



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: CONDICIÓN SUSPENSIVA Y RESOLUTORIA**

**SUMARIO:**

**1. GENERALIDADES**

- a. Concepto de Condición
- b. Caracteres
- c. Condición Suspensiva
- d. Efectos
- e. Condición Resolutoria
- f. Efectos

**2. NORMATIVA APLICABLE**

- a. Código Civil

**3. JURISPRUDENCIA**

- a. Condición Resolutoria
- b. Condición Suspensiva



## DESARROLLO

### 1. GENERALIDADES

#### a. Concepto de Condición

"Propiamente, condición es una disposición de la parte que enlaza, por un nexo hipotético, el precepto del negocio a una determinada previsión, para suspender o resolver, al producirse la regulación de intereses establecida."<sup>1</sup>

"La condición en el sentido especial en que aquí se usa la palabra, es un acontecimiento futuro e incierto de que depende el nacimiento o la resolución de un derecho.

En sentido más extenso se da ese nombre a las cláusulas particulares modificativas de un acto jurídico o de un contrato, como las que suelen acompañar a ciertos legados."<sup>2</sup>

#### b. Caracteres

"Lo que caracteriza la condición es que sea un hecho o suceso futuro e incierto.

De ahí que un suceso que se ha realizado o se esté realizando en el momento de celebrarse el acto o contrato en que figure en calidad de condición, aunque ignorado de las partes, es inhábil para el caso por no tratarse de cosa "futura".

En caso de que el suceso se haya realizado cuando el convenio se efectúa, no hay condición: la obligación que de él nace es pura y simple, y por lo mismo, exigible desde luego.

(...)

La calidad de incierta, que es la otra particularidad relativa a la condición, se refiere a la circunstancia de si se realizará o no, de ninguna manera, al estado de inseguridad en que respecto a él se encuentra el ánimo de la persona. Por eso, los hechos o acontecimientos pasados no pueden ser inciertos, en el sentido del derecho; porque ellos se han verificado o no se han verificado, sin que en esto ejerza el menor influjo la ignorancia en que acerca de los sucesos estuvieren las partes.

La incertidumbre de que se trata es tan necesaria en esta materia, que un suceso que se sabe con seguridad que ha de verificarse pero que simplemente se ignora cuándo, como la cesación de una guerra, la muerte de una persona, al ser tomado en cuenta en una relación de derecho, servirá como término, mas no como condición."<sup>3</sup>

#### c. Condición Suspensiva

"La condición es suspensiva cuando la formación de la obligación depende del acontecimiento."<sup>4</sup>

"La condición suspensiva es aquella a la realización de la cual



está subordinado el nacimiento de una obligación. (...) Ejemplo: "aseguro un inmueble de mi propiedad y el asegurador se obliga a indemnizarme si aquél es destruido por un incendio. Se dice entonces que la condición es suspensiva, porque la obligación no nacerá si no es que el acontecimiento se realiza; hasta entonces, esta obligación está en suspenso".<sup>5</sup>

#### **d. Efectos**

"... la condición suspensiva opone un obstáculo a la propia formación del derecho. En tanto que la condición se encuentra todavía pendiente, puede decirse que la obligación que ella suspende no existe; se abriga solamente la esperanza de verla nacer un día. Era lo que decían los antiguos: "Nihil adhuc debetur, sed spes est debitum iri". En consecuencia no debe producirse ninguno de los efectos propios de las obligaciones. Sin embargo, el futuro acreedor posee ya algo que es preciso tener en cuenta: esa esperanza que tiene de convertirse alguna vez en acreedor, está protegida por la ley y cuenta en diversos aspectos con una reglamentación."<sup>6</sup>

"En relación con el efecto de la condición suspensiva sobre la obligación y sobre el negocio jurídico que le da origen existen diferentes teorías que podemos agrupar de la siguiente manera:

- a) Tesis que hacen depender de la realización de la condición la existencia misma de la voluntad y consecuentemente el nacimiento del negocio jurídico. En las opiniones de los autores que reunimos dentro de este primer grupo podemos observar diferencias de matices, pero todas las teorías coinciden en estimar que la condición afecta a la voluntad que debe formar el negocio jurídico, y en consecuencia que se afecta con la condición la existencia misma del negocio. Para los autores que sostienen esta opinión el negocio jurídico condicional queda detenido en el proceso de su formación y al estar afectado uno de sus elementos esenciales -la voluntad- el acto jurídico no llega a perfeccionarse sino hasta el momento en que se cumple la condición interpuesta.

(...)

- b) Tesis que conceptúan a la condición como un mecanismo que sólo interfiere en la efectividad de las obligaciones que desde luego nacen del negocio jurídico. La estructura lógica de este modo de pensar sería la siguiente: una vez concertado un



negocio jurídico éste tendría plena existencia y produciría inmediatamente derechos y obligaciones para las partes que en él hubieren intervenido, inmediatamente los sujetos adquirirían el carácter de acreedor y deudor y tratándose de actos translativos de dominio, quien hubiere adquirido condicionalmente se haría desde luego propietario del bien objeto del negocio jurídico. El efecto de la condición se limitaría a impedir el cumplimiento o exigibilidad de la obligación y por lo mismo el acreedor no podría constreñir a su deudor para que efectuar la prestación a la que desde luego estaría ya obligado, ni el propietario podría exigir a su causahabiente la entrega del bien enajenado.

- c) Teorías que consideran que de la condición suspensiva dependen los efectos del negocio jurídico. (...) Algunos juristas al analizar el efecto de la condición lo hacen considerando tanto su repercusión sobre el negocio jurídico, como su influencia sobre las obligaciones que de él pueden derivarse y consideran que si bien existe el acto jurídico (causa eficiente de la obligación) no existen aún de manera perfecta y normal los efectos del mismo, o sean los derechos y obligaciones que del negocio jurídico pueden derivarse. Otros tratadistas se limitan a observar el efecto jurídico que la condición puede producir en la formación de la obligación, y señalan que hasta en tanto no se cumpla la condición, la obligación condicionada no existe o al menos no existe de manera perfecta.

Nuestra opinión sobre este punto es la siguiente: Si enfocamos la solución a través del negocio jurídico debemos afirmar que éste existe aun cuando no produce de momento sus efectos propios, brevemente, no es eficaz. Si se analiza la cuestión desde el punto de vista de la obligación que es el efecto del negocio jurídico - debe afirmarse que ésta no existe de manera perfecta sino hasta que se realiza la condición tal y como se ha expresado en los números anteriores."<sup>7</sup>

#### **e. Condición Resolutoria**

"Es resolutoria si lo es al desaparición de la obligación que de ello depende."<sup>8</sup>



"La condición puede tener por fin extinguir una obligación. Ejemplo: le dono a usted diez mil francos, pero la donación será resuelta si usted muere antes que yo. Se llama a esta segunda especie de condición, condición resolutoria. La obligación se forma inmediatamente; produce sus efectos como si fuera pura y simple, pero su desaparición está subordinada a la llegada del hecho previsto. Analizando de cerca la condición resolutoria, se ve que no es sino una variedad de la condición suspensiva: lo que suspende no es el nacimiento, sino la desaparición de la obligación. La obligación bajo condición resolutoria es pura y simple resoluble bajo condición. Sin embargo, la distinción entre la condición suspensiva y la condición resolutoria es útil, porque estas dos modalidades producen efectos bien diferentes, puesto que la primera suspende la formación y la segunda la extinción de la obligación. Pero no hay que olvidar que siendo la condición única en realidad, los mismos principios deben aplicarse a cada una de sus formas."<sup>9</sup>

"La condición en virtud de la cual se resuelve un derecho puede ser explícita o implícita. Es del primer modo, cuando en el acto o contrato en que ocurra, se encuentre enunciada en términos formales y categóricos; y es del segundo cuando la ley la da por establecida, independientemente de las estipulaciones de las partes. Así ocurre en los contratos bilaterales, en que siempre, va sobrentendida para el caso en que una de las partes faltare al cumplimiento de su obligación. Entonces, la que hubiere cumplido tiene derecho de pedir que se lleve a efecto lo pactado, o que se resuelva el convenio con daños y perjuicios. En las donaciones también va implícita la condición resolutoria por causa de ingratitud del donatario."<sup>10</sup>

#### **f. Efectos**

"Son de efectos contrarios; así, cuando la suspensiva se realiza, el derecho nace; y cuando la resolutoria se cumple, él desaparece. Todo el tiempo que la primera se halla en estado latente, el vínculo de derecho no se forma; y mientras la segunda esté sin verificarse, la obligación surte todos sus efectos. De aquí resulta que siempre que la suspensiva esté sin producirse, el presunto acreedor no puede invocar derechos adquiridos, pues sólo tiene la esperanza de un derecho; y el presunto deudor, a su vez, nada debe; hallándose facultado por lo mismo para recobrar lo que hubiere pagado por error. En cambio, el que adquiere bajo condición resolutoria goza de los atributos del dominio sin otro inconveniente que la posibilidad de perderlo más adelante.  
(...)



En tanto la condición no se cumple, la adquisición que se hiciera bajo condición resolutoria, no se diferencia de las adquisiciones puras y simples, así en lo favorable como en lo adverso. En consecuencia, al adquirente competen la posesión, goce de frutos y disposición de la cosa; y si ella perece, él sufrirá la pérdida, no siéndole permitido en tal caso, una vez realizada la condición, exigir del transmitente lo que pudiera haberse pactado para cuando la devolución de la cosa se verificase.

Mas, cumplida la condición, el traspaso que de la propiedad hubiere hecho a favor de un tercero la persona que la adquirió condicionalmente, lo mismo que las hipotecas, servidumbres y demás derechos reales con que hubiese gravado la cosa, quedan sin valor, de acuerdo con el principio: *resoluto iure dantis, reslvtur ius accipientis*; resuelto el derecho del que da, se resuelve el derecho del que recibe."<sup>11</sup>

"La obligación bajo condición resolutoria es tratada como pura y simple hasta que se realice la condición. No hay cuestión alguna aquí. El acreedor tiene un derecho, con reserva de un aniquilamiento futuro de ese derecho."<sup>12</sup>

## **2. NORMATIVA APLICABLE**

### **a. Código Civil<sup>13</sup>**

**ARTÍCULO 678.-** La obligación contraída bajo una condición imposible es nula; pero si la condición es de no hacer una cosa imposible, la obligación es válida.

**ARTÍCULO 679.-** Toda obligación contraída, ya sea para el caso en que el estipulante cometiere un acto ilícito, u omitiere cumplir con un deber, ya sea para el caso en que el prometiente cumpliere un deber, o no cometiere un acto ilícito, es nula; pero será válida la obligación contraída para el caso en que el prometiente cometiere un acto ilícito o descuidare el cumplimiento de un deber.

**ARTÍCULO 680.-** En los casos de obligaciones sujetas a condiciones resolutorias, se aplicarán las reglas de los artículos anteriores en sentido inverso.

**ARTÍCULO 681.-** Es nula la condición que hace depender la eficacia de la obligación únicamente de la mera voluntad del prometiente.

**ARTÍCULO 682.-** La condición se reputa cumplida cuando el deudor obligado bajo tal condición impide su cumplimiento.



**ARTÍCULO 683.-** El acreedor puede, antes de cumplirse la condición, ejercer todos los actos conservatorios de su derecho.

**ARTÍCULO 684.-** Cuando el acreedor fallece antes del cumplimiento de la condición, todos los derechos u obligaciones pasan a los herederos.

**ARTÍCULO 685.-** Mientras la condición suspensiva no se realice, el enajenante conserva por su cuenta y riesgo la cosa objeto de la obligación y hará suyos los frutos que produzca.

**ARTÍCULO 686.-** Si pendiente la condición, se desmejora la cosa, el adquirente puede desistir del contrato, y exigir además daños y perjuicios en el caso de que la desmejora se hubiere ocasionado por culpa del enajenante.

**ARTÍCULO 687.-** Si pendiente la condición, el enajenante hubiere hecho mejoras en la cosa, el acreedor puede elegir entre llevar a cabo el contrato indemnizando las mejoras, o apartarse de él con derecho a daños y perjuicios.

**ARTÍCULO 688.-** En tanto que la condición resolutoria no se realice, la persona que es propietaria condicionalmente puede ejercer todos los derechos y acciones que le competieran si la obligación fuera pura y simple.

**ARTÍCULO 689.-** Si pendiente la condición resolutoria, pereciere totalmente la cosa, sufrirá la pérdida el adquirente.

**ARTÍCULO 690.-** La parte cuyo derecho se resuelve por el acaecimiento de la condición resolutoria es obligada a devolver la cosa con los aumentos que haya recibido, pendiente la condición; pero no responderá de los deterioros sobrevenidos sin su culpa.

**ARTÍCULO 691.-** La persona cuyo derecho de propiedad se resuelve por el evento de la condición resolutoria, no está obligada a devolver los frutos percibidos, pendiente la condición, excepto que así se hubiera convenido o que la resolución viniera en virtud de lo dispuesto en el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 692.-** En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir se resuelva con daños y perjuicios.



**(Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 16 del 12 de diciembre de 1887)**

### **3. JURISPRUDENCIA**

#### **a. Condición Resolutoria**

"VII. Con relación al cumplimiento de contratos bilaterales, esta Sala, en sentencia N° 80 de las 15 horas 30 minutos del 30 de noviembre de 1993, estableció:

"IX.- Tratándose de contratos bilaterales y ante su incumplimiento, el artículo 692 del Código Civil establece la posibilidad de demandar su ejecución forzosa o su resolución. Es la consecuencia prevista por el ordenamiento jurídico por transgredir un vínculo obligacional con fuerza normativa para las partes. Es decir, se trata de acciones otorgadas a la parte cumpliente en razón del incumplimiento de la otra parte, precisamente por que los contratos tiene fuerza de ley entre las partes, según lo estatuido por el artículo 1022 ibídem. Pero es claro, en todo caso, que las acciones derivadas del precitado artículo 692 son otorgadas a la parte que ha cumplido. Quien incumple no puede exigir el cumplimiento forzoso ni la resolución contractual. Sin embargo, dos aspectos han de tenerse presente. En primer lugar, la parte que viene cumpliendo el contrato no está obligada a cumplir si la otra parte incumple. Es decir, si en la ejecución recíproca de prestaciones una de las partes incumple, la otra no tiene por que cumplir con la prestación correlativa y puede excepcionarse de dicho cumplimiento mediante la conocida excepción de non adimpleti contractus. En tal caso, quien puede eximirse del cumplimiento sobre la base de la excepción de contrato no cumplido, puede ejercer las acciones derivadas del artículo 692 precitado, pues tal incumplimiento se reputa como justificado en el incumplimiento previo de la otra parte. En este mismo sentido, y discutiendo acerca de un contrato de suministro, esta Sala dijo en sentencia número 365 de las 14 horas con 20 minutos del 26 de diciembre de 1990, que: "V.- El recurrente alega, además que la propia parte actora ha confesado su incumplimiento al haber dejado de realizar las entregas a partir del mes de setiembre de 1979. Al respecto cabe indicar que, según se desprende de autos, tal conducta es atribuible al incumplimiento de la empresa receptora, principalmente por su negativa a recibir el producto. La actora, al ser reconvenida, interpuso entre otras la excepción de contrato no cumplido, "Exceptio Non Adimpleti Contractus". Esta excepción es una defensa que asiste al contratante al cual se le



exige el cumplimiento de una obligación, sin que la otra parte haya cumplido la obligación correlativa que él incumbe. Cuando, en un contrato bilateral, una de las partes no ha ejecutado la obligación que le corresponde, la otra está facultada para retener el cumplimiento de la suya hasta que el primero realice la prestación debida. Se trata pues de un incumplimiento autorizado por el incumplimiento de la obligación correlativa, cuyo fundamento se encuentra en una protección que da el ordenamiento jurídico a la parte no incumplidora para evitarle mayores daños. Este principio, no sólo está contenido en la regla general del artículo 692 del Código Civil, sino también se encuentra expresamente dispuesto en los artículos 1072 y 1089 ibídem en materia de compraventa.". En segundo lugar, la doctrina -y la jurisprudencia- ha matizado el tipo de incumplimiento del cual se derivan la resolución contractual. En tal sentido, esta Sala reiteradamente ha sostenido que no es cualquier incumplimiento el que autoriza la resolución de un contrato, pues ésta sólo puede ser el resultado de un incumplimiento grave, no siendo procedente la resolución, aún demostrado el incumplimiento, si carece de la importancia necesaria para aplicar la sanción más grave contemplada por el ordenamiento civil, sea la terminación de una relación contractual nacida válida y eficaz, con los efectos retroactivos y la lógica consecuencias restitutorias y resarcitorias. En tales casos, es más conveniente exigir la ejecución forzosa del contrato y no su resolución, pues carecería de sentido dar por terminada una relación contractual ante el incumplimiento de aspectos que siendo secundarios no pueda considerarse como grave".<sup>14</sup>

"III. En el subjúdice el punto central es determinar la validez de la cláusula inserta en el contrato de donación a favor del demandado por parte del padre de los hermanos Solís Castro, la cual literalmente dice: " Sin que tome nota el Registro: acuerdan los otorgantes en su condición de padre e hijo que una vez que muera el primero, el segundo se compromete a repartir o traspasar por iguales partes incluyendo la suya, la finca objeto de esta escritura o a vender la misma y su producto repartirlo por iguales parte entre sus hermanos y él mismo. Siga tomando nota el Registro" Al respecto concluye este Tribunal se esta en presencia de una condición resolutoria, pues la consumación de la condición era la muerte del padre de los hermanos Solís Castro, y con ello se extinguía el derecho de propiedad otorgado mediante el contrato de donación. Pues es claro, al momento de la defunción del progenitor, dejaría el codemandado de ser el propietario de la totalidad del inmueble para convertirse en el eventual dueño de una proporción. El contrato de donación: "se basa en un acto de



liberalidad el cual implica una reducción del patrimonio del donante, en beneficio de un tercero, con quien no lo liga ninguna deuda. El donante decide trasladar una porción de su patrimonio en forma gratuita, esto es, no recibe a cambio ninguna contraprestación, y el convenio requiere para su perfeccionamiento, la aceptación del donatario dentro de las condiciones previstas en el canon 1399 del Código Civil...”, voto N° 547 de las 16 horas del 12 de julio del 2002 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Como se desprende del extracto anterior, la donación, aunque indiscutiblemente es un contrato, se basa en un acto de liberalidad, sin la oportunidad de recibir contraprestación alguna (ordinal 1394 del Código Civil por aplicación supletoria a esta materia). Por tal motivo la imposición de condiciones es limitada, pues la intención del donante es un acto de liberalidad. Concluyendo esta Sede, la cláusula puesta en el contrato de donación se encuentra viciada de nulidad absoluta, por lo que deberá tenerse por no puesta, pues definitivamente impone limitaciones a los derechos de propiedad del codemandado, al pretender obligarlo a enajenar el bien, rebasando los límites legales permitidos por tratarse de bienes transmitidos a título gratuito (artículo 292 , 680, 681 todos del Código Civil, aplicado de forma supletoria a la materia agraria). IV. Otro de los argumentos de la representación apelante radica en la forma de valoración cláusula de forma independiente al del contrato de donación. En el escrito recursivo critica de la sentencia el abordaje jurídico del tema pues insiste, el codemandado se obligó a transmitir la propiedad a sus representados. Coincide esta Sede con el análisis realizado por la juzgadora en este punto, pues la cláusula se encuentra inserta dentro de un contrato de donación, resultando improcedente analizarlo fuera del contexto de la donación. Además extraña las apreciaciones del letrado apelante respecto a la aplicación de la sana crítica por tratarse de materia agraria, para ordenar el cumplimiento de la última voluntad de Angel Solís Brenes y la indebida asesoría al momento de suscribir la escritura de donación. En el sistema de valoración utilizado en materia agraria al tenor del ordinal 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria impera el principio de libre valoración probatoria, en razón del cual el juzgador podrá valorar a conciencia la prueba sin sujeción estricta a las normas de derecho común, pero sustentado en los principios de derecho y equidad. En consecuencia este Tribunal se encuentra inhibido para resolver este asunto únicamente con criterios de justicia, pues deberá sujetarse a los principios de derecho y equidad como se dijo, a pesar de reconocer las circunstancias humanas y familiares presentadas en la especie. Los alegatos tendientes a vincular la donación a la última voluntad del



donante Angel Solís Brenes son improcedentes. Ello porque aún en el caso de estimarse que la cláusula de marras fuere una donación para después de la muerte, al tenor del ordinal 1393 del cuerpo legal de reiterada cita, carecería de legitimación el señor Solís Brenes, porque al momento de suscribir la donación, transmitía la propiedad. Tampoco podría interpretarse que esa cláusula fuere de sustitución, la misma se encuentra prohibida por imperio de los ordinales 1396, 582, y 615 todos del Código Civil. Al respecto este Tribunal mediante voto N°130-F-03 de las 11 horas 30 minutos del 18 de marzo del 2003, estudió el tema de las cláusulas de reversión en el contrato de donación de la siguiente manera: V. La donación es un contrato en virtud del cual, una de las partes, denominada donante, por espíritu de liberalidad y, en modo espontáneo, procura a otra parte, el donatario, un enriquecimiento o ventaja patrimonial, transfiriéndole un derecho propio o constituyéndole un derecho, o renunciando a un derecho a favor de ella o asumiendo una obligación de dar, hacer o no hacer a favor del donatario (MESSINEO, Francesco. Manual de derecho civil y comercial, Buenos Aires, 1979, p. 5). Dicha figura jurídica fue tomada por nuestro legislador del Código Civil Francés, que fue muy estricto en cuanto a las formas y efectos jurídicos de la misma, imponiendo cierto tipo de condiciones ad solemnitatem y ad substantiam, que afectan para ciertos actos la discrecionalidad de las partes al momento de constituir el contrato. Se han violado así una serie de principios o efectos jurídicos de la donación, entre los cuales, uno de los más rígidos es el de la irrevocabilidad. Nuestro Código Civil, al igual que el francés, prohíbe la reversión así: Artículo 1396.- No puede hacerse donación con cláusulas de reversión o de sustitución". (subrayado es nuestro) En relación con dicho tema, el maestro Alberto Brenes Córdoba manifiesta: "La merced que se otorga por medio de la donación es, en principio, irrevocable; y el traslado de la propiedad tiene lugar de manera definitiva desde el momento del convenio, como en la compraventa o en cualquier otro modo contractual de adquirir. Por eso, es contrario al espíritu de la institución, que el donante se reserve el derecho de recobrar el dominio de lo donado, a la muerte del donatario; forma limitada de donar que en derecho se conoce con el nombre de reversión, prohibida de modo expreso por nuestra ley..." (BRENES CORDOBA, A. Tratado de los contratos, 5ª. Ed., Juriscentro, 1998, p.355-356). Y es que, si así ocurriera, es decir, si el propietario se reserva el derecho de revertir a su favor, total o parcialmente, lo donado, no habría donación útil. El mismo MESSINEO, al referirse al tema, subraya lo siguiente: "La irrevocabilidad de la donación se afirma, no sólo en el sentido genérico en virtud del cual no es revocable por voluntad unilateral ningún negocio



bilateral y, de modo especial, ningún contrato, sino en el sentido más específico de que, no obstante el espíritu de liberalidad y la espontaneidad de la donación por parte del donante, no está consentido a este último el *ius poenitendi*; y además, que la donación no puede ser cometida a término final. Por consiguiente, y salvo los indicados casos de revocabilidad consentidos por la ley, la donación implica, por parte del donante, un dar definitivo y, para el donatario, un recibir definitivo (ya se trate de donación obligatoria, consistente en un *facere* o en un *non facere*, la irrevocabilidad es *in re ipsa*). Este de la irrevocabilidad, es uno de los varios rasgos distintivos de la donación..." (op. Cit., pág. 7)". Tal y como se expuso al iniciar el desarrollo de este considerando, si la voluntad del donante fue reservarse el derecho de revertir a su favor, de forma total o parcial el inmueble donado al demandado, ello se encontraría viciado de nulidad. Pero conviene destacar que ese proceso de reversión es a favor del donante y de ninguna manera a favor de terceros."<sup>15</sup>

#### **b. Condición Suspensiva**

II.- El accionado establece recurso de casación, por razones de fondo. Reprocha violación directa del artículo 685 del Código Civil. La condición suspensiva pactada en el contrato de distribución de bienes gananciales, a su juicio, aún no está cumplida. Por ello, insiste, el fallo yerra al imponerle la obligación de traspasar la propiedad a su hija, pues irrespeta el plazo acordado, y resuelve en contra de lo convenido con la aquí actora.

III.- Procura el recurrente mantener la vivienda bajo su poder. Según aduce, la obligación de traspasarla a su hija, de conformidad con la condición pactada, no será exigible hasta el 4 de setiembre de 1998. A saber, en la fecha de vencimiento de la obligación de pago contraída; no en la de cancelación del préstamo, como lo interpretó el Ad-quem. Dicha tesis sustentada por el demandado, no es de recibo legal. Obviamente, la obligación de comentario, estaba sujeta a una condición. En tanto ésta no se cumpliera, el derecho por contrapartida se mantenía en suspenso. A saber, el de exigir la susodicha transmisión. Explícitamente las partes convinieron, en la cláusula tercera del contrato, que la condición consistía en la cancelación de la deuda. Al respecto no se consignó limitación alguna. Por ende, aún cuando mediaba un plazo en la especie, éste inexorablemente habría de quedar obviado por el cumplimiento de la obligación. Dicho en otros términos, al ser cumplida la prestación





de éste. De tal manera, surge la condición suspensiva pactada. Su finalidad, a tenor de lo expuesto, no podía consistir, aparte de la cancelación del gravamen, en mantener el derecho del accionado sobre el bien, por un determinado plazo. De haber sido así, no se habría hecho figurar la cancelación como condición. Simplemente, se hubiera establecido el plazo para el traspaso, independientemente del pago relativo al saldo del precio adeudado. Bajo esa inteligencia, la posesión del inmueble por parte del accionado, constituye un aspecto meramente circunstancial. Lo relevante, lo esencial, es el traspaso de la propiedad a la hija común, independientemente de las necesidades eventuales de cualquiera de los progenitores. En consecuencia, al cumplirse la condición pactada con la cancelación de la deuda, la prestación, en cabeza del accionado, referente al traspaso, deviene en exigible. Quien haya efectuado dicha cancelación, no reviste importancia alguna. El pago correspondiente se hizo conforme al tenor de la obligación (artículo 764 del Código Civil). Por otro lado, de conformidad con lo establecido por el canon 765 ibídem, cualquiera puede pagar a nombre del deudor. En este caso, según lo determinan los autos, la actora se vio compelida a hacerlo, ante el incumplimiento manifiesto del accionado quien, con su conducta, abocaba a la hija común a perder definitivamente el bien ganancial. Acaecido lo anterior, pretender el demandado la tutela de un supuesto derecho, eventual, y dependiente de otro de carácter accesorio, sobre la base fáctica de su propio incumplimiento, implica una actuación reñida con la buena fe. Y ello, no lo puede amparar el derecho (artículo 21 del Código Civil, a contrario sensu)."<sup>16</sup>

**"V.-** Finalmente, también reprocha el recurrente que se haya dejado de analizar el contrato visible a folio 631, el que a su entender establece una condición suspensiva de la venta efectuada por la causante a los señores Alvarado Trejos y Rodríguez González, circunstancia que en su criterio, le daría legitimación a la sucesión para plantear este proceso. Por un lado, porque la condición suspendió los efectos de la compraventa y en ese sentido podían pedir la nulidad y, por otro, porque durante el tiempo de vigencia de la condición, la causante habría podido explotar y sacar ventaja del inmueble, lo que daría pie para el reclamo de los daños y perjuicios, ya que la sucesión habría aprovechado esas ventajas. Sin embargo, en el subjúdice, los adquirentes del inmueble sólo se comprometieron a no traspasarlo, ni a inscribirlo, mientras viviera la causante, lo que dice de una limitación a la facultad de disposición, y no de una condición suspensiva. El dominio se transmite, según lo dispone el artículo 480 del Código de Civil, "por el sólo hecho del convenio que tenga por objeto





**FUENTES CITADAS**

- 
- <sup>1</sup> Bonet citado por Montalbán Rivera R. (1988). *La cláusula de Reserva de Dominio*. Tesis de Grado para optar por el título de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, p. 29. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 1927).
  - <sup>2</sup> Brenes Córdoba A. (1984). *Tratado de las Obligaciones*. San José: Editorial Juricentro, p. 60. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.5 B837tr5).
  - <sup>3</sup> Brenes Córdoba A. (1984). *Tratado de las Obligaciones*. San José: Editorial Juricentro, pp. 60-61. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.5 B837tr5).
  - <sup>4</sup> Boulanger J. y Ripert G. (1965). *Tratado de Derecho Civil*. (Tomo V). Buenos Aires: La Ley, p. 295. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.944 R588t 1965).
  - <sup>5</sup> Borja Soriano M. (1984). *Teoría General de las Obligaciones*. (9<sup>a</sup> ED). México: Editorial Porrúa, p. 395. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.5 B734t9).
  - <sup>6</sup> Boulanger J. y Ripert G. (1965). *Tratado de Derecho Civil*. (Tomo V). Buenos Aires: La Ley, p. 299. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.944 R588t 1965).
  - <sup>7</sup> Borja Soriano M. (1984). *Teoría General de las Obligaciones*. (9<sup>a</sup> ED). México: Editorial Porrúa, pp. 396, 397 y 398. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.5 B734t9).
  - <sup>8</sup> Boulanger J. y Ripert G. (1965). *Tratado de Derecho Civil*. (Tomo V). Buenos Aires: La Ley, p. 295. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.944 R588t 1965).
  - <sup>9</sup> Colin et Capitant citados por Borja Soriano M. (1984). *Teoría*



---

*General de las Obligaciones*. (9<sup>a</sup> ED). México: Editorial Porrúa, pp. 399. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.5 B734t9).

- <sup>10</sup> Brenes Córdoba A. (1984). *Tratado de las Obligaciones*. San José: Editorial Juricentro, pp. 68-69. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.5 B837tr5).
- <sup>11</sup> Brenes Córdoba A. (1984). *Tratado de las Obligaciones*. San José: Editorial Juricentro, pp. 61 y 67.. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.5 B837tr5).
- <sup>12</sup> Boulanger J. y Ripert G. (1965). *Tratado de Derecho Civil*. (Tomo V). Buenos Aires: La Ley, p. 299. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 346.944 R588t 1965).
- <sup>13</sup> Código Civil. Ley N° 63 de 28 de setiembre de 1887.
- <sup>14</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 865-F-2000 de las quince horas treinta y cinco minutos del dieciséis de noviembre del año dos mil.
- <sup>15</sup> Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Resolución N° 254-F-04 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del treinta de abril del año dos mil cuatro.
- <sup>16</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 58 de las catorce horas quince minutos del dieciséis de julio de mil novecientos noventa y siete.
- <sup>17</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N°775-F-03 de las catorce horas veinticinco minutos del veinte de noviembre del año dos mil tres.