



## Informe de Investigación

### TÍTULO: JURISPRUDENCIA SOBRE RESOLUCIÓN DE CONTRATOS AGRARIOS

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Agrario	<b>Descriptor:</b> Contrato Agrario
<b>Tipo de investigación:</b> Simple	<b>Palabras clave:</b> Resolución, incumplimiento contractual, efectos de la resolución, daños y perjuicios en materia agraria.
<b>Fuentes:</b> Jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 08/10

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1. RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
<b>2. JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>1</b>
a) La resolución de los contratos agrarios.....	1
b) Efectos de la resolución contractual por incumplimiento.....	7
c) Daños y perjuicios derivados de la resolución del contrato agrario.....	10

#### 1. RESUMEN

El presente informe de investigación contiene una recopilación de información de citas jurisprudenciales de tribunales nacionales, sobre la resolución de los contratos agrarios.

#### 2. JURISPRUDENCIA

##### *a) La resolución de los contratos agrarios*

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>1</sup>



"I. El 2 de marzo de 1991, el C. A. T. de I. y E. (CATIE), y F. I., S. A. suscribieron contrato para la adquisición por esta última de caña de azúcar de la cosecha 90-91 perteneciente al primero; y de administración de la Finca de Caña, denominada Finca Turrialba, también propiedad del CATIE, a partir del período 1991-1992. Entre lo pactado, F. se comprometía a ejecutar, en el lapso 1991-1996, iniciando en áreas en abandono, un plan de renovación de los cañales de aproximadamente 61 hectáreas. En la cláusula primera del referido contrato, se estipuló que el CATIE supervisaría y revisaría las labores de campo, abonamiento, cosecha, rendimiento, registros contables y estadísticas. A principios de diciembre de 1991, alegando incumplimiento de la empresa accionada, en cuanto a sus obligaciones contraídas, el CATIE demandó la resolución del contrato con el pago de los daños y perjuicios irrogados, el de los intereses legales calculados en forma retroactiva a la presentación de la demanda y ambas costas de la acción. La accionada contestó en forma negativa y contrademandó. Pide en su réplica la resolución contractual por incumplimiento del propietario. Ello por cuanto solicitó a la autoridad judicial competente se le pusiera de inmediato en posesión de la finca administrada, a pesar de no haberse acreditado incumplimiento alguno de su parte. Además reclama el pago de los daños y perjuicios causados así como las costas del proceso. El Juzgado declaró parcialmente con lugar la demanda y la contrademanda. El Tribunal Superior Agrario revocó la sentencia desestimando la contrademanda y declarando con lugar las pretensiones del CATIE. En consecuencia, condenó a F.I.S.A., como parte incumplidora, a cancelar los daños y perjuicios ocasionados, los intereses a partir de la firmeza del fallo y ambas costas de la acción. II. Ante esta Sala recurre el Apoderado Especial Judicial de la parte demandada. Achaca, fundamentalmente, que los hechos probados y no probados no guardan relación con la prueba traída al expediente. Sobre el particular, señala, no se redimensionaron las normas en su aplicación a la realidad económica y social subyacente. De consiguiente, asevera, de acuerdo con lo verdaderamente acreditado en la sustanciación no se dio el incumplimiento atribuido a su representada. Al respecto, textualmente señala: "Nos referimos a la aplicación de las normas relativas al incumplimiento contractual y a la determinación de la gravedad o no del incumplimiento, así como las relativas a resolución contractual". III. La responsabilidad endilgada en autos, obviamente, debe derivar del incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato en cuestión. Este, según se observa, es de naturaleza agraria. En verdad, el concierto de voluntades establecido entre el CATIE y F.I.S.A, acusa las características de una relación tal. A través de él se pactó, como se dijo, que esta última adquiriera la caña de azúcar de la cosecha 1990-1991 y, a su vez, asumiera la Administración de la Finca de Caña, conocida como Finca Turrialba, en procura de mejorar y potenciar las tierras cosechadas,



*incrementando así su productividad. Según se deriva de la simple lectura del texto convencional, tratase de un contrato complejo, oneroso y conmutativo, en el cual las partes se obligan recíprocamente tocante a prestaciones diversas, anejas a figuras distintas. La formalización del negociado se vio precedida por relaciones y tratativas interpartes, acorde ello con la entidad del contrato, el cual se prolongaría, en su ejecución, por varios años. IV. La referida naturaleza agraria del contrato en cuestión supone, obviamente, una óptica particular en su consideración. Los principios generales del Derecho Agrario, han de ser observados. Por ejemplo, el de la consensualidad, la tipicidad, la comunidad de fin o fin común, la duración, y la efectividad, vinculada ésta con la función económica y social de la actividad respectiva. En ellos, y en su debido desarrollo doctrinal, ha hecho énfasis esta Sala reiteradamente (véanse al respecto, las sentencias números 217 de 16 horas del 27-6-90; 229 de 15 horas del 20-7-90; 243 de 16:35 horas del 27-7-90; 123 de 15:00 horas del 31-7-91; 13 de 10:00 horas del 29-1-93 y 36 de 09:40 horas del 27-5-94. Sin embargo, aún dentro de esas características particulares de la agrariedad, no puede perderse de vista que en la especie subyace una relación contractual. Como tal, entraña obligaciones recíprocas nacidas del consentimiento inter partes, las cuales están presididas por nociones esenciales, también de necesaria observancia. De otra forma, quedaría desnaturalizada la figura contractual. En un contrato agrario como el presente, de ejercicio de la actividad respectiva, el principio de la efectividad de ésta, enlazada con su función económica y social, no puede erradicar esas nociones básicas subyacentes. La esencia de lo pactado ha de ser atendida. Sobre el particular, en el precitado precedente jurisprudencial #36-94, Considerando IV, esta Sala, haciéndose eco de otros pronunciamientos suyos, dice lo siguiente: "En general, y sobre todo en los contratos asociativos, el contrato está limitado por las obligaciones y derechos establecidos por las partes contratantes, pero va más allá en cuanto señala cómo se encuentran divididos los poderes, las responsabilidades y las actividades a desplegar por las partes en la empresa. En este sentido la empresa no nace con el contrato mismo. Su perfeccionamiento depende del efectivo nacimiento de la iniciativa económica. Así en Derecho Agrario la función económica y social no consiste solo en otorgar el goce de un bien sino en constituir la empresa. Aún así, si la empresa no naciera las partes siempre deberán cumplir sus obligaciones contractuales recíprocas, sin poder entenderse eximidas, en sus responsabilidades". V. De acuerdo con lo estatuido por el artículo 1023 ab-initio del Código Civil, "Los contratos obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta". Es importante esta última expresión, la cual repara en "la naturaleza" del contrato. Sea, para efectos de determinar los alcances de la convención (ley entre las partes), deben ser*



atendidas las características y la esencia de lo pactado. Estas, junto con los otros elementos de juicio enunciados por el referido artículo, configuran complemento indispensable de lo expresado en el contrato, para su debida interpretación. En consecuencia, la índole y entidad del aquí considerado, el cual amén de complejo, cuantioso y denso en su contenido, es de ejecución prolongada, requiere de una actitud interpretativa acorde con tal naturaleza. Por lo general un convenio de ese linaje, no llega a ser comprendido puntual y cabalmente en las estipulaciones contractuales. A saber, éstas devienen insuficientes en lo tocante al ámbito abarcado por la voluntad coincidente de las partes; o se incurre en oscuridad o imprecisión cuando se redactan las cláusulas. En virtud de ello, en la tarea de recrear o establecer lo que los contratantes quisieron al concertar su convenio, precisa recurrir a elementos de juicio fuera del texto convencional pero relacionados con él y dentro de la naturaleza de lo pactado, los cuales armonizando con aquél, lo integren de una manera congruente y cabal. En consonancia con lo anterior, este método repele la interpretación aislada de cláusulas. Supone y propugna por el contrario, como principio de sana crítica interpretativa, el de la globalidad, el cual mira el contrato como un conjunto, un todo armónico, originado en una voluntad negocial unitaria. Ello congenia a su vez con otro postulado básico en materia contractual, cual es el de la igualdad, en cuyo seno la actuación de buena fe constituye expresión concomitante. VI. En relación con lo expuesto en el considerando precedente, se tiene que el casacionista, al censurar el elenco de hechos probados e improbados consignado por el ad-quem, impugna que éste recurriera, en su apoyo, a elementos de juicio no extraídos del texto contractual. Concretamente se refiere a prueba contenida en la información obrante en el proceso, relativa a contactos y tratativas previos a la formalización del contrato. Ese proceder es correcto, si como ocurre, tales elementos de juicio concatenan dentro de una relación lógica y congruente con el contrato, complementándolo adecuadamente de acuerdo con sus características esenciales, sea, su naturaleza. El concierto de voluntades, en un contrato sinalagmático como el presente, cabe recordar, surge precisamente de la asunción de obligaciones recíprocas. Si éstas no son puntual y cabalmente expresadas en las estipulaciones del convenio, procede, dentro de los supuestos antes referidos, integrarlo con prueba derivada de las mismas partes. De todas maneras, tiene el juzgador la facultad en este proceso agrario, de apreciar dicha prueba de carácter documental -no desvirtuada en autos- a conciencia y sin sujeción estricta a las normas del derecho común (artículo 54, párrafo 2do. de la Ley de Jurisdicción Agraria). VII. Asimismo, en su crítica de los hechos probados e improbados, según se observa, el recurrente no combate propiamente su formulación. Lo que hace en su alegato es esgrimir argumentos los cuales, a su juicio, justifican en cierto modo el incumplimiento. Aduce al respecto razones propias de la técnica



agraria en torno al cultivo de la caña, con arreglo a las cuales, según su criterio, debió ser interpretada la prueba a la hora de elaborarse el sílabo de hechos probados e improbados, y aplicadas las disposiciones legales de fondo. En relación, ya al contestar la demanda, la entidad recurrente, refiriéndose al hecho sétimo, dice en lo conducente: "... en su momento cumplimos..., quizá con la única variante de que no realizamos la siembra en la época en que ellos lo querían pero como explicamos antes esto se debió a que lo hicimos siguiendo criterios técnicos y calificados que solo traerían beneficios para ambos contratantes" (folio 76). En su alegato ante esta Sala (página 25), la demandada expresa: "Del mismo modo, cuando dice en este hecho, el Tribunal, que parte de la zafra se realizó en época lluviosa, con los consecuentes problemas referidos a baja en rendimiento de azúcar, parece que el Tribunal le imputa a mi representada dicha situación, cuando en realidad ello se debió a culpa del CATIE en virtud, precisamente de la política de corta heredada por mi representada...". Más adelante, en la página 42 del susodicho escrito, manifiesta: "Como puede verse no puede hablarse de un incumplimiento de este contrato agrario..., por cuanto redimensionando las normas a la realidad no puede determinarse que sea incumplimiento..., por cuanto..., Florencia Industrial heredó una política de corta deficiente y unos cañales viejos y abandonados, enmontados y llenos de maleza". En la página 54, refiriéndose a lo resuelto por el ad-quem, dice: "Al respecto, debemos de indicar que tales consideraciones y razonamientos son infundados, y demuestran cómo el Tribunal nunca aplicó lo que predicó, esto es, nunca redimensionó las normas a la realidad, por cuanto resolvió este contrato determinando el incumplimiento grave de parte de la demandada, tomando como parámetro un cultivo de caña de azúcar asistido en forma eficiente, totalmente controlado por el empresario agrario y en el cual se renovaba el cañal cada cuatro años mediante una práctica de renovar año con año una cuarta parte del mismo". Como se ve, el recurrente presenta argumentos exculpatorios basados en una situación dada cuando se firmó el contrato, no contemplada en éste, la cual a la luz de criterios técnico agrarios que señala, conduce -a su juicio- a una conclusión distinta de la sustentada por el Tribunal. Al respecto se impone preguntar por qué la accionada no tomó en cuenta lo anterior en el período de tratativas para concertar luego, con arreglo a esas condiciones, las estipulaciones contractuales?. Obviamente eran hechos perceptibles a la sazón para los personeros de Florencia Industrial, una empresa de vastos conocimientos y experiencia en la agricultura de la caña. Véase que no se trata de una situación sobreviniente basada en eventos extraordinarios e imprevisibles sino vigentes ya al concertarse el contrato. Sea, que no cabe aplicar aquí la teoría de la imprevisión. Siendo así, debió haber sido considerada por la demandada al asumir sus obligaciones convencionales. Al no hacerlo, es de rigor atenerse ahora a lo pactado, lo cual



constituye ley entre las partes. Aceptar la situación invocada, no considerada en el pacto, como razón exculpatoria, significaría vulnerar principios como el de buena fe e igualdad, ínsitos en el de la inalterabilidad de la relación patrimonial interpartes. Previendo una anomalía tal, el Código Civil alemán (BGB), en su parágrafo 307, dispone en lo que interesa, lo siguiente: "Quien en el momento de la conclusión de un contrato que está dirigido a una prestación imposible conoce o debe conocer la imposibilidad de la prestación, está obligado a la indemnización del daño que la otra parte sufra por la circunstancia de que confía en la validez del contrato...". VIII. Del pacto bajo examen, como tal, emanan obligaciones recíprocas, producto de un consentimiento común fraguado por las partes. Ese consentimiento implica el ejercicio de la libre voluntad como generadora de obligaciones, las cuales deben cumplirse según su tenor. Tal postulado entraña, como es sabido, todo un proceso histórico de evolución, el cual arranca con la "stipulatio" (nexum) en el antiguo Derecho Romano. Esta requería la realización de actos solemnes para la configuración del contractus (concepto rudimentario). De ahí se pasa a las iudicia bonae fidei en el Derecho pretorio cuando se admitió, con carácter excepcional, la posibilidad de algunas obligaciones nacidas del mero consentimiento de las partes. No se da ahí todavía ideológicamente una relación clara entre contrato y acuerdo de voluntades. La incipiente corriente del voluntarismo jurídico aparece con el Derecho Bizantino, iniciándose así una nueva etapa donde se liga el origen de las obligaciones con la voluntad de las partes, hasta culminar con la noción actual que inspira a nuestros códigos civiles (artículos 1007, 1008, 1009 y 1022 en el caso de Costa Rica). En esta última etapa, después de pasar entre otras por la fragua del pensamiento de los glosadores, los canonistas y la Ilustración, el proceso evolutivo ha desembocado en la tesis prealudida de la libre voluntad como fundamento racional de las obligaciones contractuales. Es así como dicho postulado, junto con el de la igualdad sustancial de los contratantes, se constituye en pivote del derecho contractual. Con base en lo anterior se observa, por ejemplo, como el artículo 1022 del Código Civil, para expresar la fuerza vinculante del contrato, recurre al paradigma de la ley. En consecuencia, si en el caso concreto las partes, ejercitando su libre voluntad, establecieron mediante el pacto, las obligaciones contractuales, con arreglo a ellas debe exigirse el cumplimiento. No es admisible al respecto aducir, para afectar ese cumplimiento, razones subyacentes conocidas por la recurrente al concertarse el contrato, las cuales no fueron contempladas en las respectivas estipulaciones. IX. Redimensionar las normas a aplicar, a una realidad representada por esas condiciones subyacentes a la firma del contrato, como lo pretende el recurrente, implicaría la violación de principios básicos de la doctrina contractual, recogidos y tutelados por ley. Ha resuelto pues el ad-quem, ajustado a derecho, en el fallo impugnado, el cual



debe ser confirmado en todos sus extremos, pues lo hizo de acuerdo con lo pactado por las partes."

## **b) Efectos de la resolución contractual por incumplimiento**

[TRIBUNAL AGRARIO]<sup>2</sup>

"V.-El caso en litigio envuelve tres temas relevantes, que son necesarios analizar para determinar si los reparos del recurrente contra la sentencia de primera instancia son de recibo. El primero, tiene que ver con los sistemas o modos de adquirir los derechos reales; el segundo, en cuanto a las obligaciones de las partes, y la determinación del objeto; y el tercero, relativo al incumplimiento contractual, su gravedad y las consecuencias derivadas de éste.

*(...)PRIMERA CONCLUSIÓN: Relativo al primer tema planteado, se concluye que el alegato del recurrente en el sentido de que el actor incumplió el contrato, por cuanto, el inmueble recibido no estaba inscrito, es inaceptable, toda vez que se convino, mediante el consentimiento clara y libremente manifestado, siendo poco relevante, el hecho de que se encontrara o no inscrito, pues ello podría eventualmente calificarse como un incumplimiento leve por parte del vendedor, como veremos más adelante. El segundo aspecto, está referido a la determinación de las obligaciones de las partes en un contrato de compra venta. En este caso concreto, el comprador, aceptó el precio, en 7.000000 de colones, y las condiciones para su pago: dos MILLÓNes y un vehículo valorado en un millón, el día del contrato, y un año después, sea el 2 de junio del 2004, el pago de los cuatro MILLÓNes restantes. La parte vendedora, cumplió con su obligación principal: la entrega del inmueble (artículo 1070 del Código civil). Entregó la cosa anticipadamente, pese a que se había estipulado un plazo de un año para el pago (artículo 1072 C.C.) El comprador, pagó el primer tracto, sin embargo, se negó a pagar el segundo tracto, es decir, cuatro MILLÓNes, bajo el pretexto de que dicho inmueble no estaba inscrito. Sin embargo, sí aceptó el bien entregado y entró en posesión de él, haciendo obras e incluso construyendo una cabaña. Posteriormente en el 2004, catastró el derecho mediante el levantamiento del plano respectivo, sobre un terreno determinado, con una medida exacta, quince mil metros cuadrados, sobre el cual el comprador recibió la posesión y entrega efectiva de la cosa por parte del vendedor. Ahora bien, en cuanto a la*



determinación de la cosa, podríamos decir que en este caso existió un error de carácter obstativo en el objeto, tanto de una como de otra parte, pues de la prueba testimonial se desprende que en realidad existió una finca inscrita, que fue separada por una calle pública. Ahora bien, cómo se soluciona este tipo de errores en el objeto. Esto es importante, porque el principal agravio del recurrente, se basa en que se le vendió una cosa distinta a la pactada, una cosa inexistente, pese a haberla recibido por tradición, y haber entrado en posesión real y efectiva sobre el fundo negociado. Podríamos decir que en este caso existió un error en el objeto, referida a su identidad, pero en estos casos, no puede considerarse como un vicio grave que anule el contrato, toda vez que nuestro ordenamiento jurídico considera lo siguiente: "Artículo 1015.- Es anulable el contrato en que se consiente por error: 1º... 2º Cuando recae sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, o sobre su sustancia o calidad esencial." Este tipo de errores producen nulidad relativa, y por ende se convalidan a los cuatro años (836 y 838 del Código Civil). Pese a lo dicho, se considera que en este caso tal error no existió, pues evidentemente, el objeto del contrato es exactamente el mismo que el recibido, conforme, por el comprador. Únicamente que no era inscribible en el Registro Público, lo cual como se dijo, es relevante solo para efectos de terceros, mas no entre partes, donde se produce la eficacia plena de la contratación. Incluso los mismos testigos, al referirse al bien contratado, manifiesta que es el mismo objeto de este litigio (Véase declaraciones testimoniales de Antonio Azofofeifa Mata, a folio 587, Nelly Torres Marín a folio 588 y Gegorio Porras Umaña a folio 589). Otro elemento objetivo, que permite establecer que ese era el objeto convenido, se deriva de la cláusula sexta del contrato, en donde se autoriza expresamente al comprador "...para que pueda empezar a medir la propiedad y efectuar trabajos varios, preparar el terreno y construir lo que sea necesario para adelantar el Proyecto..."(folio 14), de lo cual se desprende claramente que el bien estaba totalmente identificado. Respecto del tercer tema, el problema del incumplimiento contractual y sus efectos, debe indicarse lo siguiente: Se ha determinado que el vendedor, recibió parte del precio, dos MILLÓNes de colones y un vehículo, y el comprador incurrió en incumplimiento, al no realizar el segundo pago, de los cuatro MILLÓNes de colones en la fecha pactada, sea el 1 de junio del 2003, lo cual se reputa evidentemente, como un incumplimiento grave, máxime que el traspaso del vehículo tampoco se llevó a cabo. El artículo 1089 del Código Civil, dispone claramente que "El comprador puede rehusar el pago del precio si el vendedor no le entrega la cosa, conforme a lo establecido en el capítulo anterior". De manera que si recibió la cosa, en sentido contrario, no puede rehusar el pago, sino que debe pagar bajo pena de incumplimiento. Ahora bien, el recurrente alega, que el contrato no contempla una cláusula penal, por lo que se estaría ocasionando un enriquecimiento ilícito a favor del actor. Considera que



él estaba excepcionado de cumplir, ante el incumplimiento del vendedor. Sin embargo, como bien lo señaló el a-quo, dicha excepción no es admisible, pues el incumplimiento del demandado no se justifica, ante la perfección del contrato. Ahora bien, normalmente, al resolverse el contrato, el dinero pagado correspondería al demandado, de lo contrario se estaría provocando un enriquecimiento ilícito a favor del vendedor. El sustento jurídico de lo anterior lo es el artículo 692 del Código civil que establece: "En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir se resuelva con daños y perjuicios". Es decir, se trata de dos pretensiones excluyentes una de la otra. En el caso de marras, es evidente que el actor prefirió solicitar la resolución del contrato, y recuperar el inmueble, que exigir el cumplimiento de la obligación. Si hubo incumplimiento del demandado, y así se declara, el efecto natural de la declaratoria de dicho incumplimiento, es que las partes vuelven al estado original, como si no hubiere existido el contrato. Es decir, el acreedor y vendedor del inmueble, recupera en su totalidad el mismo, con las mejoras que pueda tener, y el deudor-comprador incumpliente, tiene derecho a que se le devuelvan las sumas pagadas, de lo contrario se produciría un enriquecimiento ilícito a favor del actor. Así lo ha establecido claramente la jurisprudencia: "III.- La resolución de un contrato por incumplimiento deja sin efecto el contrato retroactivamente (ex tunc). Su consecuencia es que las cosas vuelven al estado anterior, porque el contrato desaparece; y ello es así, porque si la parte hubiese tenido certeza de que la otra no iba a cumplir, no hubiese llevado a cabo el contrato..." (Sala Primera, No. 37 de las 15 horas del 13 de julio de 1988). Es decir, el comprador debe devolver el bien adquirido y el vendedor la parte del precio que hubiere recibido, por lo que necesariamente debe darse la restitución del bien, pero el actor deberá restituir al comprador el monto por el cual se ha rebajado el capital adeudado del crédito correspondiente. Ahora bien, en este caso, las partes pactaron en una cláusula penal que indica lo siguiente: "Si EL COMPRADOR, por circunstancias ajenas AL VENDEDOR, deseara rescindir esta opción, perderá el cien por ciento del monto que en este acto entrega como señal de trato, sea DOS MILLONES DE COLONES en efectivo y el vehículo que se valoró para estos efectos en la suma de UN MILLÓN DE COLONES" (folio 14). La cláusula penal está contemplada en el 705 del Código Civil, norma ubicada dentro del capítulo de daños y perjuicios, al respecto establece: "Cuando el deudor por una cláusula penal se ha comprometido a pagar una suma determinada como indemnización de daños y perjuicios, el acreedor no puede, salvo si hubiere dolo, exigir por el mismo título una suma mayor; pero tampoco podrá el deudor pedir reducción de la suma estipulada". En cuanto a los efectos de dicha cláusula, contenida en el contrato de análisis, el 708 C.C. expresa: "El efecto de la cláusula penal es

determinar con anticipación y a título de multa los daños y perjuicios debidos al acreedor, por el deudor que no ejecute su obligación o que la ejecute de una manera imperfecta." (lo subrayado no es del original) De manera tal que el acreedor, en este caso, el vendedor, está legitimado para exigir el incumplimiento, garantizándose el pago de los daños y perjuicios conforme a la estipulación del contrato."

### **c) Daños y perjuicios derivados de la resolución del contrato agrario**

[TRIBUNAL AGRARIO]<sup>3</sup>

"IX.- SOBRE LA DEMANDA: El escrito inicial se fundamenta en un contrato de arrendamiento de un fundo agrario, suscrito por las partes: Cristian Rodríguez y Marlene Vega el día 5 de diciembre de 1996, con el fin de que el arrendatario destinara el inmueble al cultivo de papaya. El plazo del contrato era de tres años. Señala el actor, el esposo de la demandada le había solicitado permiso a su padre Franklin Rodríguez Vasquez para introducir un tractor a la finca y nivelar el frente y la entrada de dicha finca, así como romper y nivelar un paredón y; a cambio de dicho favor, permitiría al arrendatario cambiar el cultivo, por el de ñame. Por lo anterior, se consiguió la semilla de ñame, se preparó el terreno, pero a finales de mayo de 1998 un tractor irrumpió en el inmueble, realizando movimientos de tierra no en la forma convenida, sino sobre tres hectáreas que se encontraban listas para la siembra de ñame. Con base en los hechos descritos, la parte actora solicita en sentencia se declare: 1- con lugar en todos los extremos la demanda. 2- rescindido el contrato de pleno derecho a su favor por los actos perturbatorios y daños causados. 3- se condene a la demandada al pago de ambas costas. 4- se condene a la demandada al pago de los daños y perjuicios causados. Los daños los fundamenta, en la destrucción de un camino que había construido para sacar la cosecha de papaya, la arada y preparada de las casi tres hectáreas de terreno, la compra de semilla de ñame, la compra y traslado a la finca de las varillas que se utilizan para sostener y enredar la plantación de ñame y el costo a la fecha de la plantación de tres hectáreas de papaya que se encontraba lista para producir. Con relación a los perjuicios los mismos los fundamenta en la suma de dinero dejada de percibir por el cultivo de ñame, así como las ganancias dejadas de percibir por la fruta de papaya. La parte demandada opuso las

*excepciones de falta de legitimación activa, falta de derecho y la genérica de sine actione agit. De la prueba constante en autos está claro el actor llevó a cabo una corta de papaya y procedió a arar parte del terreno con el fin de ponerlo en condiciones optimas para la agricultura [...]. Con la prueba antes mencionada se concluye efectivamente el terreno estaba cultivado con papaya y parte del mismo se encontraba sin cultivar pero debidamente arado listo para la siembra; además sobre el inmueble existía un camino de lastre construido por el actor. Está claro sobre el terreno incursionó un tractor por órdenes del esposo de la demandada, destruyendo el camino y el terreno listo para sembrar. De la prueba constante en autos, no se logra demostrar ningún acuerdo entre la parte actora y la demandada en cuanto al permiso del cultivo de ñame, en todo caso el mismo no llegó a realizarse por las acciones antes descritas. La parte demandada opuso las excepciones de falta de legitimación activa, falta de derecho y la genérica de sine actione agit. Respecto a la falta de legitimación activa la misma ha de rechazarse, por cuanto quedó acreditado en autos el contratante lo era el señor Cristian Rodríguez y no el señor Franklin, quien tan sólo colaboraba con su hijo. En lo que atañe a la excepción de falta de derecho se debe acoger parcialmente con relación a los extremos de daños y perjuicios referentes al ñame por las razones que luego se indicarán. Finalmente con la genérica sine actione agit, al comprender las dos primeras debe referirse a las partes los mencionado antes; y, referente a la de falta de interés actual, también comprendida en la genérica, se rechazará al ostentar las partes interés actual. Por lo anterior, resulta procedente revocar la sentencia para en su lugar declarar parcialmente con lugar la presente demanda, de la manera en que a continuación se expresará: Se declara violentado gravemente el contrato por parte de la demandada. Consecuencia de lo anterior se ha de declarar resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre ambos. Se condenará a la demandada al pago de los daños y perjuicios sobre los siguientes extremos: DAÑOS: Destrucción de un camino que había construido para sacar la cosecha de papaya, la arada y preparada de las casi tres hectáreas de terreno, y el costo a la fecha de la plantación de tres hectáreas de papaya, sumas a determinar en ejecución de sentencia. Se rechazarán los extremos referidos a la compra de semilla de ñame, la compra y traslado a la finca de las varillas a utilizar para sostener y enredar la plantación de ñame, por cuanto no es posible tutelar dichos rubros, pues el destino del cultivo en el inmueble no podía ser variado y al quedar en estado de intención y no concretizarse el cultivo dicho, no puede pretenderse su indemnización. En todo caso, de haberse cultivado, se hubiere configurado causal de rompimiento del contrato por cambio de destino, cosa que no ocurrió. En relación con los perjuicios debe rechazarse el extremo referido al dinero dejado de percibir por el cultivo de ñame, dadas las consideraciones antes señaladas, acogiendo las ganancias dejadas de percibir por la*

fruta de papaya, las cuales deberán ser determinadas en ejecución de sentencia. Asimismo, se deberá condenar a la demandada al pago de ambas costas de este proceso. (Artículos 2 y 55 Ley de Jurisdicción Agraria).

XII.- En lo atinente a la pretensión del pago del daño, moral la jurisprudencia de la Sala Primera que este Tribunal comparte ha admitido el resarcimiento del DAÑO MORAL en razón de que así lo prevé el ordinal 1043 del Código Civil al aludir al daño en sentido genérico. Respecto al daño moral ha dispuesto: "... El daño constituye uno de los presupuestos de la responsabilidad civil extracontractual, por cuanto el deber de resarcir solamente se configura si ha mediado un hecho ilícito dañoso que lesione un interés jurídicamente relevante, susceptible de ser tutelado por el ordenamiento jurídico. El daño, en sentido jurídico, constituye todo menoscabo, pérdida o detrimento de la esfera jurídica patrimonial o extrapatrimonial de la persona (damnificado), el cual provoca la privación de un bien jurídico, respecto del cual era objetivamente esperable su conservación de no haber acaecido el hecho dañoso. Bajo esta tesitura, no hay responsabilidad civil si no media daño, así como no existe daño si no hay damnificado. Por otra parte, sólo es daño indemnizable el que se llega a probar (realidad o existencia), siendo ello una cuestión de hecho reservada al prudente arbitrio del juzgador. En suma, el daño constituye la brecha perjudicial para la víctima, resultante de confrontar la situación anterior al hecho ilícito con la posterior al mismo.

V.- En muchas ocasiones se utilizan indiscriminadamente las expresiones "daños" y "perjuicios". Es menester precisar y distinguir ambos conceptos. El daño constituye la pérdida irrogada al damnificado (*damnum emergens*), en tanto el perjuicio está conformado por la ganancia o utilidad frustrada o dejada de percibir (*lucro cesans*), la cual era razonable y probablemente esperable si no se hubiese producido el hecho ilícito.

VI.- No cualquier daño da pie a la obligación de resarcir. Para tal efecto, han de confluir, básicamente las siguientes características para ser un "daño resarcible": A) Debe ser cierto; real y efectivo, y no meramente eventual o hipotético, no puede estar fundado en realizaciones supuestas o conjeturales. El daño no pierde esta característica si su cuantificación resulta incierta, indeterminada o de difícil apreciación o prueba; tampoco debe confundirse la certeza con la actualidad, pues es admisible la reparación del daño cierto pero futuro; asimismo, no cabe confundir el daño futuro con el lucro cesante o perjuicio, pues el primero está referido a aquél que surge como una consecuencia necesaria derivada del hecho causal o generador del daño, es decir, sus repercusiones no se proyectan al incoarse el proceso. En lo relativo a la magnitud o monto (seriedad) del daño, ello constituye un extremo de incumbencia subjetiva única del damnificado,



empero el derecho no puede ocuparse de pretensiones fundadas en daños insignificantes, derivadas de una excesiva susceptibilidad. B) Debe mediar lesión a un interés jurídicamente relevante y merecedor de amparo. Así puede haber un damnificado directo y otro indirecto: el primero es la víctima del hecho dañoso, y el segundo serán los sucesores de la víctima. C) Deberá ser causado por un tercero, y subsistente, esto es, si ha sido reparado por el responsable o un tercero (asegurador) resulta insubsistente. D) Debe mediar una relación de causalidad entre el hecho ilícito y el daño.

VII.- Dentro de las clases de daños, se encuentra en primer término el daño material y el corporal, siendo el primero el que incide sobre las cosas o bienes materiales que conforman el patrimonio de la persona, en tanto el segundo repercute sobre la integridad corporal y física. En doctrina, bajo la denominación genérica de daño material o patrimonial, suelen comprenderse las específicas de daño corporal y de daño material, en sentido estricto. La segunda parece ser la expresión más feliz, pues el daño corporal suele afectar intereses patrimoniales del damnificado (pago de tratamiento médico, gastos de hospitalización, medicamentos, etc.), ganancias frustradas si el daño lo ha incapacitado para realizar sus ocupaciones habituales (perjuicios), etc.. Esta distinción nació en el Derecho Romano, pues se distinguía entre el daño inferido a las cosas directamente (damnum) y el que lesionaba la personalidad física del individuo (injuria). En el daño patrimonial el menoscabo generado resulta ser valorable económicamente.

VIII.- El daño moral (llamado en doctrina también incorporal, extrapatrimonial, de afección, etc.) se verifica cuando se lesiona la esfera de interés extrapatrimonial del individuo, empero como su vulneración puede generar consecuencias patrimoniales, cabe distinguir entre daño moral subjetivo "puro", o de afección, y daño moral objetivo u "objetivado". El daño moral subjetivo se produce cuando se ha lesionado un derecho extrapatrimonial, sin repercutir en el patrimonio, suponiendo normalmente una perturbación injusta de las condiciones anímicas del individuo (disgusto, desánimo, desesperación, pérdida de satisfacción de vivir, etc., vg. el agravio contra el honor, la dignidad, la intimidad, el llamado daño a la vida en relación, aflicción por la muerte de un familiar o ser querido, etc.). El daño moral objetivo u objetivado lesiona un derecho extrapatrimonial con repercusión en el patrimonio, es decir, genera consecuencias económicamente valiables (vg. el caso del profesional que por el hecho atribuido pierde su clientela en todo o en parte). Esta distinción sirve para deslindar el daño sufrido por el individuo en su consideración social (buen nombre, honor, honestidad, etc.) del padecido en el campo individual (aflicción por la muerte de un pariente), así uno refiere a la parte social y el otro a la afectiva del patrimonio. Esta distinción nació,

*originalmente, para determinar el ámbito del daño moral resarcible, pues en un principio la doctrina se mostró reacia a resarcir el daño moral puro, por su difícil cuantificación. Para la indemnización debe distinguirse entre los distintos tipos de daño moral. En el caso del objetivo u objetivado, se debe hacer la demostración correspondiente como acontece con el daño patrimonial; pero en el supuesto del daño moral subjetivo al no poder estructurarse y demostrarse su cuantía de modo preciso, su fijación queda al prudente arbitrio del juez, teniendo en consideración las circunstancias del caso, los principios generales del derecho y la equidad, no constituyendo la falta de prueba acerca de la magnitud del daño óbice para fijar su importe. La diferencia dogmática entre daño patrimonial y moral no excluye que, en la práctica, se presenten concomitantemente uno y otro, podría ser el caso de las lesiones que generan un dolor físico o causan una desfiguración o deformidad física (daño a la salud) y el daño estético (rompimiento de la armonía física del rostro o de cualquier otra parte expuesta del cuerpo), sin que por ello el daño moral se repute como secundario o accesorio, pues evidentemente tiene autonomía y características peculiares. En suma el daño moral consiste en dolor o sufrimiento físico, psíquico, de afcción o moral infligido con un hecho ilícito. Normalmente el campo fértil del daño moral es el de los derechos de la personalidad cuando resultan conculcados.*

*IX.- Esta Sala ha caracterizado el daño moral, en contraposición con el material, del siguiente modo: "III...la doctrina califica como daño el menoscabo que a consecuencia de un acontecimiento o evento determinado sufre una persona ya en sus bienes vitales naturales, ya en su propiedad o en su patrimonio...; el resarcimiento económico del menoscabo tiene que hacerse en su totalidad, para que se restablezca el equilibrio y la situación económica anterior a la perturbación. El daño es patrimonial cuando se produce un menoscabo valorable en dinero; y es no patrimonial, o de carácter moral, o inmaterial, o afectivo, cuando la valorización en dinero no tiene la base equivalente que caracteriza a los patrimoniales porque afecta a elementos o intereses de difícil valoración pecuniaria, que en la práctica son de variado carácter heterogéneo y que se caracterizan por no ser patrimoniales. En general, son aquellos que afectan a los bienes inmateriales de la personalidad, como la libertad, la salud, el honor, extraños al patrimonio o a los derechos de familia que pueden o no afectar los valores del patrimonio" (Sentencia No. 49 de las 15 horas 30 minutos del 22 de mayo de 1987). Por otra parte, en lo atinente al daño moral objetivo u objetivado, la Sala de Casación, en voto de mayoría, ha señalado: "V.-...Tampoco tienen precio el honor, la dignidad o la honestidad; y en tales casos, como se trata de bienes morales, la obligación indemnizatoria se dirige a reparar el daño moral sufrido, mas aquí también puede producirse un*



daño material indirecto, pues la ofensa al honor puede menoscabar el buen nombre de la víctima y afectarla en su patrimonio, lo que da lugar a la indemnización del daño moral objetivado... Cabe aquí advertir, para que no se interpreten con error las anteriores apreciaciones, que la expresión "daño indirecto" se ha venido usando para hacer referencia al daño que se produce como reflejo o repercusión necesaria de un acto ilícito que vulnera directamente otros bienes jurídicos, no así en el sentido equivalente a "daño remoto", no indemnizable, con que esa misma expresión se usa en la doctrina sobre la causalidad adecuada..." (Sentencia número 7 de las 15 horas 30 minutos del 15 de enero de 1970)."(Consúltese Resolución de las 14:15 horas del 16 de octubre de 1992 que responde al Voto N° 139 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA). Prácticamente se fundamenta la apelación de la parte actora ante la denegatoria del daño moral ocasionado. Este se aduce y se cobra por la pesadilla sufrida con este proceso, los riesgos de la actividad agrícola, su riesgo en la estabilidad física, emocional y económica, las medidas e incentivos ofrecidos por el aparato estatal para impulsar dicha actividad, las expectativas de siembra con los fenómenos climáticos y estragos causados también por plagas, todo lo cual genera desgastes y preocupaciones y; ante la actividad deshumanizada, arbitraria e ilegal de la demandada dio al traste con todas las ilusiones sembradas en la agricultura, provocándole un daño moral, el cual se vio incrementado al tener que interponer esta demanda, la cual no requiere prueba ante la simple comisión de la acción que lo motiva. Valora tal daño en el monto de 2 y medio millones de colones. (Folios 32 y 33). El Juzgador de Instancia rechaza el daño moral aducido al denegar la demanda del actor Cristian Rodríguez en sentencia y ser este rubro accesorio a la pretensión principal. Lo anterior resulta procedente en cuanto a la forma en que se ha resuelto la contienda, porque según se desprende de los hechos fundamento de la pretensión del actor, tal hecho fue aducido y se estima existe causa de conexidad entre tal pretensión con la principal de la demanda de este proceso para pretender la causa de pedir en este litigio. (Véase escrito de demanda de folios 26 a 33 en especial así como el 32). Y como punto jurídico discutido en este proceso, puede inferirse, con base en la condenatoria en sentencia lo abarca al estar inmerso dentro del extremo de daños y perjuicios que se ha acogido. Lo anterior se colige del PRINCIPIO DE CONGRUENCIA que informa la sentencia, establecido en los numerales 54 primer párrafo de la Ley de Jurisdicción Agraria, 155 y 99 ambos del Código Procesal Civil en cuanto a la congruencia que debe existir o darse en la sentencia entre lo pretendido, la causa de pedir y lo otorgado, al disponerse en ese orden que: "La sentencia deberá resolver todos los puntos que hayan sido objeto de debate y no comprenderá más cuestiones que las debatidas..." (el énfasis no responde al original). "La sentencia se dictará dentro de los límites establecidos en la demanda. Es



*prohibido para el juez pronunciarse sobre cuestiones no debatidas respecto de las cuales la ley exige la iniciativa de la parte." De ahí que procede en esta etapa analizarse el mismo. Como se observó, existe una relación causal entre los hechos aducidos y los que originan este proceso, de manera que podría cobrarse dentro de este proceso el daño moral pretendido por el dolor sufrido ante las expectativas, luchas dadas con el ciclo biológico y económico de un agricultor con su producción pero, de un momento a otro se ven destruidos sus esperanzas y posibles ingresos no por las inclemencias del tiempo, las plagas y los problemas económicos que ha afrontado, sino por la actuación irreflexiva e imprevista de la parte demandada, lo cual afligió y conmocionó al agricultor aquí actor. Lleva entonces razón el recurrente con los embates hechos en el escrito de demanda y apelación, puesto que las razones para acoger el daño moral sufrido al haber desaparecido su producción por la actuación desmedida e ilegal de la demandada y por ende ver sus esfuerzos, trabajo y gastos reducidos a nada son razones de gran peso para entender y estimar el sufrimiento se dio, ante una perturbación injusta que repercute en las condiciones anímicas del ser humano ante la pérdida de su producción y con ella las eventuales expectativas para subsistir-. Por ende se ha causado el daño de tipo moral también. Lo resuelto en la resolución impugnada en relación con la partida liquidada por daño moral, al ser denegada merece revocarse pues al acogerse la demanda pues se ajusta a lo dispuesto por los ordinales de cita 155 y 18 así como 99 todos del Código Procesal Civil. Por ser el daño moral un aspecto que afecta la psiquis y estimarse para tal valoración el Juzgador es peritom peritorium, según se infiere de la misma jurisprudencia de la Sala Primera anteriormente transcrita en lo de interés al punto, que "...su fijación queda al prudente arbitrio del juez, teniendo en consideración las circunstancias del caso, los principios generales del derecho y la equidad, no constituyendo la falta de prueba acerca de la magnitud del daño óbice para fijar su importe...", se estima con base en la lógica y la experiencia de la presunción humana como medio probatorio, por la intensidad sufrida en este caso y tomando en cuenta las condiciones económicas de la parte, justo y equitativo fijar tal daño en la suma de un millón quinientos mil colones y no en la cantidad pretendida. XI- SOBRE LA CONTRADEMANDA: Se entrará a analizar el fallo en lo que ha sido motivo del recurso de apelación. En lo no impugnado el fallo ha de confirmarse. La reconvencción se fundamenta, en incumplimiento contractual del señor Cristian Rodríguez, por cuanto pretendió sembrar ñame, cuando no estaba autorizado para hacerlo, incurriendo en falta grave en el contrato. Por lo anterior, solicita que se declare resuelto el contrato, además que se tenga como parte contratante a Franklin Rodríguez Vasquez, y que Cristina Rodríguez no tiene interés en este asunto. La parte reconvenida Cristian Rodríguez opone las excepciones de falta de derecho y la genérica de sine actione agit. Dada la forma en que el*

*Juez resuelve acoger la reconvencción, se tiene por rechazadas o denegadas dichas excepciones, las cuales aunque no hubo pronunciamiento expreso, al ser todas relativas a los presupuestos de fondo o materiales de la relación procesal y ser revisables por ende aún de oficio, no se estima necesario anular el fallo para su pronunciamiento expreso. En relación con la falta grave que alude la contrademandante, todo lo expuesto para acoger la demanda de este proceso resulta también aplicable para la reconvencción por lo que debe ser rechazada, por cuanto la misma reconventora afirma el señor Cristian pretendió sembrar ñame en la finca, pero dicho hecho nunca se concretó razón por la cual no se configuró la causal de resolución contractual, por lo cual no existe interés actual para solicitar dicho extremo. Al no haberse sembrado ñame en la finca, nunca hubo cambio de destino y por ende nunca se dio la causal alegada. Quedó además claro en autos, el señor Franklin Rodríguez era tan sólo ayudante de Cristian, además, fue éste último quien suscribió el contrato de arriendo, razón por la cual, jurídicamente el único interesado en este asunto lo es Cristian y no Franklin. Por lo anterior, procede revocar el fallo que acoge la reconvencción para en su lugar rechazar en todos los extremos la presente reconvencción, acogándose la excepción de falta de derecho, por cuanto al no configurarse incumplimiento contractual, no tiene la contrademandante derecho en qué fundamentar su pretensión. Con relación a la genérica de sine actione agit, la cual comprende las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación y falta de interés actual, se resuelve: se acoge la primera como ya se indicó, en cuanto a la segunda se rechaza al poseer la contrademandante legitimación activa; y en lo atinente a la excepción de falta de interés la misma se acoge, por cuanto al no haberse cultivado aún el ñame, no tenía la señora Marlene interés actual para demandar. También resulta de recibo el embate del co-reconvenido Franklin Rodríguez Vásquez, pues el pronunciamiento sobre la condena o absolutoria en costas es de oficio y no como por error lo entiende el Juez d Instancia según se observa el razonamiento dado en el fallo para denegar la condena en costas a la parte perdedora. Deberá condenarse a la señora contrademandante al pago de ambas costas de este proceso. (Artículos 2 y 55 ley de Jurisdicción Agraria.)"*



**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las quince horas del treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y seis. Resolución No 84.
- 2 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Goicoechea, a las catorce horas catorce minutos del treinta y uno de marzo de dos mil nueve. Resolución No 0221-F-09.
- 3 TRIBUNAL AGRARIO.- Goicoechea, a las diez horas treinta minutos del cinco de mayo del dos mil.- Resolución 203.