

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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:
LAS ARRAS

RESUMEN: En el presente informe de investigación se analiza el tema de las arras, abarcándose primordialmente su concepto y naturaleza, además de plasmarse la distinción entre arras penitenciales y las confirmatorias, lo anterior desde la doctrina y jurisprudencia.

Índice de contenido

1 DOCTRINA.....	1
a) Definición de arras y clases.....	2
Arras penitenciales o de retractación.....	2
Efectos.....	3
Plazo y forma del retracto.....	3
Arras confirmatorias.....	4
Efectos.....	4
Presunción de arras de retractación.....	5
2 NORMATIVA.....	5
Código Civil.....	5
3 JURISPRUDENCIA.....	6
a) Distinción entre las confirmatorias y la Penitenciales.....	6
b) Análisis de las arras confirmatorias concepto y normativa.....	17

1 DOCTRINA

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

a) Definición de arras y clases

[BONIVENTO FERNÁNDEZ]¹

"Arras es la suma de dinero u otra cosa que uno de los contratantes entrega al otro como garantía de la celebración o ejecución de la venta o como prueba de su celebración. Con esta definición se fijan los alcances nuestro estatuto civil. Precisamos una definición de acuerdo con el ordenamiento legal, porque es sabido que en Alemania, por ejemplo, las arras en materia civil, sirven solamente como prueba de la celebración del contrato.

Siguiendo la definición propuesta y las normas del Código Civil, se tienen que señalar dos clases de arras: a) Las penitenciales o de retractación y b) las confirmatorias.

Arras penitenciales o de retractación

Son las que trae el artículo 1859 del Código Civil, cuando registra: "Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas". Advertimos el rechazo al vocablo restituyéndolas, que emplea este artículo, por considerarlo impropio. Se restituye lo que se recibe, y en este caso se tiene que entregar más de lo que se da. Nos inclinamos por la expresión entregándolas. Tampoco aceptamos la palabra prenda, en el sentido del contrato de prenda, de que trata en el artículo 2409 del Código Civil, por no corresponder a este acto, sino como medio de garantía.

Estas son las arras que formuló el Emperador Justiniano, y que prevalecen en nuestro Código Civil. La suma de dinero o el objeto que se entregue a título de arras va a garantizar el contrato, pero dejando una facultad de resolución extrajudicial del negocio, por unilateral voluntad de cualquiera de los contratantes, mediante el retracto o desistimiento. Refleja esto que las partes

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

otorgantes imponen al acto una condición resolutoria, con precisos efectos y alcances, sin necesidad de recurrir al aparato jurisdiccional del Estado para la declaratoria de aniquilamiento o retracto.

Efectos

Las arras de retractación o penitenciales producen como efectos importantes los siguientes:

1°. Las partes dentro del plazo pactado expresamente o, a falta de plazo fijado, en el término de los dos meses subsiguientes a la convención, pueden dejar sin eficacia la venta o la promesa de venta, volviendo todo al estado anterior; es una resolución extrajudicial de contrato.

2°. Quien ejerce la facultad de retracto, pierde las arras, si las dio, o las entrega dobladas si las recibió.

3°. Si las partes no se retractan, las arras dadas deben ser restituidas a quien las entregó, o bien imputarse al precio si fuere el comprador quien las dio.

Plazo y forma del retracto

El arrepentimiento que cualquiera de las partes quiera hacer del negocio debe amoldarse bien al término convencional, o sea aquél que acuerden voluntaria y expresamente las partes, o bien al término legal, es decir, dentro de los dos meses subsiguientes a la convención, cuando las partes no señalen o fijen plazo, ni después de otorgada escritura pública de la venta o principiada la entrega.

El retracto es la manifestación de arrepentimiento expresa del que va a disolver el contrato, a la otra parte, sin requerir la declaratoria judicial. Esta manifestación, para que produzca plenamente sus efectos, basta que sea elevada por el contratante que se retracta, de manera directa y sin intervención de autoridad alguna, cuando se trata de muebles, y por conducto de Notario, en tratándose de inmuebles.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Pero en la práctica, el desistimiento de una venta de muebles hecha directamente entre las partes ofrece serios contratiempos y dificultades en su ejecución: si el contratante que se retracta lo expresa o comunica al otro y no queda constancia alguna de esa manifestación, los efectos son precarios porque quien recibe esa manifestación puede negarlo. De ahí que aconsejemos que ese retracto se haga a manera de requerimiento judicial, en donde es el juez, a petición de parte, quien pone en conocimiento la voluntad de desistir del contrato, por parte del retractante. Con ese requerimiento se logra la prueba necesaria para demostrar que sí hubo arrepentimiento.

Con la venta de inmuebles es menos compleja la retractación, por cuanto la manifestación de arrepentimiento debe ser llevada ante un Notario Público, para luego insertarla en la escritura pública matriz. Así el retracto produce plenos efectos.

Arras confirmatorias

Están reglamentadas en el artículo 1861 del Código Civil: "Si expresamente se dieran arras como parte del precio o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta". Constituyen, de esa manera, un signo ostensible o prueba de la celebración del contrato de venta. Las partes quieren el negocio jurídico; dan las arras como parte del precio o como señal de quedar convenido el contrato. No pueden retractarse o arrepentirse. Si hay incumplimiento, la parte que cumple o se allana a cumplir podrá demandar por la vía judicial o el cumplimiento o la resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Efectos

Las arras confirmatorias no permiten el desistimiento o retracto. Cuando se dan como parte del precio, que es la forma más frecuente en los negocios, o como señal de quedar convenidos en el contrato, el acto jurídico es perfecto y debe cumplirse. No puede ninguno de los otorgantes alegar que dio las arras para permitir el arrepentimiento. Si no quiere cumplir el contrato, la otra parte

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

lo puede obligar judicialmente a su cumplimiento. O bien puede pedir la resolución. No tiene ningún medio de excepción o defensa con las arras confirmatorias para pretender dejar sin efecto el contrato celebrado. No podrá manifestar que las pierde si las dio, o las entrega dobladas si las recibió. De ahí el cuidado que debe otorgarse a las arras cuando las partes las pactan como parte del precio, porque repetimos, no ofrecen la oportunidad de la retractación. O se cumple o se resuelve pero por la vía judicial. Y en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Cuando el contrato se cumple, las arras pueden imputarse al precio, en el evento que sean dadas por el comprador; y deben devolverse al vendedor, en el caso de que haya sido éste el que las hubiera entregado.

Presunción de arras de retractación

Cuando no cuenta a qué título se dan las arras, si como garantía de la celebración, si como parte del precio, o como señal de quedar convenido el contrato, el artículo 1861 del Código Civil, inciso final, consagra una presunción de derecho en el sentido de que las arras son penitenciales o de retractación. Dice la norma citada: "No constando alguna de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse"

2 NORMATIVA***Código Civil***

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]²

ARTÍCULO 1058.- Las cantidades que con el nombre de señal o arras se suelen entregar en las ventas, se entiende siempre que lo han

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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.

3 JURISPRUDENCIA***a) Distinción entre las confirmatorias y la Penitenciales***

[SALA PRIMERA]³

Resolución: 000608-F-02

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.-San José a las dieciséis horas veinte minutos del siete de agosto del año dos mil dos.

Procesos ordinarios acumulados establecidos en el Juzgado Civil de Puntarenas, VICTOR MANUEL ARIAS HERNÁNDEZ, bachiller en enfermería e ILEANA CONTRERAS ANGULO, profesora; contra SANDRA MARÍA FALLAS CHAVES, divorciada, del hogar; el segundo por SANDRA MARÍA FALLAS CHAVES, de calidades indicadas; contra VICTOR MANUEL ARIAS HERNÁNDEZ, e ILEANA CONTRERAS ANGULO, ambos de calidades indicadas. Intervienen además, los licenciados William Mora Rojas y Luis Felipe Calderón Pérez como apoderados especiales judiciales de las partes. Todas las personas son mayores de edad, vecinos de Puntarenas y con las salvedades hechas casados y abogados.

RESULTANDO:

1º.-Con base en los hechos que expusieron y disposiciones legales que citaron, los actores establecieron demandas ordinarias, cuya cuantía se fijó en la suma de tres millones quinientos mil colones, para que en sentencia se declare: " 1). Que por el Contrato de Promesa Obligatoria de Venta confeccionado en pliego de oficio número 2270718 A, la demandada se encuentra obligada a

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

vender la finca inscrita en Propiedad, Partido de Puntarenas, Matrícula de Folio Real Número 93329-000, que es terreno para construir con casa de habitación, única y exclusivamente a los aquí actores. 2). Que la demandada no podrá vender ni enajenar la finca de marras, ni comprometer ni modificar la propiedad constituyendo ningún tipo de gravamen sobre dicha finca. 3). Que confrontado e interpretado el contrato confeccionado en el pliego de oficio número 2270718 A, con los documentos reeconocidos y las preguntas contestadas en la prueba confesional que la demandada rindiera ante el señor Juez Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas, se tenga la opción de venta con promesa obligatoria de venta otorgada a nuestro favor por la demandada, prorrogada a término indefinido, por hechos los pagos parciales recibidos a entera satisfacción por la demandada y que los suscritos podemos seguir pagando el resto del precio de la venta a tractos. 4). Que en virtud de las circunstancias que entorpecen esta negociación, se ordene adicionar y aclarar el supracitado contrato hecho en pliego de oficio número 2270718 A, para que en el mismo se diga en forma exacta que el bien inmueble objeto de compra es el inscrito ante el Registro Público Inmobiliario al Partido de Puntarenas, bajo Matrícula de Folio Real Número 93329-000, con un plazo prudencial de compromiso obligatorio de venta de la señora Sandra María Fallas Chaves, a favor de los suscritos por un espacio de tiempo de cuatro meses, fijándose el saldo a favor de la demandada en el que resulte de la resta que se le haga al precio fijado de tres millones quinientos mil colones, menos los abonos y pagos ya hechos al momento del dictado de la sentencia. 5). Que en caso de rebeldía de la señora Fallas Chaves, a no querer adicionar y aclarar la promesa obligatoria de venta de marras, se haga por medio del señor Juez, y si al dictado de la sentencia el precio de la venta estuviese totalmente cancelado, se le obligue en virtud de dicha sentencia a la demandada a otorgar la escritura pública de venta correspondiente, y en caso de negarse a ello se haga dicho otorgamiento de escritura pública por medio del señor Juez. 6). Se le condene a la demandada al pago de ambas costas de esta acción y a todo gasto que origine por otorgamiento de escritura pública, derechos de inscripción, impuesto del traspaso de inmuebles, impuestos y tasas municipales y todo gasto que cause en la tramitación de dicha escritura por su conducta omisa y negativa de actuar conforme a derecho .". Y en la segunda para que se declare: "1.- Que el convenio que suscribí con los accionados, señores Víctor Manuel Arias Hernández e Ileana Contreras Angulo, el día 27 de abril de 1995, llamado "Promesa obligatoria de venta

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

sobre inmueble" no fue propiamente un precontrato sino la venta del inmueble de mi propiedad; inscrita hoy en el Registro Público, Partido de Puntarenas, matrícula 93329-000. 2.- Que esa venta quedó condicionada a que yo -la vendedora- obtuviera los correspondientes documentos, consistente en la inscripción registral a mi nombre, y por parte de los accionados -compradores- al pago del resto del precio en un plazo de cuatro meses. 3.-

Que la suscrita cumplió con la condición impuesta, al haber obtenido la inscripción registral y aparecer a nombre mío, libre de gravámenes y anotaciones, el inmueble objeto de la negación. 4.-

Que los accionados no cumplieron con su obligación de pagar el resto del precio, pues a cuenta de el solo abonaron la suma de quinientos mil colones, debiendo a la fecha la suma de dos millones quinientos mil colones, más sus intereses al tipo de ley, desde el 27 de agosto de 1995 -fecha en que debían hacer el pago- hasta el efectivo pago de la totalidad de la obligación; todo lo cual se calculará en ejecución de este fallo. 5.- Que en el evento de que los accionados no paguen el resto del precio y sus intereses en el plazo que prudencialmente fije el Despacho, una vez firme la sentencia que recaiga en este asunto, se tendrá por resuelto el contrato de compraventa, debiendo los accionados reintegrarme la posesión del inmueble, en las mismas condiciones de buen uso y conservación en que lo recibieron; debiendo cancelarme todos los daños y perjuicios que me han irrogado con su incumplimiento y que se calcularán en ejecución de este fallo. 6.- Que son ambas costas de esta demanda a cargo de los accionados."

2º.-En la primera demanda la accionada no contestó en tiempo, por lo que se declaró su rebeldía y se tuvo por contestada afirmativamente en cuanto a los hechos que le sirvieron de fundamento. En la segunda demanda los accionados contestaron negativamente y opusieron las excepciones de falta de derecho, falta de acción, falta de legitimatio ad causam tanto activa como pasiva, falta de legitimatio ad procesum tanto activa como pasiva, la genérica de sine actione agit y la de contrato no cumplido de non adimpleti contractus.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

3°.-La Jueza, Sonia Alvarez González, en sentencia N° 131-99 de las 8:00 horas del 29 de noviembre de 1999, resolvió: "Lo expuesto y citas de Ley indicadas, se declara sin lugar en todas sus partes la demanda ordinaria civil establecida por Victor Manuel Arias Hernández e Ilena Contreras Angulo, representados por su apoderado especial judicial Lic. Luis Felipe Calderón Pérez contra Sandra María Fallas Chaves, representada por su apoderado especial judicial Lic. William Mora Rojas con el pago de las costas a cargo de los promoventes.-

Se declara con lugar como se dirá la demanda ordinaria laboral establecida por Sandra María Fallas Chaves, representada por su apoderado especial judicial Lic. William Mora Rojas contra Victor Manuel Arias Hernández e Ilena Contreras Angulo, representados por su apoderado especial judicial Lic. Luis Felipe Calderón Pérez, así: 1) Que el convenio suscrito entre las aquí partes el día veintisiete de abril de mil novecientos noventa y cinco, llamado "Promesa obligatoria de venta sobre inmueble", no fue propiamente un precontrato sino la venta del inmueble propiedad de Fallas Chaves, inscrita hoy en el Registro Público, Partido de Puntarenas, matrícula número noventa y tres mil trescientos veintinueve-triple cero.- 2) Que los demandados no cumplieron con su obligación de pagar el resto del precio, a saber, dos millones quinientos mil colones, el día veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco, por lo que son en deberle dicha suma mas los intereses legales a partir del veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco y hasta su efectivo pago, los que se calcularán en ejecución de sentencia.-

En lo demás, se declara sin lugar, declarándose sin lugar las excepciones opuestas por los demandados de falta de derecho, falta de legitimación en causa activa y pasiva, la genérica de sine actione agit y la de non adimpleti contractus y rechazándose las de falta de acción y falta de legitimatio ad procesum por no existir en nuestro derecho procesal civil.-

Son las costas personales y procesales a cargo de los demandados.".

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

4°.-El Lic. Calderón Pérez en su expresado carácter apeló y el Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, integrado por los Jueces, José Rodolfo León Díaz, Juan Ramón Coronado Huertas y Ana Eugenia Rodríguez Alvarado, en sentencia N°087 de las 9:00 horas del 2 de marzo del 2001, dispuso: "Se revoca la sentencia apelada únicamente en cuanto declaró, al acoger la demanda instaurada por Sandra María Fallas Chaves contra Victor Manuel Arias Hernández e Ileana Contreras Angulo, que el negocio jurídico celebrado entre las partes el 27 de abril de 1995 fue el negocio definitivo de venta, para en su lugar dejar establecido que ese negocio definitivo quedó perfeccionado el 16 de julio de 1995. En todo lo demás que fue objeto de apelación se confirma el fallo recurrido, pero aclarándolo en el sentido de que los dineros que han venido consignando dichos accionados a favor de Fallas Chaves en el hoy Juzgado Civil de Menor Cuantía de Puntarenas, deben ser imputados en forma que corresponda y a partir del 16 de julio de 1995, a la liquidación final de su crédito que presente la accionante Fallas Chaves, en relación con los extremos que le fueron concedidos en el fallo recurrido. Por último, se corrige el error material de la parte dispositiva del fallo apelado, señalándose que el presente asunto es un ordinario civil y no laboral como se consignó."

5°.-El apoderado de la señora Fallas Chaves, solicitó adición y aclaración de la sentencia de las 9:00 horas del 2 de marzo del 2001 y el Tribunal en resolución N°134 de las 9:30 horas del 30 de marzo del 2001, resolvió: "Se aclara la sentencia dictada por este Tribunal a las nueve horas del dos de marzo del año en curso, en el sentido de que la imputación de los dineros consignados judicialmente por los accionados Arias Hernández y Contreras Angulo, a que se refiere la parte dispositiva de dicho fallo, debe hacerse en la etapa de ejecución de sentencia, pero imputándose en primer término en pago de los intereses que se hayan irrogado o se irroguen mientras el principal que los origina no sea cancelado en su totalidad, pues la accionante Fallas Chaves no queda obligada a recibir ese principal (saldo del precio de la venta) en tractos. En cuanto a ese único aspecto se acoge la solicitud de aclaración formulada por el apoderado de la accionante Fallas Chaves, por lo que se rechaza en todo lo demás. Se rechaza la solicitud de aclaración y adición del fallo formulada por el apoderado de los actores-demandados Arias Hernández y Contreras Angulo."

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

6°.-Los señores, Arias Hernández y Contreras Angulo, en su expresado carácter formulan recurso de casación por el fondo. Alegan violación de los artículos del 330 del Código Procesal Civil; 1049 y 1058 del Código Civil.

7°.-En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Montenegro Trejos; y,

CONSIDERANDO:

I. El 27 de abril de 1995, la aquí demandada Sandra María Fallas Chaves suscribió con los demandantes Víctor Manuel Arias Hernández e Ileana Contreras Angulo un contrato denominado por ellos "Opción obligatoria de venta". El mismo tenía como objeto una casa, situada en el Roble de Puntarenas, hoy correspondiente a la finca inscrita en el Registro Público, Partido de Puntarenas, Folio Real matrícula 93.329-000. Según su texto la señora Fallas Chaves promete vender a los otros dos comparecientes, por partes iguales, en la suma de tres millones quinientos mil colones, dicha propiedad, la cual le había sido adjudicada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a quien doña Sandra, a la sazón, adeudaba un saldo de ₡510.138,00. Conforme al propio documento los compradores se obligan a pagarlo y asimismo a cubrir cualquier otra diferencia, todo como parte del precio. Siempre dentro de su tenor la señora Fallas se compromete, a partir de su suscripción, a "realizar todas las gestiones pertinentes y procedentes para poder cancelar, solicitar autorizaciones ante la Directiva del INVU, a los efectos que dentro del plazo de la opción pueda tener los documentos listos para efectuar la venta en escritura pública" (sic). Igualmente se dispone: "para el evento de que no se pudiera formalizar la venta respectiva, la señora Fallas rebajará el saldo que le han cancelado rebajándolo en montos mensuales de alquiler, pues los compradores son inquilinos actuales de la casa... por la cual pagan la suma de ₡30.000,00, montos que se rebajarán en forma mensual hasta amortizar el saldo que se ha pagado" (sic). En la

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

demanda origen de este proceso los actores solicitan se declare, en lo esencial, que bajo ese contrato, Sandra María Fallas está obligada a venderles la mencionada finca, y que, mientras tanto, no puede disponer de ella, ni comprometerla, ni transformarla en ninguna forma; ruegan asimismo tener aquella negociación como una promesa obligatoria de venta, prorrogada a término indefinido, e imputar al precio los pagos parciales recibidos por la vendedora, disponiéndose su derecho a seguir pagando el saldo de la venta en tractos, finalmente suplican que si al momento de dictar sentencia, el precio de la venta hubiere sido totalmente cubierto, se la obligue a otorgar la escritura pública. Además, instan se la condene a pagar las costas del proceso. La señora Fallas Chaves no contestó en tiempo esta demanda y se le declaró rebelde. En un proceso iniciado posteriormente, acumulado al presente, dicha señora demandó a Arias Hernández y a Contreras Angulo, pidiendo, en lo esencial, se declare que el negocio arriba referido no es un precontrato sino una venta condicionada a que la vendedora obtuviera los documentos correspondientes para formalizarla y al pago del resto del precio concertado en un plazo de cuatro meses; que ella ha cumplido con la condición impuesta, no así los demandados, pues solo abonaron quinientos mil colones, adeudándole un saldo de dos millones quinientos mil colones más intereses; que si los demandados no pagan esa diferencia en el plazo señalado por el Juzgado, el contrato debe estimarse resuelto, y en este supuesto Víctor Manuel Arias e Ileana Contreras deben devolver el inmueble e indemnizar los daños y perjuicios. Insta asimismo la condenatoria en costas. El Juzgado desestimó totalmente la demanda de Arias y Contreras y acogió parcialmente la de Fallas Chaves, en estos términos: Declaró el contrato una venta perfecta y no un precontrato, y como incumplientes a los indicados Arias y Contreras por no haber estos pagado el resto del precio convenido, sea dos millones quinientos mil colones, y los obligó a satisfacer a Sandra María esa suma, más intereses legales a partir del 27 de agosto de 1995 y hasta su efectivo pago. Los condenó, además, a pagar ambas costas del proceso. Contra esa decisión apeló el representante de Arias y Contreras. Conociendo en alzada el Tribunal declaró que el negocio celebrado por las partes el 27 de abril de 1995 era una promesa de venta, perfeccionada como compraventa el 16 de julio de 1995, cuando Arias y Contreras entregaron a la vendedora la cantidad de cuatrocientos noventa y cinco mil colones aceptando la oferta. Las sumas recibidas con anterioridad las tuvo como "arras confirmatorias" o señal de trato. Confirmó en todo lo demás el fallo recurrido. En punto a

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

las sumas consignadas señaló que debían imputarse "en la forma que corresponda", pero a partir de aquel 16 de julio " a la liquidación final del crédito". Posteriormente aclaró el pronunciamiento, disponiendo que lo consignado judicialmente por Arias y Contreras debía hacerse en ejecución de la sentencia, imputándose en primer término a intereses del principal y al pago del precio, pues este debía ser cubierto de una sola vez y no en tramos.

II. CASACIÓN POR EL FONDO: Recurren ante esta Sala los señores Arias Hernández y Contreras Angulo, censurando el fallo por razones de fondo, exclusivamente. Acusan, en primer término, violación del artículo 330 del Código Procesal Civil por errores en la apreciación de la prueba, imputándole yerros en la interpretación del contrato, al estimar el Tribunal que se trató de una promesa de venta y no como realmente correspondía, de una venta definitiva desde su origen. Las sumas entregadas a la enajenante, señalan, lo fueron en concepto de arras, y al no entenderlo de ese modo, el juzgador violó el artículo 1058 del Código Civil. En el siguiente agravio, acusan un error en punto a la fecha en que el Tribunal tuvo por consolidado el negocio, pues no fue cuando se entregó parte del precio, sino desde que se suscribió, sea el 27 de abril de 1995. Por eso dicen, irrespetó el ordinal 1049 del Código citado. El último reproche se dirige a la conclusión del Tribunal sobre tenerlos como incumplientes a ellos y estimar que la señora Fallas Zúñiga, por el contrario, se ajustó a los términos de la negociación, cuando la prueba apunta en sentido inverso.

III. La doctrina y el Código Civil distinguen los contratos de venta definitivos de los precontratos. Estos últimos responden a convenciones mediante las cuales dos o más personas se comprometen a formalizar en el futuro un contrato de venta, que de momento no quieren o no pueden celebrar definitivamente. En nuestro medio son de uso común las denominadas promesas unilaterales de venta u opciones de venta (artículo 1054 del Código Civil) y las promesas recíprocas de compra venta. Esta Sala, en sentencia número 51 de las 15 horas del 11 de agosto de 1993, analizando la opción de venta señaló: "El contrato de opción de venta, figura muy debatida en doctrina y jurisprudencia, es concebido en la actualidad como un contrato autónomo, preliminar o preparatorio. Por medio de él,

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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).

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

IV.-En el subjúdice, la señora Fallas prometió vender la finca matrícula número 93329-000 de Puntarenas, por partes iguales, a los señores Arias y Contreras. Lo hizo a través de un negocio jurídico celebrado el 27 de abril de 1995, en el que se determinó como precio la suma de ₡3,500,000. Por su parte los compradores se comprometieron a pagar la suma inicial de ₡510,138 al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para cancelar un saldo que la oferente adeudaba a esa Institución, de quien provenía el título de la señora Fallas. Ese compromiso y su cumplimiento, sustentan ahora la posición de los recurrentes respecto de la naturaleza jurídica del contrato celebrado, al considerar que el pago efectuado lo fue en concepto de arras, por lo que, según lo establecido por el artículo 1058 del Código Civil, se habría confirmado la venta. 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. En el convenio bajo examen, los compradores se comprometieron a pagar una suma importante como adelanto al precio convenido, lo que en efecto cumplieron el 5 de mayo de 1995. La vendedora ciertamente podía imputar esa cantidad a alquileres, pero sólo si la compra venta no se pudiese formalizar; no se estipuló expresamente cláusula penal para la eventualidad de que alguno de los

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

contratantes quisiera desvincularse definitivamente del contrato. Ese pago se debe entender, entonces, como abono al precio y no como cláusula penal. El comportamiento de las partes después de celebrado el contrato reafirma lo anterior. La vendedora, por lo demás, así lo ha sostenido durante el proceso. Además los compradores hicieron otro abono de ¢495.000 el 16 de julio de 1995. Dentro de esta inteligencia, los pagos de treinta mil colones mensuales en concepto de alquileres, consignados en el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Puntarenas deben imputarse, a partir del 2 de octubre de 1995, como abonos al precio.

V.-De lo anteriormente expuesto, la Sala colige que las partes no suscribieron una promesa de venta, sino una compraventa, aunque sujeta a una condición suspensiva: la realización por la vendedora de todo lo necesario para permitir el traspaso legal y efectivo del inmueble; situación permitida por los artículos 1092 y 1093 del Código Civil. En los contratos así condicionados el dominio no se trasmite sino en el momento de cumplirse la condición. En este caso el hecho condicionante fundamental era la autorización del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, sin la cual la vendedora no tenía la capacidad plena de disposición del inmueble, que sin embargo le había sido ya adjudicado. Ese permiso y la inscripción registral sobrevinieron meses después de lo previsto en la negociación. Supuesto lo anterior el Tribunal se equivocó al calificar la negociación de promesa de venta, sólo porque la vendedora no tenía a ese momento la disposición del bien, y agravó su error al estimar, contradictoriamente, que esa promesa se perfeccionó el 16 de julio de 1995, por corresponder al día en que se abonó la suma de cuatrocientos noventa y cinco mil colones; en realidad, dicho perfeccionamiento se produce cuando la vendedora estuvo en condiciones de transmitir la propiedad. Vale advertir que aunque la negociación tenía en principio por objeto una cosa ajena, no cabría pensar en su nulidad, en primer término, obviamente, por que tal efecto no fue pretendido por ninguna de las partes, y en segundo lugar porque la venta de cosa ajena se convalida si, como aquí sucedió, el vendedor llega posteriormente a ser propietario del bien, en cuyo caso el negocio se tiene como una venta realizada bajo condición. (Artículos 1062 y 1063 del mismo Código). Ahora bien, aunque ésta es la solución jurídicamente correcta, dadas las pretensiones de la parte recurrente y la forma como viene resuelto el caso, no sería posible aplicarla sin producir una reforma en perjuicio, en tanto

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

implicaría postergar la fecha a partir de la cual la sentencia consideró que las consignaciones a alquileres debían imputarse al pago del precio. (hechos probados 9° y 11°). Por consiguiente lo acogido en la decisión examinada es lo menos gravosa para los propios censurantes y debe mantenerse por la razón antes expuesta.

VI.-El tercer motivo invocado por el casacionista, se sustenta en una serie de manifestaciones que pretenden llevar a la convicción de que la parte incumpliente en la negociación a que se refiere el proceso, es la vendedora del inmueble, y no los recurrentes, aspecto que también se reclama en el primer agravio. Con ese propósito, se acusa indebida valoración de elementos probatorios que figuran en el expediente como los que constan en el proceso de consignación de sumas a favor de la enajenante, confesión en el proceso de prueba anticipada y los propios términos del convenio, que únicamente se transcriben. Tratándose de un error de derecho, que consiste en otorgarle a las probanzas un valor que no tienen, o dejar de concederle el que la ley les confiere, debió el peticionario indicar en forma expresa las normas legales infringidas sobre el valor de los elementos probatorios apreciados erróneamente, y asimismo, como necesaria inferencia, las de fondo indirectamente conculcadas, esto aparte de explicar cómo y por qué sobrevino el error. (Casación N° 31 de las 14 horas cuarenta y cinco minutos del 20 de marzo de 1991). Al no haberse reclamado así, la censura resulta informal lo que obliga a su desestimación.

VII.-Como corolario de todo lo expuesto, el recurso debe declararse sin lugar, imponiendo a los recurrentes el pago de sus costas.

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso de casación. Se condena a los recurrentes a pagar las costas del mismo.

b)Análisis de las arras confirmatorias concepto y normativa

[SALA PRIMERA]⁴

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Resoluciones: 000562-F-03

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José a las diez horas cuarenta minutos del diez de setiembre del año dos mil tres.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil de Heredia por CARLOS CARMONA SANCHEZ, empresario; contra DIDIER BRENES PARREAGUIRRE, empresario. Figuran como apoderados especiales judiciales, del actor, Othoniel Muñoz Vargas y Marietta Herrera Cantillo, viuda, ambos, vecinos de Santa Ana. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas casados, abogados y vecinos de Heredia.

RESULTANDO

1º.-Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de un millón trescientos sesenta y siete mil cuatrocientos sesenta cuatro dólares, veinte centavos de dólar, a fin de que en sentencia se declare: "A) Que la resolución unilateral denominada por el señor Didier Brenes "de pleno derecho" es nula por no estar expresamente autorizada por el contrato y la ley. B) Que el contrato fechado del primero de junio de mil novecientos noventa y cuatro y sus reformas, denominado de "OPCIÓN DE COMPRA-VENTA", constituido por el señor: DIDIER BRENES PARREAGUIRRE y el suscrito, debido al incumplimiento del mismo por parte del señor Brenes Parreguirre, debe declararse resuelto.- C) Que en virtud de la resolución a que se refiere el extremo anterior, el señor Didier Brenes Parreguirre, está obligado a Restituir al actor de la presente demanda, las prestaciones que con ocasión del Contrato Resuelto ha realizado el suscrito. D) Que el señor DIDIER BRENES PARREAGUIRRE, debe restituir, dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la sentencia, la suma de: Sesenta y un mil novecientos seis dólares con treinta y siete centavos moneda de los Estados Unidos, por concepto de devolución del abono anual del treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y seis realizados por el suscrito sobre el precio total de la contratación. E) Que el demandado deberá cancelar el interés del diez por ciento anual ó en su defecto el interés legal, sobre

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

el monto a que se refiere la petitoria anterior hasta el efectivo pago. F) Debe el demandado, Restituir la suma de: Doscientos veintiocho mil doscientos setenta y ocho con treinta y cinco centavos, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la sentencia, por concepto de los pagos mensuales anticipados, así como todos los pagos que por ese concepto realice la compañía Procesadora de Carnes Delyfer S.A., hasta la definitiva resolución del contrato. G) Que el demandado debe reconocer el interés del diez por ciento anual ó en su defecto el interés legal que generan los pagos anticipados a que se refiere el hecho anterior, desde que se produjeron ó se produzcan y hasta su efectivo pago. H) Que debe el demandado resarcir los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento. I) Que todos los pagos a que se refieren extremos petitorios supra citados, deben cancelarse en la moneda pactada, sea en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, ó bien en su equivalente en colones, al tipo de venta oficial vigente al día de efectivo pago. J) Que corresponde al demandado el pago de ambas costas de la presente acción. COMO PRIMERA PRETENSION SUBSIDIARIA SOLICITA QUE SE DECLARE: A. Que de conformidad con la cláusula tercera en relación con la cuarta, del contrato del primero de junio de mil novecientos noventa y cuatro, constituido por el demandado y el suscrito; el señor: Didier Brenes debe Restituirme la suma de: Doscientos veintiocho mil doscientos setenta y ocho dólares con treinta y cinco centavos, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, dentro de los ochdo días siguientes a la firmeza la sentencia, por tratarse éstos de Pagos Mensuales Anticipados del precio total de la venta. B) Que el demandado debe Reconocer el interés del diez por ciento anual calculados en dólares ó el interés legal que generan los pagos anticipados a que se refiere la pretensión anterior, desde que se produjeron éstos y hasta su efectivo pago. C) Que todos los pagos a que se refieren los extremos petitorios supra-citados, deben realizarse en la moneda pactada, sea en dólares moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, o bien en su equivalente en colones al tipo de venta oficial Vigente al día de su efectivo pago. D) Que corresponde al demandado el pago de ambas costas de la presente acción. COMO SEGUNDA PRETENSION SUBSIDIARIA SOLICITA QUE SE DECLARE: 1. Que las fincas del Partido de Heredia 71-989-000 y 65914-000, pertenecen al suscrito CARLOS CARMONA SANCHEZ, puesto que el contrato del primero dxe junio de mil novecientos noventa y cuatro, es un Contrato de Compra-Venta Definitivo. 2. Que dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la presente demanda

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

debe el demandado desalojar la propiedad y en caso contrario será desocupado por la fuerza policial de este país y deberá el tribunal ordenar la puesta en posesión del suscrito. 3. Que son ambas costas a cargo de la parte contraria." (sic).

2º.-El demandado contestó extemporáneamente y opuso la excepción de cosa juzgada.

3º.-El Juez, Edwin Alvarado Gamboa, en sentencia N° 2001-312 de las 8:00 horas del 10 de Julio del 2001, resolvió: "Se rechaza la excepción de cosa juzgada opuesta por el accionado.- Se acoge la presente demanda ordinaria de CARLOS CARMONA SANCHEZ contra DIDIER BRENES PARRAGUIRRE, en la forma que se dirá, entendiéndose denegada en lo que expresamente no se emita pronunciamiento.- Se declara que en virtud de la resolución del contrato de pleno derecho hecha por el demandado, éste debe devolver al actor la suma de DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL SETENTA Y CINCO DOLARES DIECISIETE CENTAVOS Y UN MILLON DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN COLONES NOVENTA Y CINCO CENTIMOS, dentro del plazo de ocho días a partir de la firmeza de esta sentencia.- Se impone al demandado el pago de los intereses sobre dicha sumas en una tasa igual a la que pague el Banco Nacional de Costa Rica en los certificados a seis meses plazo según la moneda en que se trate hasta el efectivo pago de dichas sumas a partir de la firmeza de esta sentencia.- Se impone al accionado el pago de las costas personales y procesales de este asunto."

4º.-Ambas partes apelaron y el Tribunal Superior Civil de Heredia, integrado por los Jueces, Roberto J. Tánchez Bustamante, Carmen María Blanco Meléndez y Henry Madrigal Cordero, en sentencia N° 308-02-2001 de las 9:30 horas del 31 de octubre del 2001, dispuso: "De conformidad con lo considerado, se hace ver que no se observan defectos ni omisiones causantes de nulidad o indefensión. Se REVOCA PARCIALMENTE la sentencia de primera instancia y resolviéndose correctamente se declara: I.- Sin lugar la solicitud de nulidad de la sentencia de primera instancia; II.- Nula la resolución del contrato de compraventa que unilateralmente hiciera el demandado; III.- Sin lugar la demanda ordinaria tanto en su pretensión principal como en las subsidiarias; IV.- Se condena al demandante al pago de ambas costas del proceso; y V.- En todo lo

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

demás, SE CONFIRMA." .

5°.-El señor, Carmona Sánchez, en su expresado carácter formula recurso de casación por el fondo. Alega violación de los artículos 1008, 1009, 1022, 1058, 1063, 1163 del Código Civil; 330, 368, 369, 370, 371, 372 inciso 1) y 379 del Código Procesal Civil.

6°.-En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente Gerardo Parajeles Vindas. Redacta el Magistrado Rivas Loáiciga; y,

CONSIDERANDO

I.-Los señores Carlos Carmona Sánchez y Didier Brenes Parreaguirre, suscribieron, el primero de junio de 1994, un contrato que denominaron: "CONTRATO DE OPCION DE COMPRAVENTA"; por medio del cual, el segundo se comprometía a traspasar al primero, libre de todo gravamen, sus inmuebles del Partido de Heredia, inscritos bajo el Sistema de Folio Real matrículas números 136539-000, 65914-000, 136096-000 y 71989-000 y una maquinaria ubicada en uno de los bienes, la cual se detalló mediante un documento, el cual se adjuntó al contrato. El precio total de la venta se fijó en la suma de \$850.000.00 de los Estados Unidos de América, o el equivalente en colones al tipo de cambio del día cuando se efectuara el pago. El plazo fijado para la cancelación fue de seis años. El comprador se obligó a hacer pagos parciales de, al menos, un diez por ciento cada año, después del segundo año de vigencia, hasta llegar al sexto año en el cual cancelaría el saldo existente a la fecha. Se pactó también, la posibilidad de efectuar abonos extraordinarios en el momento cuando el adquirente lo deseara. Asimismo convinieron, para mantener la vigencia de la contratación, el comprador debería pagar al vendedor la suma de \$8.051.00 americanos mensuales y, en caso de incumplimiento de uno o más, de esos pagos quedaría sin efecto el contrato con responsabilidad para el incumpliente. La cláusula cuarta contenía lo relativo a los abonos anuales parciales y a los abonos extraordinarios. Estableció además que en caso de incumplimiento

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

esas sumas no podían ser reclamadas por el comprador. Al momento de la firma del contrato, el comprador entró en posesión de los bienes objeto de la compraventa, expresándose, era por mera tolerancia con respecto a los inmuebles y como depositario de la maquinaria e insumos. El 4 de mayo de 1995, los contratantes rescindieron parcialmente el acuerdo, específicamente en lo concerniente a la finca de Heredia, número 136514-000, quedando vigente en relación con las restantes propiedades. Por tal motivo el precio total de la contratación quedó fijado en \$667.464.00 y la cuota mensual en \$5.562,20. Además, el comprador autorizó al vendedor a arrendar, a la compañía Procesadora de Carnes Delyfer Sociedad Anónima la finca número 71989-000, junto con la el equipo ubicado en ella, y acordaron acreditar el monto de \$6.610 mensuales como pago de la mensualidad que debía cubrir el comprador. También ese día don Carlos Carmona Sánchez, Didier Brenes Parraguirre y la empresa Delyfer celebran otro contrato en el cual, el primero cede a esta última las fincas números 136514 y 71989, edificaciones, maquinaria y equipo.

II.-En junio de 1997, el comprador, ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia, planteó demanda contra el señor Didier Brenes Parreaguirre, formulando las siguientes pretensiones: PRINCIPAL: Primero: Que la resolución unilateral efectuada por el vendedor es absolutamente nula, al no estar autorizada en el contrato. Segundo: Que el contrato original y sus reformas deben declararse resueltas debido al incumplimiento del vendedor. Tercero: Que en virtud de dicha resolución, el vendedor está obligado a restituir al actor las prestaciones realizadas por él. Cuarto: Que el demandado debe restituirle en el plazo de ocho días la suma de sesenta y un mil noventa y seis dólares con treinta y siete centavos, proveniente del abono anual del 31 de mayo de 1996. Quinto: Que además deberá cancelar intereses del 10 por ciento o en su defecto el interés legal, sobre el monto citado anteriormente y hasta su efectivo pago. Sexto: Que debe restituirle el monto de \$214.531,66, dentro de los 8 días siguientes a la firmeza de la sentencia, correspondientes a los pagos mensuales anticipados, así como todo otro pago que hiciera la sociedad arrendataria. Séptimo: Que el demandado deberá reconocerle intereses al 10 por ciento o al tipo del interés legal sobre la cantidad citada, desde que se generen y hasta su efectivo pago. Octavo: Que deberá resarcir los daños y perjuicios ocasionados con su incumplimiento. Noveno: Que todo pago deberá

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

efectuarse en dólares o en su defecto en colones al tipo de cambio oficial del día en que se realice. SUBSIDIARIA: En la eventualidad de que no se tuviera por resuelto el contrato solicitó: Primero: De conformidad con la cláusula tercera relacionada con la cuarta, debe el accionado restituirle la suma de \$214.531,66, dentro de los 8 días siguientes a la firmeza de la sentencia, por ser pagos anticipados del precio total de la venta. Segundo: Que deberá reconocer intereses del 10 por ciento anual o al interés legal, desde que se produjeran y hasta el efectivo pago. Tercero: Que los pagos deben efectuarse en dólares o en colones al tipo de cambio oficial del día en que se realicen. Cuarto: Que el accionado debe ser condenado al pago de ambas costas. El demandado se opuso a la demanda e interpuso la excepción de cosa juzgada. Solicitó que en sentencia se declarara sin lugar en todos sus extremos la demanda, se acogieran las excepciones interpuestas y se condenara al actor al pago de ambas costas del proceso. Posteriormente con el objeto de integrar la litis, por existir una cesión parcial del contrato a favor de la empresa Procesadora de Carnes Delyfer Sociedad Anónima, el actor la demandó, pero desistió de su demanda respecto a ésta.

III.-El Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia en sentencia # 2001-312 de 8 horas del 10 de julio del 2001, rechazó la excepción de cosa juzgada opuesta por el demandado, y acogió la demanda de la siguiente forma: En virtud de la resolución de pleno derecho efectuada por el demandado, éste deberá devolver al actor la suma de \$226.075, 17 y ₡1.241.641,95, dentro de los 8 días siguientes a la firmeza de la sentencia. Impuso al condenado el pago de intereses sobre dichas sumas a una tasa igual a la pagada por el Banco Nacional de Costa Rica en los certificados a seis meses plazo, para cada moneda y hasta el efectivo pago. Igualmente lo condenó al pago de las costas personales y procesales. Ambas partes apelaron. El Tribunal Superior Civil de Heredia en sentencia # 308-02-2001 de 9 horas 30 minutos del 31 de octubre del 2001, resolvió: "Se REVOCA PARCIALMENTE la sentencia de primera instancia y resolviéndose correctamente se declara: I.- Sin lugar la solicitud de nulidad de la sentencia de primera instancia; II.- Nula la resolución del contrato de compraventa que unilateralmente hiciera el demandado; III.- Sin lugar la demanda ordinaria tanto en su pretensión principal como en las subsidiarias; IV.- Se condena al demandante al pago de ambas costas del proceso; y V.- En todo lo demás Se confirma."

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

IV.-El actor interpuso recurso de casación y formuló dos motivos de fondo. Primero: adujo infringidos los artículos 1008, 1009 y 1022 todos del Código Civil y los numerales 368, 369, 370, 371 y 372 inciso 1 del Código Procesal Civil. Alegó error de derecho en la apreciación de la prueba documental y específicamente en la del "Contrato de Opción de Venta", por falta de aplicación de los ordinales 330, 368, 369, 370, 371, 372 inciso 1 y 379 ibídem. Considera, la cláusula segunda del contrato hace referencia de manera expresa a las sumas pagadas por él para dar vigencia a la opción de compraventa, sin expresar el destino que se les daría en caso de incumplimiento. Estima, no sólo se hace una diferencia formal, entre las sumas pagadas para mantener la vigencia de la negociación y las que denominaron abonos anuales al precio (sobre los cuales de manera expresa se estipuló que en caso de incumplimiento no podían ser objeto de reclamo), sino también tiene un sentido lógico dentro del contexto general del convenio. De ahí, al interpretar contra lo acordado por los contratantes se viola de manera directa lo estipulado por el artículo 1022 ibídem, por ser el contrato ley entre las partes. Segundo: alegó violación directa por no aplicar los artículos 1058, 1063 y 1163 del Código Civil, error de derecho cometido al apreciar lo dispuesto en las cláusulas tercera y cuarta del convenio supra citado y el documento de fecha primero de junio de 1995 que modificó al primero, con lo cual resultan violados los numerales 330, 338, 368, 369 y 379 del Código Procesal Civil. Indica, con la forma de interpretar efectuada por el Tribunal, dejó de aplicar lo dispuesto por los ordinales 1058 y 1063 del Código Civil. En el primer caso porque, la pérdida de las arras o las cantidades dadas en señal de trato solo se produce si así se ha acordado de forma expresa. El segundo al establecerse el interés legal en el caso de que las partes no hubieren fijado tasa de interés para la obligación. En su concepto las sumas mensuales pagadas por él, así como las canceladas por el arrendatario deben de serle devueltas, por no existir pacto expreso sobre éstas. Para finalizar señala que en materia de sanciones derivadas de un contrato, deben estar expresamente estipuladas, sea por ley o el convenio, por ser un principio de derecho, aplicable a las cláusulas penales; ese aspecto no puede dejarse a la libre interpretación, y la norma de todas formas establece que la pérdida de las arras sólo es dable si es expresa la voluntad de partes en tal sentido.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

V.-Previo al análisis de los agravios, resulta pertinente, señalar con base en la sentencia del Tribunal que el contrato entre las partes se encuentra vigente, porque la resolución unilateral hecha por el demandado fue anulada. Asimismo, la demanda fue declarada sin lugar en todos sus extremos, razón suficiente para denegar la devolución de los montos reclamados por el actor, al no existir causa que la fundamente. No obstante lo expresado, a mayor abundamiento, se conoce el recurso en los siguientes términos. Primero: aunque los contratantes denominaron al convenio: "Contrato de Opción de Compraventa", los juzgadores de instancia, atinadamente, al resolver dicho punto lo tuvieron desde su génesis como una compraventa, lo cual no fue atacado por ninguna de las partes. El artículo 1058 del Código Civil estipula: "Las cantidades que con el nombre de señal o arras se suelen entregar en las ventas, se entiende 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.". Esta Sala a propósito del tema de las arras resolvió en sentencia número 51 de las 15 horas del 11 de agosto de 1993: "La opción de venta puede ser gratuita u onerosa. En la primera, el promitente se obliga a mantener su oferta 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. En este tipo de contratos, según suele estipularse, la suma dada como anticipo o adelanto quedará en manos del oferente en caso de no ser aceptada la opción en el plazo convenido, pero si es aceptada, se estima como parte del precio. Empero, si las partes nada han acordado al respecto, el oferente debe devolver el dinero recibido como señal de trato en caso de no realizarse el contrato definitivo, según lo establecido por el artículo 1058 del Código Civil". No existe fundamento legal para acceder al quebranto que alega el recurrente, no es posible quebrar el fallo y ordenar la restitución de las sumas mensuales por él canceladas. En el proceso, se probó, nunca se pagaron sumas por concepto de señal de trato, desde la firma del contrato las partes convinieron en cosa, precio y hasta en la forma cómo se cancelaría este último. El numeral 1002 del ibídem no ha resultado violado, las cláusulas del negocio jurídico suscrito entre las partes ha sido correctamente apreciado por el Tribunal, de su análisis resulta claro que las sumas canceladas cada mes no son arras, por lo que la interpretación del ad quem se encuentra

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

ajustada a derecho y a los autos. En el recurso no se explica con claridad y precisión en qué consisten las violaciones de los ordinales 1008 y 1099 del Código Civil, ni la de los artículos 368, 369, 370, 371 y 372 del Código Procesal Civil, no basta con indicar en forma genérica que una norma ha sido violada o mal aplicada el recurso deviene en informal, por tanto, no es posible atender dichos motivos. No obstante, es claro que en el contradictorio no se discute nada con respecto al consentimiento. De ahí, que no se produzca la violación de los numerales 1008, 1099 y 1022 del Código Civil ni los ordinales 368, 369, 370, 371 y 372 inciso 1) del Código Procesal Civil.

VI.-Segundo: el recurrente pretende que las sumas establecidas en la cláusula tercera del contrato sean tenidas como arras. En relación con la naturaleza jurídica de las sumas entregadas como señal de trato, así como el trato que da nuestra legislación a dicho concepto, es pertinente recordar lo expresado por esta Sala: "Doctrinalmente las arras o señal de trato, responden a dos sentidos, diferentes y excluyentes, no siempre reconocidos por el sistema. Uno es el signo de 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 desestimiento. 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 (sic) 1058). En otras legislaciones como la española, ocurre lo contrario, esto es, se sigue la segunda (artículo (sic) 1454 del Código Civil español). En Alemania la solución legislativa es parecida a la nuestra (artículo (sic) 336 BGB). Sin embargo, la norma del Código Civil costarricense es de naturaleza dispositiva, vale decir que admite pacto en otro sentido. Las partes, por consiguiente, pueden convenir en arras penitenciales, mas si así no se estipula expresamente, tendrán el carácter de confirmatorias". (Nº608 de 16:20 horas del 7 de agosto del 2002). En la especie no se canceló ninguna suma por concepto de arras. Por esta razón, resulta vana la discusión relativa a si las sumas pagadas mensualmente deben reintegrarse al comprador.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Nótese que aún de haber sido en dicho concepto, el convenio no indicó el destino que debían seguir de no efectuarse la compraventa, motivo suficiente para ser tenidas como parte del precio. Por otro lado, nótese, el hecho sétimo de la demanda, expresa que los montos mensuales, son pagos anticipados de conformidad con lo pactado y en sus pretensiones el actor no hizo referencia a "arras", sino que pretendía la devolución de los dineros por el supuesto incumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor. De ahí, si fue éste quien incumplió, no le asiste el derecho para solicitar su devolución. Recuérdese, que nuestro Ordenamiento Jurídico otorga al contratante que ha venido cumpliendo con su parte, la facultad de solicitar el cumplimiento forzoso, o bien, la resolución contractual. Ha quedado demostrado en el caso en estudio, el demandado fue la parte cumpliente. Desde el inicio puso al actor en posesión de los bienes, fue éste quien no cumplió con su obligación de efectuar los pagos tal y como habían sido pactados. En sentencia N° 80 de las 15:30 horas del 30 de noviembre de 1993, esta Sala, con respecto al cumplimiento de los contratos bilaterales estableció: "IX.-

Tratándose de contratos bilaterales y ante su incumplimiento, el artículo (sic) 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 tienen fuerza de ley entre las partes, según lo estatuido por el artículo (sic) 1022 ibídem. Pero es claro, en todo caso, que las acciones derivadas del precitado artículo (sic) 692 son otorgadas a la parte que ha cumplido."

VII.- En concordancia con lo que viene expuesto, no interesa aquí analizar si los montos de la cláusula tercera, a diferencia de los de la cuarta, deben ser reintegrados, porque se está ante una compraventa y, las sumas canceladas mensualmente, al computarse como parte del precio, no son susceptibles de reintegro, sobre todo si se tiene en cuenta, tal y como ha quedado demostrado que la actora es la parte incumpliente; razón por la cual le está vedada la solicitud de resolución del convenio, así como el reintegro de las sumas por ella canceladas como abono del precio.

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

No existe inaplicación de los numerales 1058 y 1163 del Código Civil, por cuanto las cláusulas tercera y cuarta del contrato fueron correctamente apreciadas por el Tribunal. Esas normas no son de aplicación en la especie, ya que las cantidades mensuales, no fueron entregadas como señal de trato y como no son susceptibles de devolución, no interesa acá lo atinente a la determinación de la tasa de interés. No es posible, como lo pretende el casacionista, que el destino de las sumas canceladas, sean las del reintegro a él, ya que no fue expresamente pactado. De ahí, que no se encuentre yerro alguno en las consideraciones del ad quem. Como ya se expresó, el Código Civil en el ordinal 692, establece que en caso de incumplimiento de uno de los obligados, le compete a quien ha cumplido, ya sea pedir la ejecución forzosa, o bien, la resolución contractual. De manera específica, para el caso de la compraventa, son los artículos 1072 y 1089 ibídem, los aplicables. Por lo expresado, al ser la actora la parte que no ha cumplido, no existe el yerro invocado, con la consecuente desestimación del presente agravio.

VIII.-Por no existir las violaciones alegadas, se ha de denegar el recurso de casación con sus costas a cargo del recurrente.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso de casación, con sus costas a cargo de la parte que lo estableció.

FUENTES CITADAS

- 1 BONIVENTO FRENÁNDEZ, José. Los principales contratos civiles. Decima cuarta Edición. Edit librería del Profesional. Colombia. 2000. pp 37-40.
- 2 Asamblea Legislativa. Código Civil. Ley: 63 del 28/09/1887
- 3 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: 000608-F-02. José a las dieciséis horas veinte minutos del siete de agosto del año dos mil dos.
- 4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: 000562-F-03. San José a las diez horas cuarenta minutos del diez de setiembre del año dos mil tres.