. Estas adquirieron, de buena fe, al amparo del Registro. Es por ello que el Tribunal Superior, con tino, fundamenta el pago relativo al valor de las fincas, en el artículo 325 del Código Civil. La imposibilidad de recuperación impone el resarcimiento del menoscabo irrogado. De no ser así, acaecería en la especie el enriquecimiento ilícito de la señora Muñoz. Tocante a la censura referida a la aplicación de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, tampoco es de la aceptación de la Sala. Al respecto, el error original no se suscita en las escrituras de venta. Por ende, el procedimiento administrativo propugnado no se aplica al caso concreto. Además, la existencia de terceros, adquirentes de buena fe, imposibilita la corrección de errores, a costa de su perjuicio. Con arreglo a lo antedicho, es de rigor rechazar el recurso interpuesto por violación directa de leyes.

IX.- El agravio aducido por quebranto indirecto de normas, alude a la supuesta comisión de error de hecho y de derecho por parte del Ad-quem. Sobre el particular, según ha manifestado reiteradamente la Sala, el reclamo de una transgresión legal indirecta, procede tocante a yerros de apreciación probatoria, de hecho o de derecho. En ambos casos se impone indicar las leyes de fondo infringidas como consecuencia de los errores reclamados. En el de derecho, deben mencionarse los preceptos vulnerados en relación con el valor de los elementos probatorios mal apreciados. Asimismo, han de señalarse en forma expresa, las pruebas indebidamente apreciadas y explicar en qué consisten los errores alegados. Imprescindibles también son las condiciones de claridad y precisión en la formulación de las razones, sobre el particular aducidas.

X.- En el recurso bajo examen, por violación indirecta, los agravios planteados por la codemandada recurrente, no expresan con claridad y precisión en qué estriban los errores presuntamente cometidos por el Tribunal Superior. Tocante a las normas de fondo que se estiman quebrantadas, con motivo de los errores acusados, no se hace la correspondiente vinculación con los elementos probatorios respectivos; en relación, simplemente se reiteran las argumentaciones esgrimidas en torno a transgresión directa de preceptos legales. Al hablarse en el recurso del error de derecho, únicamente se mencionan pruebas cuya interpretación se reputa equivocada y se indican los artículos referidos al valor probatorio. Al hacerse referencia al error de hecho, sólo se

indican las pruebas y se afirma la existencia de apreciación indebida. Empero, en ninguno de los dos casos, se explica en qué consisten los citados errores. Lo anterior, veda a la Sala conocer del recurso de mérito, a tenor de lo estatuido por los artículos 595, 596 y 597 del Código Procesal Civil.

RECURSO DE LA ACTORA:

XI.- Recrimina en su recurso, la parte actora, violaciones de carácter directo e indirecto. En relación con las primeras, achaca la aplicación errónea e inaplicación de diversos preceptos del Código Civil. Respecto a las segundas, aduce error de hecho en la apreciación de la prueba, y de derecho al no aplicar -o hacerlo en forma errada- el artículo 330 del Código Procesal Civil. Sobre tales violaciones indirectas, es notoria la ausencia de los requisitos legales, relacionados supra. En los alegatos correspondientes se afirma la presencia de un error. Empero, no se especifica cuáles son las pruebas y en qué consiste la apreciación indebida, ni tampoco se detalla cuáles normas procesales valorativas y de fondo, fueron transgredidas. De consiguiente, al no ser observados los comentados requisitos de carácter técnico referentes al recurso de casación, se impone la desestimación de los agravios en referencia.

XII.- Con respecto a la violación directa argüida, la prueba de autos denuncia una incorrecta división de las propiedades. El error se origina en el proceso de segregación de lotes de una finca madre, en el cual intervino la señora Muñoz Picado. Esta vendió lotes de su inmueble número 46161. Al momento de ubicarlos materialmente, según los planos, aparece una disconformidad consistente en sobreposiciones con terrenos de la actora, los cuales no fueron excluidos de las operaciones sucesivas de división y disposición efectuadas. En consecuencia, al sobrevenir éstas, acaece la superposición. Amén de ello, queda evidenciado en la sustanciación, lo pretendido por la codemandada Muñoz Picado de ampliar la cabida de la finca. Así lo verifica el plano de rectificación de medida visible al folio 69 del expediente. Según ahí se indica, la finca 46161 mide 59410 metros con 94 decímetros cuadrados, es decir, 7751 metros con 60 decímetros cuadrados más en relación con el área inicialmente ostentada por la propiedad, y 12215 metros con 60 decímetros cuadrados más que el resto del fundo adquirido de la empresa Mercerizados Centroamericanos S.A.. En fin, los autos determinan bajo el supuesto que el inmueble original midiera en la realidad 51659 metros con 34 decímetros

cuadrados- que actualmente el resto de la finca madre sobrepasa materialmente lo indicado por los planos. Ello, por haberse incorporado para la venta lotes que no pertenecían a la número 46161, lo cual materialmente permitió la no disminución de la porción segregada.

XIII.- En la actualidad, sin darse la copropiedad sobre los terrenos en discusión, más de una persona figura como propietaria de un mismo bien. Ello por cuanto aparecen inscritos en el Registro Público, con diferentes números de identificación. Tal anomalía se originó en la aprobación -por parte de personeros del Catastro Nacional- de un desfase en la medida de las dimensiones de los terrenos, motivando que a una misma fracción, le asignaran varias numeraciones cual si fueran propiedades separadas. Ahí, el Catastro Nacional, de conformidad con su ámbito de acción (artículos 16 a 20 de la Ley No. 6545, del Catastro Nacional, de 25 de marzo de 1981 y 42 del Decreto Ejecutivo No. 13607-J, Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, de 24 de abril de 1982) no debió refrendar los planos de los terrenos que serían identificados bajo los números 91779, 91787, -98254-, 91775 -90708 y 90710-. Dichos planos no reflejan la realidad de la propiedad; ni tampoco -como corresponde-, los parámetros físicos de los inmuebles respectivos. No obstante lo anterior, la señora Muñoz Picado dispuso de los bienes conformados según esos planos. Con ello, afectó el derecho de otro sujeto que ostentaba con anterioridad la propiedad de esa finca, tanto en el ámbito material cuanto en el registral y el catastral. De otro lado, por las razones aludidas, quienes transaron con la señora Muñoz, adquirieron de conformidad con la información del Registro de la Propiedad y del Catastro Nacional, existente en ese momento. Por ende, no tenían motivo para dudar en torno a la compraventa realizada. Así, por medio de dicho contrato, apoyados en los planos catastrados levantados (C-364507-79, C-364510-79, C-434227-81, C-358402-79 y C-358403-79), y la segregación de la finca 46161, accedieron legalmente, como terceros de buena fe, a la condición de propietarios de inmuebles, que en su materialidad, y con diferente número de inscripción, pertenecían a otros sujetos. De tal forma, resulta jurídicamente irrelevante, para resolver el conflicto, que la actora adquiriera, vía subasta, las dos propiedades reclamadas. Ello por cuanto el conflicto supone el enfrentamiento de derechos de carácter real; no de uno personal con otro de naturaleza real, para que encontraran aplicación en la especie, los párrafos 3, 4 y 5 del artículo 455 del Código Civil.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

XIV.- Ahora bien, ante el choque de derechos referido, precisa determinar, con arreglo a la ley, quiénes han de figurar como propietarios de los inmuebles; asimismo, sobre quiénes ha de recaer la correspondiente exclusión en cuanto a la titularidad de esos bienes. Sobre el particular, no registra nuestra normativa civil disposición expresa que contemple y resuelva el problema de superposición de propiedades bajo las circunstancias mencionadas. Ha de acudirse entonces a la integración del derecho para dar adecuada respuesta a la cuestión suscitada. Al respecto surge la figura de la adquisición a non domino, la cual encuentra sustento en la aplicación relacionada de los artículos 456, 457, 477, 481 y 1065 del Código Civil, tanto para bienes muebles cuanto para inmuebles. Los señores Guillén Sánchez, Abarca Petitjean, Klas Arvid Rostrom Trujillo, Cruz Richmond Sanabria, Orlando Solano Carpio, así como la Caja Costarricense del Seguro Social, adquirieron sus derechos reales sobre los inmuebles objeto de este juicio, a la luz de los datos del Registro Público (artículos 267, 268, 455 párrafo primero, 459, 464, 471 y 480 del Código Civil). Dicha información repútase fidedigna por no existir motivo alguno para dudar de su veracidad. Quienes adquirieron lo hicieron de una persona no apta para disponer del bien, pues en realidad no le pertenecía. Sin embargo, esa persona figuraba como propietaria en el Registro. Tan es así, que las respectivas escrituras de compraventa no fueron objetadas al momento de su inscripción (artículos 450 a 452 del Código Civil). Ello brinda protección a esos adquirentes de buena fe, quienes a su vez efectuaron las respectivas demarcaciones conforme al ordenamiento jurídico (artículo 297 del Código Civil). De esta forma, obtuvieron el título que los acredita como propietarios, con todos los atributos derivados del dominio. Sobre el particular, esta Sala, en su voto No. 60 de las 15:00 horas del 24 de abril de 1991, expresó: "... Para compensar la situación del anterior adquirente en derechos reales se ha concebido, y específicamente en nuestro ordenamiento en función del artículo 480 del Código Civil, la figura de la adquisición a non domino. Esto significa que siguiendo Costa Rica el sistema de nudo consensu -en función del numeral citado- lo cardinal para adquirir un derecho real respecto de los contratantes, pero no de terceros, es la mediación del consentimiento, sin que sea necesaria ni la tradición ni la inscripción, como sí sucede en otros sistemas; tal es el caso español del título y modo, o el alemán de la inscripción registral. En este orden de ideas con la adquisición a non domino se protege al adquirente de buena fe cuyo derecho se origina en quien ostenta, en apariencia, el carácter de titular. Ello acontece cuando el enajenante aparece como titular en el Registro Público; ... Pero, como se indicó, esta adquisición tiene un

sentido compensatorio pues siempre han de quedar a salvo las acciones personales que le correspondan al anterior adquirente en razón de la privación sufrida o del perjuicio irrogado."

XV.- La asignación numérica diferente por parte del Registro Público, no excluye la aplicación de la figura en cuestión. El principio que sirve de base a ésta, se halla presente en el subjúdice. A saber, la disposición de un bien ajeno, como si fuera propio, con fundamento en la información emanada del Registro Público, con arreglo a la cual actúa el adquirente, de buena fe. En consecuencia, el interés general amparado por la fe pública registral, prevalece sobre el particular, de las partes afectadas con una adquisición tal. Según lo expuesto, a los codemandados -con excepción de la señora Ana Mayra Muñoz Picado- les son tutelados sus respectivos derechos reales así adquiridos. Lo anterior no implica transgresión del precepto constitucional sobre propiedad privada, pues constituye el medio de resolver el conflicto sobre derechos reales de la misma jerarquía. Sólo que la solución se decanta en favor de aquél cuya actuación, en aras de la adquisición, se basa en un procedimiento de interés general. A la parte perjudicada con la pérdida de su derecho real, le asiste el derecho personal al resarcimiento por los daños y perjuicios sufridos. Con base en las razones expuestas, no se determina violación directa de los artículos invocados por el casacionista. En consecuencia, se impone desestimar el agravio de mérito.

XVI.- Con arreglo a lo que viene dicho, procede declarar sin lugar los recursos establecidos, y condenar en sus costas a quienes los promovieron.

POR TANTO:

Se desestiman los recursos interpuestos. Son sus costas a cargo de quienes los establecieron.

***e) Análisis sobre el deber de valorar la intención negocial de los contratantes en el caso de la retro venta.***

[SALA PRIMERA]<sup>5</sup>

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Resolución N° 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.

Proceso ordinario establecido ante el Juzgado Civil de Santa Cruz, por Adais Ortega Angulo, soltera, ama de casa, y Miguel Angel Ortega Angulo, soltero, agricultor, contra Felipe Chen Li Moraga, comerciante, todos vecinos de Belén de Carrillo, Guanacaste; contra el "Almacén Felipe Chen S.A.", representada por el citado Felipe Chen, y contra José María Guevara Navarrete. Intervienen, además, los licenciados Fernando Montero Piña y Celso Gamboa Rodríguez, en calidad de apoderados especiales judiciales de los actores, el primero, y de los accionados Felipe Chen y Almacén Felipe Chen S.A., el segundo. Todos son mayores de edad, y con las excepciones dichas, casados, abogados y vecinos de San José.

RESULTANDO:

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en siete millones ciento ochenta y tres mil cuatrocientos colones, a fin de que en sentencia se declare: "a) Que entre el señor Chen Li Moraga, apoderado de la demandada y nosotros, habíamos convenido, en el mes de julio de 1991, la constitución de un gravamen de hipoteca sobre nuestra finca del partido de Guanacaste, Folio Real 8949-000. b) Que el contrato de compra venta con pacto de retrocompra que se otorgó el 21 de julio de 1991, ante el Notario José María Guevara Navarrete entre nosotros y la demandada es absolutamente nulo, por no haber existido consentimiento de nuestra parte para ese negocio jurídico, por haber divergencia entre lo querido por nosotros en nuestra voluntad y lo firmado y por no haber estado presente el apoderado de la demandada en el momento en que nosotros firmamos. c) En razón de la nulidad de la venta con pacto de retro-compra, el inmueble del Partido de Guanacaste, Folio Real 8949-000, nos sigue perteneciendo por partes iguales a nosotros los actores. d) Que el Registro Público deberá cancelar la inscripción de la finca mencionada a nombre de la demandada. e) Que los demandados deberán pagarnos la indemnización correspondiente a los daños y perjuicios ocasionados, por haber usado y explotado la finca en forma dolosa, desde quince días antes del 22 de enero de 1992 hasta que se le

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

ordene desalojarla. La cuantificación de daños y perjuicios se hará en ejecución de sentencia. f) Que el codemandado Chen Li Moraga o quienes la estén ocupando, empleados o no de la empresa, deberán desalojar el inmueble y se nos deberá poner en posesión de dicha finca. g) Que en ejecución de sentencia se compensarán la deuda que la suscrita Adais tiene a favor de la empresa codemandada por el préstamo hipotecario, con la parte que ella me debe satisfacer por daños y perjuicios por uso y disfrute de la finca. h) Que los demandados deberán pagarnos ambas costas de este proceso.

2º.- Los accionados contestaron negativamente la demanda. Felipe Chen en nombre propio y de su Almacén interpuso las excepciones de falta de personalidad ad causam activa y pasiva y la de falta de derecho. El co-demandado Guevara Navarrete alegó las excepciones de falta de derecho, falta de acción, la genérica de sine actione agit, falta de legitimación ad causam activa y pasiva y la de prejudicialidad.

3º.- La Juez, Licda. Cynthia Dumani Stradtman, en sentencia de las 7:15 horas del 15 de diciembre de 1995, resolvió: "... SE DECLARA SIN LUGAR EN TODOS SUS EXTREMOS el presente PROCESO ORDINARIO establecido por ADAIS ORTEGA ANGULO, y MIGUEL ANGEL ORTEGA ANGULO contra FELIPE CHEN LI MORAGA, ALMACEN FELIPE CHEN SOCIEDAD ANONIMA, representada por Felipe Chen Li Moraga y JOSE MARIA GUEVARA NAVARRETE. Se rechazan las excepciones de falta de personalidad ad causam activa y pasiva y la de prejudicialidad. Se acoge la excepción de falta de derecho. En cuanto a la solicitud que hace la parte demandada de la aplicación del artículo 100 del Código Procesal Civil, no ha lugar por improcedente. Se condena a la parte vencida en este caso la actora al pago de ambas costas de este proceso."

4º.- El Lic. Fernando Montero Piña en su calidad de apoderado de los actores apeló y, el Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, integrado entonces por los Jueces Superiores Liana Rojas Barquero, Henry Madrigal Cordero y Stella Bresciani Quirós, en sentencia dictada a las 9:50 horas del 10 de mayo de 1996, dispuso: "Se revoca la sentencia apelada en cuanto acoge la excepción de falta de derecho opuesta por la empresa Almacén Felipe Chen Sociedad Anónima y en cuanto declara sin lugar la demanda establecida contra ésta sociedad, y en su lugar se deniega dicha excepción y se declara con lugar la demanda en la siguiente forma, entendiéndose como denegada en aquellos extremos que no

hubiere expreso pronunciamiento: a) Que entre la sociedad demandada y los actores se convino, en el mes de julio de 1991, la constitución de un gravamen de hipoteca sobre la finca de los accionantes del Partido de Guanacaste, Folio Real ocho mil novecientos cuarenta y nueve, sub-matrícula cero cero uno y cero cero dos; b) Que el contrato de compra venta con pacto de retrocompra que se otorgó el 21 de julio de 1991, ante el notario José María Guevara Navarrete entre los actores y la sociedad demandada es absolutamente nulo, por no haber existido consentimiento de la parte actora para ese negocio jurídico, por haber divergencia entre lo querido por ellos en su voluntad y lo firmado; c) que en razón de la nulidad de la venta con pacto de retrocompra, el inmueble del Partido de Guanacaste, Folio Real ocho mil novecientos cuarenta y nueve, sub-matrículas cero cero uno y cero cero dos, con la misma naturaleza, situación, cabida y linderos que indica el Registro, sigue perteneciendo por partes iguales a los actores, en razón de lo cual el Registro Público deberá cancelar la inscripción, ya fuere provisional o definitiva, del documento presentado a la Sección del Diario del citado Registro bajo el tomo 388, asiento 11701 el 24 de julio de 1991, mediante el cual Miguel Ángel y Adais, ambos Ortega Angulo, venden a Almacén Felipe Chen Sociedad Anónima, con pacto de retroventa dicho bien; d) que los actores están obligados a devolverle a la sociedad demandada la suma de quinientos veinte mil colones recibidos, así como noventa mil doscientos cincuenta colones que se otorgan de oficio a favor de dicha empresa, a título de mejoras útiles; e) que la sociedad demandada o quienes estén ocupando el inmueble, deberán desalojarlo y se pondrá a los actores en efectiva posesión del mismo, una vez que éstos hubieren cancelado a dicha empresa la suma total de seiscientos diez mil doscientos cincuenta colones; y f) son ambas costas a cargo de la sociedad demandada. II. Se revoca igualmente la sentencia recurrida en cuanto condena a los actores al pago de ambas costas a favor de los co-demandados Felipe Chen Li Moraga y José María Guevara Navarrete, y en su lugar se les exime de dicha condenatoria. Se confirma en lo demás."

5°.- El Lic. Celso Gamboa Rodríguez en su calidad de apoderado especial judicial de los accionados Felipe Chen y de la representada de éste, formuló recurso de casación por el fondo en el que aduce la violación de los artículos 317, 330, 370 y 371, incisos 1° y 2° del Código Procesal Civil; y 693, 835, inciso 1° y 1022 del Código Civil.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

6°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Zamora Carvajal; y

### CONSIDERANDO:

I.- Adais y Miguel Angel Ortega Angulo y Almacén Felipe Chen S.A., representada por Felipe Chen Li Moraga, convinieron un contrato documentado en escritura pública otorgada el 22 de julio de 1991, ante el Notario Público Licenciado José María Guevara Navarrete, según el cual los primeros vendían a la segunda, con pacto de retroventa, por la suma de quinientos veinte mil colones, la finca de su propiedad inscrita bajo el sistema de Folio Real de la Provincia de Guanacaste matrícula 8949-000. En ese contrato se estipulaba que si, dentro del plazo de seis meses contados a partir de la fecha de otorgamiento, los vendedores le devolvían a la compradora la suma pagada, ésta les devolvería a aquéllos la indicada finca, otorgándole la escritura correspondiente. En este proceso, los actores alegan que el contrato de compraventa, con pacto de retroventa, suscrito entre las partes es absolutamente nulo, por haber existido vicios en su consentimiento, al formalizarse el negocio jurídico, y pretenden que se declare que lo convenido fue un préstamo y no una compraventa con pacto de retroventa y por consiguiente la nulidad del contrato suscrito, la cancelación de la correspondiente inscripción registral, así como que se le condene a los demandados al pago de daños y perjuicios, costas del proceso y se le ordene a quienes estén ocupando el inmueble el desalojo del mismo. Los accionados contestaron la demanda en forma negativa. El Juzgado desestimó la demanda en todos sus extremos. Inconformes los actores apelaron. El Tribunal Superior, en el fallo que aquí se censura, revocó la sentencia apelada en cuanto acoge la excepción de falta de derecho opuesta por la empresa Almacén Felipe Chen Li S.A. y en cuanto declara sin lugar, la demanda establecida contra ésta sociedad, y en su lugar se deniega dicha excepción y se declara la demanda con lugar declarando, en lo esencial, la nulidad del contrato de compraventa con pacto de retroventa, por no haber existido consentimiento de la parte actora para ese negocio, sino únicamente para la constitución de un gravamen hipotecario a favor de la sociedad demandada. El Tribunal Superior, únicamente, confirma la sentencia del a quo en cuanto se deniega la condenatoria en daños y perjuicios.

II.- La sociedad accionada formula el presente recurso invocando razones de fondo, aduciendo al respecto errores de derecho en la apreciación de la prueba. Acusa violación de las normas de la sana crítica contenidas en el artículo 330 del Código Procesal Civil, en la apreciación de la prueba, así como de los artículos 317, 370 y 371, incisos 1º y 2º, de ese mismo cuerpo de leyes. Alega, también, violación de los artículo 835, inciso 1º, 693 y 1022 del Código Civil.

III.- Tal y como lo ha dicho en forma reiterada esta Sala, el error de derecho consiste en otorgar a las pruebas un valor que no tienen, o en dejar de concederles el valor que la ley les atribuye. Cuando se alega error de derecho, la técnica del recurso de casación, de acuerdo con el artículo 595, inciso 3), exige señalar expresamente el error probatorio presente, es decir para cada prueba concreta la forma como se violó, y en el aspecto normativo citar las disposiciones de prueba y de fondo concretas para cada una de ellas y en forma clara y precisa señalar su conculcación. En el caso bajo examen, el recurrente no cumple con lo dispuesto en la normativa, sus alegatos resultan vagos, oscuros e imprecisos, y no indica para cada prueba, cuya apreciación se ataca de errónea, las normas legales infringidas sobre el valor de los elementos probatorios, y las que en cuanto al fondo resultan infringidas como consecuencia de los errores de apreciación reclamados. El recurrente si bien indica cuáles son las pruebas que -a su criterio- fueron mal apreciadas, no indica en qué consiste, para cada caso, la errónea apreciación en relación a las normas procesales que regulan el valor probatorio que la Ley les concede a cada una de ellas, ni cuál o cuáles normas de fondo resultan violadas. Si bien en el caso de la prueba documental, concretamente la escritura pública que contiene el contrato de venta con pacto de retroventa, cita como violado los artículos 370 y 371 del Código Procesal Civil, omite indicar cuáles normas de fondo resultan violadas. Tampoco fundamenta en qué forma violó el Tribunal Superior las reglas de la sana crítica. En consecuencia, el recurso es informal. En tal virtud la Sala se encuentra inhibida para entrar a conocerlo.

IV.- No encuentra la Sala que, en consideración del documento base de la disputa, es decir, la escritura pública otorgada ante el Notario Público, Licenciado José María Guevara Navarrete, a las 14 horas del 22 de julio de 1991, se haya actuado incorrectamente por los juzgadores del Tribunal de Instancia, al estimar que se

trató de un préstamo y no de una compraventa con pacto de retro. Si bien el artículo 370 del Código Procesal Civil establece que "Los documentos o instrumentos públicos, mientras no sean argüidos de falsos, hacen plena prueba de la existencia material de los hechos que el oficial público afirma en ellos haber realizado él mismo, o haber pasado en su presencia en el ejercicio de sus funciones", en reiteradas ocasiones ha sostenido esta Sala que "... para atacar un negocio simulado no se requiere impugnar o argüir de falso el documento público, pues el Notario consigna en la escritura pública que los contratantes comparecen ante él e indican haber celebrado el contrato en la forma relatada ahí, y es, precisamente, de esto que da fe el Notario, del dicho de las partes, no de haberse realizado el contrato en los términos exactos que indican los comparecientes; si de esto último diera fe el Notario, sólo se podría destruir mediante una declaratoria de falsedad en la vía penal. Limitándose a consignar lo dicho por los contratantes, ello es lo único que tiene valor de plena prueba, pues esos son los hechos que pasan en su presencia, lo que dicen los contratantes, según lo relata la escritura, sin que pueda tenerse por cierto y real el contrato tal y como lo refieren las partes, porque bien pueden convenir en una cosa y manifestar otra (Casación número 123 de las 14 horas 45 minutos del 6 de diciembre de 1967; Sala Primera de la Corte número 311 de las 15 horas 30 minutos del 31 de octubre de 1990). La acción de nulidad por simulación no lastima para nada el principio de la fe pública, pues constituye un ataque al contenido intrínseco de la escritura pública y no al contenido extrínseco de ella; se ataca el contenido volitivo o psicológico manifestado por las partes y no propiamente el documento. La concepción, según la cual para atacar un instrumento público por simulación debe, de previo, argüirse de falso, deriva de una confusión entre la simulación y el fraude que son dos figuras afines, y cuya distinción no cabe formularla en el presente asunto. La impugnación del documento por falsedad debe intentarse cuando haya sido alterada la verdad material de las manifestaciones de los comparecientes o de los hechos ocurridos en presencia del documento. La veracidad de las manifestaciones y consentimiento de las partes intervinientes, elemento subjetivo, quedan al margen del documento y su autenticidad, y admiten prueba en contrario, sin que ello vaya en detrimento de la fe atribuida al instrumento público. Es decir, no se ataca la verdad objetiva contenida en el documento, sino su sinceridad, la cual no puede garantizar el Notario. En suma tal y como lo ha afirmado la Casación, la fe pública notarial protege lo que el Notario afirma haber realizado él mismo o haber pasado en su presencia; pero no se extiende a hacer verdaderas las manifestaciones de los otorgantes. Por lo que sin atacar de falsa la escritura, bien

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

puede demostrarse la inexactitud de esas manifestaciones, por otros medios de prueba (Sala de Casación No. 22 de las 14:30 hrs. del 31 de marzo de 1970 y sentencia No. 30 de las 14:45 horas del 20 de marzo de 1991).

V.- En el caso concreto esta Sala considera que el Tribunal de Instancia, en aplicación plena de la facultades concedidas por el ordinal 330 del Código Procesal Civil, procedió de conformidad con el "principio de la unidad de la prueba", en relación al cual esta Sala ha dicho, en la Sentencia N° 59 de las 14:30 horas del 9 de agosto de 1994, que "... el Juez no puede analizar los elementos de juicio que aportan las partes al proceso, aislada e individualmente, sino en su conjunto, para darles de acuerdo a la sana crítica o a la tarifa legal, el valor correspondiente. En el proceso de análisis que realiza el Juzgador, es necesario que examine primeramente las diversas pruebas con las que se pretende demostrar cada uno de los hechos, para luego evaluarlas globalmente, separando las que son favorables a las hipótesis planteadas por las partes, de las desfavorables. Finalmente, debe estudiarlas comparativamente para que la conclusión que adopte constituya una verdadera síntesis de la totalidad de los medios de convicción y consecuentemente, de los hechos que por su medio se manifiestan, y por último aplicar a la relación fáctica así lograda la normativa de fondo atinente al caso. En la búsqueda de hacer justicia, desideratum de la función jurisdiccional, es preciso actuar con suma cautela. Deben tomarse en cuenta hasta los más pequeños detalles y todas las pruebas, para determinar si son o no importantes en la solución de la controversia. En el proceso de valoración de los elementos de juicio, de conformidad con la sana crítica, no basta aplicar la lógica, es también necesario recurrir a las reglas de la experiencia humana suministradas por la psicología, la sociología y la técnica, que son las que verdaderamente dan al Juez el conocimiento de la vida y de los hombres y le permiten distinguir con certeza lo que es verdadero de lo que es falso (En este sentido, ver sentencia de esta Sala N° 67 de 15 horas y 15 minutos del 20 de octubre de 1993, Considerando VII)". Sin lugar a dudas, en el presente caso, a la luz de las pruebas evacuadas, es claro que medió un vicio en el consentimiento de los actores, quienes en ningún momento tenían intención de vender, sino, más bien, de hipotecar, lo cual de conformidad con el artículo 1015, inciso 1º, hace anulable, el negocio, por error en la naturaleza del contrato convenido por las partes.

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, éste 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 disentiimiento, 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 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 sea encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil.

VIII.- En razón de lo expuesto, no se han cometido los agravios ni las violaciones de ley que se invocan en el recurso, por lo que se debe declarar sin lugar, con sus costas a cargo de la parte que lo promovió (artículo 611 del Código Procesal Civil).

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso, con sus costas a cargo de la parte promovente.

**FUENTES CITADAS**

- <sup>1</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 354. San José, a las nueve horas diez minutos del doce de octubre de dos mil siete.
- <sup>2</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: 000507-F-2007. San José, a las nueve horas treinta y cinco minutos del veinte de julio de dos mil siete.
- <sup>3</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución N° 130. San José, a las diez horas del veintinueve de mayo de dos mil siete.
- <sup>4</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 53. San José, a las catorce horas treinta minutos del dos de julio de mil novecientos noventa y siete.
- <sup>5</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 42. San José, a las quince horas del catorce de mayo de mil novecientos noventa y siete.