

El Incumplimiento en el Contrato de Compraventa.

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Obligaciones y Contratos.
Palabras clave: Incumplimiento Contractual, Contrato de Compraventa.	
Fuentes: Doctrina, Legislación y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 11/10/2012.

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen	1
2 Doctrina	2
Incumplimiento en el Contrato de Compraventa.....	2
3 Normativa	3
De la Venta.....	3
De las obligaciones del vendedor.....	4
De las obligaciones del comprador.....	5
Cláusulas que pueden acompañar a la venta.....	6
Resolución Por Incumplimiento.....	7
Sobre el Pago.....	7
4 Jurisprudencia	7
Incumplimiento en la Compraventa por Falta de Coincidencia entre el Bien Ofrcido y el Entrgado.....	7
Incumplimiento Contractual: El Bien No Cumple el Fina Estipulado.....	10
Resolución Por Incumplimiento en el Pago.....	13
Incumplimiento Contractual Por Falta de Inscripción de la Escritura.....	16

1 Resumen

El presente informe de investigación reúne información sobre el tema del Incumplimiento en el Contrato de Compraventa, siendo que para tal propósito se revisa la normativa, doctrina y jurisprudencia que delimitan el concepto de incumplimiento y sus consecuencias en el Contrato de Compraventa, a la luz de algunos casos prácticos.

2 Doctrina

INCUMPLIMIENTO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

[GHERSI, C.A.]¹

INCUMPLIMIENTO DE LA CONDUCTA DE CONSERVACIÓN, OBLIGACIÓN DE TRADICIÓN Y DE CONDUCTA TENDIENTE A LA ESCRITURACIÓN (INMUEBLES) O INSCRIPCIÓN (MUEBLES REGISTRABLES). Existe un concepto común a todas estas situaciones que es el de "incumplimiento", que fue elaborado en el capítulo XI correspondiente a los efectos del contrato, al cual nos remitimos.

En cuanto a la *conservación de la cosa* puede acaecer que el incumplimiento derive en dos situaciones jurídicas distintas: la de *afectación no esencial* de la cosa; o aquella otra de *destrucción o afectación esencial*.

En el primer supuesto, si ha operado la responsabilidad -que se presume. del guardador, deberá resarcir los daños y perjuicios derivados de la afectación al principio de integridad (art. 742, Cód. Civil); salvo que acredite su irresponsabilidad, por ejemplo, el acaecimiento de un caso fortuito cuando no lo hubiese asumido.

En cuanto a la destrucción o afectación esencial, se genera el incumplimiento absoluto, con todas las consecuencias que de ella se derivan -presunción de responsabilidad-, se deberá resarcir los daños y perjuicios sustitutivos de la prestación y todo otro que se hubiese generado.

Referente al daño moral, ya aclaramos cómo opera en el ámbito contractual en virtud de lo normado en el art. 522.

La tradición en todos los supuestos puede ser obtenida exigiendo el cumplimiento de la entrega de la posesión *por la fuerza pública*, establecida en el art. 505 del Cód. Civil.

En cuanto al *estado material* de la cosa, nos remitimos a lo relativo a la obligación de conservación expuesta anteriormente.

Si se incumpliera la *obligación de escriturar*, corresponde aplicar los arts. 1185 *bis* del Cód. Civil y 512 del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación, que facultan al juez a suscribirla por el demandado (deudor); salvo que -fáctica o jurídicamente. resultare imposible, en cuyo caso derivará en la reparación de daños y perjuicios en la forma indicada (incumplimiento absoluto).

La suscripción de los formularios "08" y su correspondiente inscripción en el Registro que es de carácter constitutivo, ha corrido la misma suerte que la obligación de escriturar, por aplicación del art. 16 del Cód. Civil, sin perjuicio de las sanciones administrativas que prevé la ley 22.977 para el vendedor.

3 Normativa

[Código Civil]²

De la Venta

ARTÍCULO 1049. La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

ARTÍCULO 1050. La venta de cosas indeterminadas de cierta especie, no transmite la propiedad de la cosa, sino cuando ésta se determine.

ARTÍCULO 1051. La venta de cosas fungibles que se haga, no por junta, sino por peso, cuenta o medida, aunque existe desde su celebración como contrato productor de obligaciones, no transmite la propiedad hasta que se cuenten, pesen o midan dichas cosas.

ARTÍCULO 1052. Se presume que la venta sujeta a prueba se hace bajo condición suspensiva.

ARTÍCULO 1053. Si la promesa de vender una cosa mediante un precio determinado o determinable ha sido aceptada, da derecho a las partes para exigir que la venta se lleve a efecto.

ARTÍCULO 1054. Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de compra-venta, la propiedad se transmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa.

ARTÍCULO 1055. La promesa de venta y la recíproca de compra-venta cuyo cumplimiento no se hubiere demandado dentro de un mes contado desde que es exigible, caduca por el mismo hecho.

ARTÍCULO 1056. El precio de la venta debe ser determinado por las partes, o por lo menos deben fijar éstas un medio por el cual pueda ser determinado más tarde.

ARTÍCULO 1057. En caso de que las partes hayan convenido que el precio se fije por uno o más terceros, y éstos se negaren a cumplir el encargo o no lo pudieren verificar, o no se convinieren, la venta se tendrá por no hecha.

ARTÍCULO 1058. 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.

ARTÍCULO 1059. La venta de cosas futuras se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que el comprador tome a su cargo el riesgo de que no llegaren a existir.

ARTÍCULO 1060. Si al tiempo de la celebración del contrato no existe la cosa vendida como existente, será absolutamente nula la venta; pero si existe una parte de ella, el comprador puede apartarse del contrato o mantenerlo respecto de dicha parte, con disminución proporcional del precio.

ARTÍCULO 1061. La venta de cosa ajena es absolutamente nula; pero el comprador que ignora el vicio del contrato, tiene derecho a los daños y perjuicios aun contra el vendedor de buena fe.

ARTÍCULO 1062. Esta nulidad puede ser opuesta como excepción por el vendedor, cuando sea demandado para la entrega de la cosa o para el otorgamiento de la escritura pública; y por el comprador, como acción o excepción en cualquier tiempo, salvo lo dicho en los dos artículos siguientes.

ARTÍCULO 1063. La nulidad de la venta de cosa ajena queda salvada si el verdadero propietario ratifica la enajenación, o si el vendedor llega a ser ulteriormente propietario de la cosa vendida.

ARTÍCULO 1064. La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, como perteneciéndole por entero, es válida en cuanto a la parte del vendedor; mas si el comprador ignoraba el vicio de la venta, podrá rescindirla.

ARTÍCULO 1065. La nulidad de la venta de cosa ajena no se aplica a cosas muebles, pues respecto de éstas el comprador de buena fe se hace inmediatamente propietario, si entró en posesión real, salvo lo dispuesto en el artículo 481. (Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887.)

ARTÍCULO 1066. En la venta y en la promesa obligatoria de venta, si el dueño de la cosa se negare a llevar adelante el contrato, o no quisiere llenar las formalidades legales, tendrá derecho el acreedor para que el Juez, en nombre del renuente, formalice el convenio, otorgue la escritura y le haga entrega de la cosa.

ARTÍCULO 1067. A falta de estipulación, los gastos de escritura y demás accesorios corresponderán por mitad al comprador y al vendedor.

ARTÍCULO 1068. No pueden comprar directamente, ni por interpuesta persona: 1º. Los empleados públicos, corredores, peritos, los tutores, curadores y demás personas que administran bienes ajenos, las cosas en cuya venta intervengan como tales empleados, corredores, etc. 2º. Los abogados y procuradores, las que se rematen del ejecutado a quien defendieren. 3º. Los Jueces ante quienes penda o deba pender el pleito, lo mismo que los empleados del Juzgado, y los abogados o procuradores que intervengan en el litigio, los derechos o cosas corporales litigiosas. La prohibición de este artículo comprende no sólo a las personas dichas, sino también a sus consortes, ascendientes, descendientes y hermanos consanguíneos o afines.

ARTÍCULO 1069. La nulidad de la compra-venta celebrada en contravención de lo establecido en el artículo anterior, es relativa y no puede ser aducida ni alegada por la persona a quien comprende la prohibición.

De las obligaciones del vendedor

ARTÍCULO 1070. El vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el lugar en que ésta se encontraba al tiempo del contrato.

ARTÍCULO 1071. Si el vendedor no entrega la cosa en el tiempo convenido, el comprador podrá a su elección pedir, o la resolución de la venta o que se le ponga en posesión de la cosa. Si el vendedor no hubiere efectuado la tradición, por caso fortuito o fuerza mayor, no habrá lugar a la resolución.

ARTÍCULO 1072. El vendedor no es obligado a entregar la cosa mientras el comprador no satisfaga el precio, salvo que para el pago se hubiere estipulado plazo.

ARTÍCULO 1073. Tampoco está obligado el vendedor a la entrega, aunque hubiere concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, salvo si el comprador rindiere fianza bastante de pagar en el plazo convenido.

ARTÍCULO 1074. El vendedor debe entregar junto con la cosa los accesorios de ella, como las llaves de los edificios, los aumentos que haya tenido después de la venta, y los frutos producidos después de la fecha fijada para la entrega.

ARTÍCULO 1075. En la venta de un inmueble determinado a razón de tanto la medida, si se hubiere indicado en el contrato el precio total, toda diferencia da lugar a una disminución o aumento proporcional al precio.

ARTÍCULO 1076. Si con indicación de su medida se hubiere vendido un inmueble o un cuerpo de bienes, mediante un precio total, y no a razón de tanto la medida, no habrá lugar a aumento o disminución de precio, sino en caso de que la diferencia entre la medida real y la indicada en el contrato sea de un diez por ciento a lo menos.

ARTÍCULO 1077. Cuando todas las partes del fundo son de la misma calidad, o cuando siéndolo de diferente, no se ha indicado separadamente su cabida, la diferencia de un décimo de ella, da derecho a la disminución o aumento proporcional del precio.

ARTÍCULO 1078. Si la venta se hubiere hecho con designación de la cabida y del precio de cada parte, y resultare menos cabida en alguna y más en otra, se hará compensación entre el excedente y el déficit en la cabida, teniendo en cuenta la diferencia de precio.

ARTÍCULO 1079. Cuando hay lugar a aumento de precio por aumento de medida, el comprador tiene opción o de pagar el suplemento de precio con intereses desde el día en que fue puesto en posesión, o de desistir de la venta.

ARTÍCULO 1080. El déficit en la cabida, cualquiera que sea, no da otros derechos al comprador que el de exigir la cabida estipulada, o la disminución del precio, en caso de que no pudiese el vendedor completarla, o si el comprador no se lo exigiere. Sin embargo, podrá demandar la resolución del contrato, si el inmueble hubiere sido comprado para un fin determinado conocido del vendedor, y el déficit lo hiciere impropio para ese fin.

ARTÍCULO 1081. La acción para pedir aumento o disminución de precio, concedida por los artículos 1075 a 1077, deberá intentarse dentro de un año a contar del día del contrato o del fijado por las partes para verificar la medida, bajo pena de perder tal acción.

ARTÍCULO 1082. La venta no podrá ser anulada por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados rehdibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario.

De las obligaciones del comprador

ARTÍCULO 1083. El comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, o en el que fuere de uso local. A falta de término o uso, inmediatamente después de la venta.

ARTÍCULO 1084. Si el comprador de la cosa mueble deja de recibirla, el vendedor, después de constituirlo en mora, tiene derecho a cobrarle los costos de la conservación y los daños y perjuicios que se le causen con tener en su poder la cosa; y puede, o hacerse autorizar para depositar la cosa vendida en un lugar determinado y perseguir el pago del precio, o demandar la resolución de la venta.

ARTÍCULO 1085. Si la venta tiene por objeto una cosa mueble no pagada, y el término dentro del cual debe el comprador recibir la cosa está determinado en el contrato, la resolución en provecho del vendedor tiene lugar de pleno derecho sin necesidad de intimación previa, si el comprador no retira la cosa del vendedor en el término convenido.

ARTÍCULO 1086. El comprador debe, al recibir la cosa, reembolsar al vendedor las expensas que éste haya hecho en la conservación de ella desde el momento de la venta.

ARTÍCULO 1087. El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinados en el contrato. Si no hubiere convenio, debe hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador. Los gastos de la entrega de la cosa son de cargo del vendedor, y los de recibo de cargo del comprador.

ARTÍCULO 1088. Si el comprador temiere fundadamente ser molestado por reivindicación de la cosa o por cualquier acción real, puede depositar judicialmente el precio, a menos que el vendedor afiance su restitución.

ARTÍCULO 1089. El comprador puede rehusar el pago del precio si el vendedor no le entrega la cosa, conforme a lo establecido en el capítulo anterior. ARTÍCULO 1090. Si ocurre cuestión sobre si se ha de hacer primero la entrega de la cosa que la del precio, aquélla y éste se depositarán judicialmente.

ARTÍCULO 1091. El precio de la venta no devenga intereses, sino cuando se han estipulado o es moroso el comprador para el pago. En el primer caso se estará a lo convenido por las partes; en el segundo, corren al tipo legal desde el vencimiento del plazo.

Cláusulas que pueden acompañar a la venta.

ARTÍCULO 1092. Las partes pueden por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones suspensivas o resolutorias y modificar del modo que lo juzguen conveniente, las obligaciones que proceden naturalmente del contrato de venta.

ARTÍCULO 1093. El comprador bajo condición suspensiva no adquiere con perjuicio de tercero derecho real alguno sobre la cosa objeto de la venta. (Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 16 del 12 de diciembre de 1887).

ARTÍCULO 1094. Cuando la convención no ha reglado la duración de la facultad de retroventa, o cuando ha indicado un término mayor de cinco años, el plazo para ejercitarlo queda, de pleno derecho, fijado o reducido a ese término. Por el solo transcurso del término señalado para ejercitar la retroventa se pierde tal derecho.

ARTÍCULO 1095. El vendedor retractante debe reembolsar al comprador el precio de la venta, los gastos del contrato y del transporte de la cosa, y las reparaciones necesarias o útiles hechas por el comprador; las primeras en la totalidad de lo gastado con ocasión de ellas, y las segundas en el aumento del valor que hayan dado a la cosa.

ARTÍCULO 1096. El comprador debe restituir la cosa con los accesorios que dependían de ella al tiempo de la venta, y es responsable de los deterioros debidos a su culpa. No debe dar cuenta alguna por razón de los frutos que la cosa haya producido desde que entró en posesión de ella, así como tampoco el vendedor está obligado al pago de los intereses del precio.

ARTÍCULO 1097. Si el comprador hubiere impuesto gravámenes en la cosa, está obligado a levantarlos o a indemnizar al vendedor en lo que éste sufre por motivo de ellos.

ARTÍCULO 1098. Si el derecho de retro-compra pasare a dos o más personas será necesario el consentimiento de todas ellas para recuperar la cosa, salvo que ofrezcan ejercitar su derecho por el todo. Pero en este caso está autorizado el comprador para retener las partes de los que no quisieren hacer uso de la acción de retro-compra.

ARTÍCULO 1099. Los efectos de las demás cláusulas que pueden estipularse en una venta, se determinan por los principios que rigen los contratos innominados y las obligaciones condicionales,



a falta de un texto especial.

Resolución Por Incumplimiento

ARTÍCULO 692. En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir se resuelva con daños y perjuicios. (Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887).

Sobre el Pago

ARTÍCULO 764. El pago se hará bajo todos respectos conforme al tenor de la obligación, sin perjuicio de lo que para casos especiales disponga la ley.

4 Jurisprudencia

Incumplimiento en la Compraventa por Falta de Coincidencia entre el Bien Ofrcido y el Entrgado

[Sala segunda]³

"III. SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN POR EL FONDO. Previo al examen de los agravios planteados contra el fallo del Tribunal, es necesario recordar que el recurso de casación, es el recurso extraordinario por antonomasia. Ese carácter se lo otorgan dos características en particular: Sólo resulta procedente en los casos y por los motivos expresamente autorizados por la ley; y el "órgano jurisdiccional no puede conocer de los problemas litigiosos en los mismos términos de amplitud en que lo hicieran los tribunales de instancia, sino que encuentra limitados sus poderes a temas determinados y taxativos coincidentes precisamente con las circunstancias que funcionan como motivo de la casación" GUASP (Jaime) Derecho Procesal Civil, Tomo II, parte especial, Madrid, Instituto de Estudios Políticos, 1977, p. 803. El artículo 595 del Código Procesal Civil es el que contempla, las razones de fondo, que autorizan la casación de un fallo. El inciso 1º, estipula como primer motivo, la violación de ley, o lo que se conoce con el nombre de casación por violación directa de la ley. Dentro de este supuesto están comprendidos aquellos casos de aplicación o de interpretación indebida de una disposición normativa, o por el contrario, de su falta de aplicación: Los hechos están correctamente seleccionados y enunciados en el fallo, pero el tribunal se equivoca en su calificación jurídica, o procede a interpretar o aplicar mal la ley sustantiva. El otro supuesto, en lo que es de interés para este asunto, es el de violación indirecta de ley al que refiere el inciso 3º. La violación indirecta ocurre cuando se producen yerros en la apreciación de las pruebas. Tales yerros pueden ser de hecho o de derecho. Se da el error de hecho, cuando el Juzgador incurre en desaciertos materiales al apreciar la prueba; como sería, por ejemplo, endosar a los declarantes afirmaciones no emitidas por ellos, o bien atribuirle a un documento un contenido inexistente. Por su parte, el error de derecho consiste en otorgarle a las probanzas un valor legalmente indebido, o en negarles el que legalmente les corresponde. Cuando se alega error de derecho, es necesario citar el precepto legal infringido, concerniente al valor de los elementos probatorios apreciados erróneamente y, en las dos clases de errores -de hecho o de derecho. es indispensable señalar también las leyes que en cuanto al fondo, resultan infringidas a consecuencia de los errores de apreciación reclamados; asimismo, tiene que indicarse, con igual rigor, cuáles



fueron las pruebas mal apreciadas y en qué consisten los yerros cometidos (artículos 595, inciso 3º y 596 del Código Procesal Civil). En todos los casos, la ley exige, como requisito de admisibilidad del recurso, se exprese con claridad y precisión, en qué consiste la infracción (artículos 596 y 597 del Código Procesal Civil).

IV. SOBRE EL RECLAMO POR VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 1007, 1008 Y 1049 DEL

CÓDIGO CIVIL: En el recurso se reclama la violación, por falta de aplicación, de los numerales 1007, 1008 y 1049 del Código Civil, en tanto el Tribunal “yerra al no tener la venta por perfecta”, desde el momento en que las partes acordaron cosa y precio. Sin embargo, la norma del artículo 1049 del Código Civil que así lo preceptúa, nunca pudo ser aplicada por el Tribunal, si de conformidad con el conjunto de las pretensiones hechas tanto en la demanda como en la reconvencción, ambas partes se atribuyeron en forma recíproca, el incumplimiento contractual y en consecuencia, solicitaron se ordenara la resolución del convenio con el consiguiente reconocimiento de los daños y perjuicios ocasionados (ver folios 19-21 y 36-41); de modo que nunca pudo el Tribunal declarar la existencia de una venta perfecta, porque esa no fue una pretensión de ninguna de las partes. En todo caso, no es cierto que el fallo negara al convenio suscrito entre las partes, la naturaleza jurídica de una compra-venta perfecta, según se esgrime en el recurso. Lo que hizo el Tribunal fue denegar la petición del apelante, en el sentido de obligar al actor a firmar la escritura de compra venta, porque el Tribunal consideró que de parte del comprador hubo un incumplimiento injustificado de no pagar el resto del precio convenido, lo que impedía acceder a su petición.

V. SOBRE LA VIOLACIÓN A LOS ARTÍCULOS 692, 1080, 1088 Y 1089 DEL CÓDIGO CIVIL.

Titulado como “tercer motivo de casación por el fondo” se reclama la violación por falta de aplicación, de los numerales 692, 1080, 1088 y 1089 del Código Civil. En este sentido aduce que resulta obvio el incumplimiento de la actora, cuando sorpresivamente presentó a la compradora, planos con medidas diferentes. Estima que al verificarse ese incumplimiento, la compradora usó el derecho que le otorga el numeral 1089 del Código Civil, en tanto la cosa entregada, según los planos, no era la misma que se había comprado. Esta tesis, resulta contradictoria con la petición que ha formulado para que la venta se tenga por perfecta. Es decir, si en criterio de la compradora la vendedora incurrió en un incumplimiento que le facultó a rehusar el pago del precio, no es posible entonces aplicar la solución que ella misma solicita, para que la venta se tenga por perfecta y se obligue al actor a realizar el traspaso de unos bienes que ella misma señala como distintos a los convenidos. Es decir, no puede pretender que se tenga la venta como perfecta y al mismo tiempo se declare la resolución contractual, según la norma del artículo 692 del Código Civil que cita como violado por falta de aplicación. Además, si el recurrente reprocha que el Tribunal incurrió en un error en no advertir que fue la parte vendedora quien incumplió lo convenido, tal reproche constituye una violación indirecta de la ley, por indebida valoración del material probatorio, para lo cual debió el recurrente citar las normas sobre el valor de los elementos probatorios, que fueron conculcadas; que al haberse omitido, torna inatendible el agravio. En todo caso, no se advierte un incumplimiento grave de parte de la sociedad vendedora. De acuerdo con el convenio suscrito, los lotes sobre los cuales las partes “pactaron” la opción de compra, fueron los números 61.499 y 61.503 (ver folio 5). Al amparo de la información registral existente en ese momento, según lo advierte el propio recurrente, tales lotes nunca podían estar contiguos, porque entre ellos, según los linderos registrales, se interponía, el lote N° 61.501, o lo que es lo mismo, el lote número catorce (ver copias de asientos registrales que corren agregados al expediente). En efecto, de acuerdo con tales documentos, es claro que el lote N° 61.499 (lote 13), no colindaba con el N° 61.503 (lote 15). Si esos fueron los lotes **convenidos por ambas partes**, que en su realidad registral no eran colindantes, nunca le pudo atribuir la parte compradora a la vendedora, un incumplimiento por presentarle planos respecto de lotes que no fueron contiguos; porque al fin y al



cabo, esos lotes eran los que habían sido convenidos. La existencia de algún error en la designación correcta de esos lotes, nunca pudo atribuirse en forma exclusiva a la compradora, pues también el comprador tuvo acceso a la realidad registral, con la cual confirmar la naturaleza, linderos y condición de los inmuebles por adquirir. Por otra parte, también es de advertir que de acuerdo con el contrato, las partes aceptaron “Que los linderos descritos son los actuales y verdaderos de acuerdo a la topografía del terreno.. Que la servidumbre, colindancia norte de los lotes, se recibe tal y como está, **de acuerdo a la actual topografía del terreno.**”; lo cual implica que de parte de la compradora, existió un consentimiento expreso en aceptar el lindero norte de ambos lotes, tal y como estaba en ese momento, de acuerdo con la topografía real del terreno. Por esa razón resulta inatendible el argumento del demandado de que posteriormente se le intentara modificar la longitud del frente norte de los lotes, porque él expresamente había señalado su aceptación a las colindancias existentes en ese momento. Por otra parte, tampoco resulta justificada la posición de la compradora de no cumplir con su obligación de pago alegando los señalados motivos, cuando en la realidad de los hechos, los lotes de interés para las partes sí estaban contiguos y de hecho, así han sido poseídos por la compradora. Por otra parte, no se puede soslayar que mediante escritura de rectificación de linderos, otorgada ante la notaria Maribel Castillo Masís (folio 1), la parte actora intentó y de hecho lo logró, adecuar la realidad registral a la realidad de los lotes efectivamente adquiridos, por lo cual, no puede señalarse que la existencia de esa anotación, en aquel momento, constituyera un incumplimiento al compromiso adquirido, pues esa gestión era por lo contrario, una forma de superar el “error” en el que ambas partes habían incurrido pero que en la realidad de los hechos, estaban de acuerdo. De lo anterior resulta que al no haberse constatado un incumplimiento de parte de la sociedad vendedora, no era posible en la especie la aplicación del numeral 692 del Código Civil; si por otra parte, la compradora no cumplió con la obligación que a ella correspondía, de pagar el resto del precio. En lo que refiere al reclamo por falta de aplicación de los numerales 1080 y el 1088 del Código Civil, referentes a la existencia de divergencias en la cabida del inmueble o a la posible reivindicación que autoriza a depositar judicialmente el precio, tampoco estas normas debieron ser aplicadas por el Tribunal, pues ninguna de esas disposiciones fueron el fundamento de las pretensiones o defensas expuestas por las partes, por las cuales, el Tribunal nunca estuvo en la obligación de examinar su aplicación. En cuanto al 1089 ídem, que faculta al comprador a rehusar el pago del precio si el vendedor no le entrega la cosa; se torna innecesario reiterar aquí las mencionadas razones por las cuales, nunca pudo estimarse un incumplimiento de parte de la vendedora, de entregar bienes distintos a los “convenidos”.

VI. SOBRE LA VIOLACIÓN DE LOS NUMERALES 692, 764, 1022 Y 1066 DEL CÓDIGO CIVIL.-

El recurrente reprocha la violación de esas normas, como consecuencia del **error de hecho** en el que incurrió el Tribunal **al valorar la prueba** y no tener por acreditado que: la sociedad Cerro Azul del Norte si cumplió a cabalidad con sus obligaciones contractuales; que la venta de ambas fincas se perfeccionó al existir acuerdo de cosa y precio, cuando firmaron la “mal llamada opción de compra venta”; que con los planos presentados, la vendedora estaba reduciendo el frente de las fincas vendidas lo cual le otorgaba el derecho a la parte cumpliente de exigirle a la otra su cumplimiento, según el artículo 692 del Código Civil o a exigirle el pago de los daños y perjuicios. Sostiene que la vendedora, al no haber cumplido, no podía exigirle, el cumplimiento, si estaba queriendo entregar unas fincas con medidas de frente, diferentes a las que se habían pactado. En este aspecto, cita como incorrectamente valoradas la opción de venta, las copias certificadas de los asientos registrales y el documento adicional al contrato de opción de venta. Este último en cuanto demuestra que la vendedora incumplió y que la compradora nunca renunció al cobro de daños y perjuicios a los que tenía derecho cuando transcurrieron los diez días sin que la vendedora cumpliera. Tales reparos, son a no dudarlo, reclamos por preterición de prueba que al decir del

recurrente, permiten demostrar el incumplimiento de la vendedora. Como error de derecho, el recurrente debió también citar aquí, las normas sobre el valor de las pruebas, que estima infringidas y por cuya consecuencia, se violan las disposiciones de fondo, mencionadas en el recurso. Esa omisión impide la atención de ese agravio. En todo caso, ya se han señalado las razones por las cuales resulta imposible la aplicación en favor del recurrente, de lo dispuesto por el numeral 692 ídem. Respecto de los restantes numerales 764, 1022 y 1066, no indica el recurrente las razones por las cuales esas normas pudieron ser conculcadas como consecuencia de los errores de apreciación reclamados, advirtiéndose una clara contradicción entre la tesis sostenida por el recurrente sobre el incumplimiento de la vendedora al querer entregarle unos planos con otros linderos distintos y respecto de lotes que no estaban contiguos; y la petición para que se le obligue a formalizar el convenio, si por otra parte, no ha demostrado que fueran otros bienes distintos sobre los que se hubiere convenido. Es decir, si en su momento estimó que lo ofrecido por la vendedora era distinto a lo pactado y esa fue la tesis que justificó la falta de cancelación del resto del precio, no sería entonces posible admitir su petición para que se obligue a la vendedora a otorgar el respectivo documento de traspaso de esos mismos lotes.

VII. Por lo anterior, considera esta Sala que no dándose el quebranto de las normas invocadas, lo procedente es declarar sin lugar el recurso, con sus costas a cargo de la parte que lo interpuso (artículo 611 del Código Procesal Civil)."

Incumplimiento Contractual: El Bien No Cumple el Fina Estipulado

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]⁴

"VII. Viene a cuenta lo anterior porque, en opinión del Tribunal, el problema de autos es propio de la resolución del contrato de compraventa de una finca del Partido de San José, descrita por el vendedor al momento de comprar la actora como "...terreno para construir, bloque C, lote diecisiete, ..." (folio 133 vuelto), en la llamada "Urbanización Bosques de Catalán" de Granadilla Norte de Curridabat, cuya naturaleza es eminentemente residencial, como se ve de la literatura que promovía la venta de los terrenos (folio 92). Urbanización que, como se vio, en su momento mereció todas las aprobaciones administrativas y municipales necesarias. El terreno en cuestión, al ser objeto de las obras necesarias para construir en él la casa de habitación de la actora, resultó que era totalmente inadecuado para el propósito dicho por estar comprendido dentro del área de protección de una naciente de agua y además afectado por el escurrimiento de las aguas provenientes de otros sectores de la Urbanización, que precisamente afloran ahí por hallarse a un nivel más bajo que el resto. Para empeorar las cosas, la carencia de alcantarillado sanitario en la barriada obligaba a la construcción, en casa de la actora, de un tanque séptico con sus respectivos drenajes, los cuales terminaron contaminando las aguas de la naciente en cuestión. Todo, al punto de que dicha casa fue declarada inhabitable y sujeta a un término perentorio de desalojamiento, como puede verse de los folios 71 a 75, 127 y 161. O sea que, para el Tribunal, la cuestión no es solamente la de violación de unas reglas de la Ley de Conservación de la Vida Silvestre y de otras de la Ley Forestal, que se citan en la Petitoria, folio 48, porque esas ilegalidades no son sino el antecedente que explica el incumplimiento de la vendedora. Incumplimiento que, sin lugar a dudas, es grave. Es, más bien, la que tiene que ver con la ejecución a cabalidad y de buena fe de las obligaciones nacidas de un contrato bilateral, como lo es la compraventa habida entre actora y demandada. Ello no excluye, sino que más bien complementa, como es obvio, la aplicación de reglas sobre el dolo extracontractual y la inmediatez de los daños y perjuicios indemnizables, que se mencionan en los artículos 701 y 704 del Código Civil, y que vienen invocadas como fundamento de la demanda, según se lee del folio 48.



VIII. Por otra parte, conviene recordar que, como convenio traslativo de dominio a título oneroso que es la compraventa, dicho contrato entraña la obligación legal de garantía, entendida en su doble aspecto de asegurar al comprador, por una parte, el disfrute pacífico de lo adquirido frente a las reclamaciones de terceros que pretendan mejor derecho sobre el bien (Artículos 1034 y siguientes). Por la otra, asegurar también al comprador que la cosa adquirida por él sirve realmente para el fin a que normalmente está destinada, por no contener vicios ocultos o “redhibitorios” que la hagan impropia para tal fin. Sobre ésta, el Código dispone que se regirá por la disciplina del error como vicio del consentimiento, a falta de estipulación en contrario, con lo que remite a la disciplina propia de este último (Artículo 1082 con relación al 1015), que tiene un considerable desarrollo en la doctrina y la jurisprudencia, a pesar de la parquedad del Cuerpo de Leyes. En lo que aquí interesa, dice que es “anulable”, es decir, pasible de nulidad relativa, un convenio en que el consentimiento estuvo viciado de error sobre la “sustancia o calidad esencial” de la cosa que sirvió de objeto a la negociación. “Sustancia” o “calidad esencial” que, como aclara la doctrina, no es otra que la finalidad a que normalmente están destinadas las cosas, ante la imposibilidad lógica para el que piensa establecer cuál es la “sustancia” o “calidad esencial” de las cosas comprendidas en la realidad externa que lo rodea. Véase, GHESTIN, J., *Droit Civil, II, Le Contrat, L.G.D.J., Paris, 1980*, páginas 292 ss. Todas las reglas citadas, como es obvio, son del Código Civil.

IX. Aunque históricamente están diferenciadas, la responsabilidad por vicio oculto de la cosa vendida y la que proviene de incumplimiento grave de un convenio, responden a un mismo principio básico, consistente en sancionar al contratante que, por haber dejado de cumplir lo suyo, deja sin el necesario sustento el cumplimiento recíproco del otro contratante. La responsabilidad por vicio oculto tuvo su origen en la Antigua Roma a propósito de la venta de animales y aperos de labranza que, después de ser adquiridos en la feria, no era sino más tarde y cuando se les sometía a las labores habituales para las que se habían comprado y destinado, que sorpresivamente se notaban defectos que los hacían inútiles para el fin propuesto, sin que el comprador hubiera podido notarlos a tiempo, es decir, antes de cerrar el trato para adquirirlos. De haber podido percibir tales defectos ocultos, muy probablemente el comprador no habría adquirido el bien o habría pagado un precio menor por él. En ese orden de ideas, entonces, si los vicios ocultos son conocidos del vendedor y los oculta al posible comprador a fin de no malograr el negocio, en rigor se da lugar a un dolo por reticencia como vicio del consentimiento, que también es causal de nulidad de los convenios, al tenor del artículo 1020 del Código de cita, porque la Moral manda castigar a los contratantes desleales. Si, por el contrario, el vendedor desconocía la existencia de tales vicios y fue después, ya transmitida la propiedad y con el bien en poder del comprador, que se descubren, de todos modos habría responsabilidad del vendedor, pero en aplicación de los principios de la que hoy llaman “responsabilidad objetiva”. Véase, entre otros, ARIAS, J.L., La Redhibición en la Compraventa, Tesis, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, 1967. Con todo, debe recordarse que en el Derecho Costarricense, la disciplina general de los vicios del consentimiento en los convenios quedó profundamente reformada por la “Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor”, No. 7472, de 20 de diciembre de 1994.

X. La resolución de los convenios, que en definitiva es volver al mismo estado en que se hallarían las partes como si nunca hubiera habido contrato entre ellas, tiene similitudes con la nulidad, pero sólo en sus efectos porque su origen histórico y conceptual es diferente. En la resolución, no hay falta o vicio esencial en los elementos constitutivos del negocio, que es lo propio de la nulidad, sino que, por el contrario, todos los elementos originarios existen y son válidos y no es sino después, en la etapa de ejecución de las prestaciones, que el incumplimiento de una de las partes deja sin el necesario sustento el cumplimiento del otro contratante. O sea, el incumplimiento de uno de los contratantes produce una “falta sobrevenida de causa funcional” que bloquea el cumplimiento de la otra, y es por ello que esta última puede pedir desligarse del vínculo, lo que sería “resolución”, o,



por el contrario, que se obligue a la otra a cumplir forzosamente lo convenido, en ambos casos con daños y perjuicios. Véase, entre otros, CASAFONT ROMERO, P., “La Acción Resolutoria y la Excepción de Contrato no Cumplido en la Legislación Costarricense”, en Ensayos de Derecho Contractual, Colegio de Abogados, San José, 1968, páginas 11 y ss.

XI. En la especie, se tiene que la actora compró a una compañía constructora un lote en un fraccionamiento urbanístico que se anunciaba como de uso residencial, y resultó que el lote en cuestión no era apto para edificar en él una casa de habitación, porque dentro de sus confines aflora agua, está situado dentro de la zona de protección de una naciente de aguas, y además las aguas servidas resultantes del funcionamiento de la casa contaminan las aguas de dicha naciente. Es decir, el bien vendido no es idóneo para el fin que se propuso la compradora y conocía la vendedora, además de que tal falta de idoneidad era conocida de la vendedora porque fue ella quien realizó las obras de urbanización y obtuvo los permisos correspondientes, a fin de vender los terrenos para el propósito dicho. El incumplimiento resultó tan grave que, como se vio, la casa fue declarada inhabitable por el órgano estatal competente y sujeta a desalojamiento dentro de un plazo perentorio. Así, del dicho de la propia actora se evidencia que busca la resolución del convenio. Nótese que en el escrito de demanda, por una parte sostiene que “...2. Este lote fue adquirido con la intención de construir una vivienda y habitarla. En el momento de realizar la compra no se nos informó de problema alguno en las condiciones del terreno, sobre las limitaciones constructivas o algún otro inconveniente que pudiera existir en dichos terrenos. Por el contrario, se nos pintó un panorama de condiciones favorables donde se lograría realizar una inversión de alta plusvalía, ya que la propiedad contaba con todos los servicios públicos, amplias zonas verdes, un solo acceso, entre otras ventajas promocionales.” (folios 44 y 45). Por la otra, y como consecuencia de la aparición de la naciente de agua y del afloramiento de líquidos en su predio, que “...mi propiedad deja de tener todo valor que tenía al momento de adquirirla, modificándose en forma total las condiciones en las cuales adquirí y construí mi vivienda en dicho lugar, es evidente el daño causado tanto material como moral.” (folio 46). (Los resaltados son del Tribunal.) O sea, no hay duda de que está afirmando que la demandada incurrió en incumplimiento grave del convenio de compraventa por el cual adquirió el terreno, y de que su intención es desligarse del vínculo, volviendo al estado en que se hallaría como si nunca hubiera comprado, para lo cual pretende que se le indemnicen los daños causados, lo cual es obvio porque se trató de un negocio a título oneroso.

XII. Constatado como está que hubo incumplimiento grave por parte de la vendedora de un lote destinado a casa de habitación, así como que la compradora tiene la voluntad de resolver el vínculo, el problema de la existencia de los daños reclamados comienza a aclararse. En primer lugar, no hay duda de que se pagó un precio a la demandada, que según el documento cuya copia corre a folios 133 a 135, fue de cuatro millones setecientos cincuenta mil colones (¢4.750.000), los cuales deben devolverse. Pero, en segundo término, a propósito de la construcción de la desafortunada casa, la actora engloba como “Valor actual de la inversión en lote y construcción de la vivienda la suma de ¢16.690.000.00. Intereses sobre financiamiento de la construcción ¢1.840.000.00, para un total de ¢18.530.000.00, de inversión que al día de hoy corre peligro de perderse...” (sic), a todo lo cual agrega un rubro por concepto de daño moral de tres millones de colones (¢ 3.000.000), lo que en definitiva la lleva a estimar su demanda en veintiún millones quinientos treinta mil colones (¢21.530.000), según puede verse de los folios 48 y 49. Por otra parte, en el Registro correspondiente consta que sobre la finca de comentario pesan hipotecas por un total de nueve millones de colones (¢ 9.000.000) a favor del Instituto Nacional de Seguros (folios 1 y 2). Debe reconocerse que, así desglosadas las partidas, hay indicios de su existencia pero hasta ahora no ha habido buena demostración de ellas, por lo que lo prudente será dejar su cuantificación para la etapa de ejecución del fallo, a fin de que se aclaren debidamente. Todo,

conforme autoriza hacerlo el artículo 156 del Código Procesal Civil.

XIII. Tocante al daño moral, no hay duda de que a raíz del incumplimiento grave en que incurrió la demandada, a la actora se le hizo sufrir penurias y contrariedades desmedidas. Debió instar una denuncia al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (folios 3 y siguientes); gestionar ante la Municipalidad de Curridabat (folio 21); procurarse un “Informe Técnico” de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (folio 58 y siguientes); someter su vivienda a “Valoración” por el Ministerio de Salud, lo que produjo una declaratoria de inhabilitación con la consiguiente prevención de desalojamiento (folios 71 a 75, 127 y 161); por último, invocar el auxilio de la Procuraduría General de la República ante el incumplimiento por la demandada de un acuerdo conciliatorio habido en sede penal (folios 159 y 160). Es decir, ha tenido que esforzarse en demasía con tiempo, dinero y patrocinio profesional, para salvaguardar sus derechos y recuperar por lo menos lo gastado al tratar de conseguir una casa de habitación digna, lo cual es un derecho legítimo de todos los habitantes. Por ello, el Tribunal estima pertinente otorgarle prudencialmente, en el concepto de daño moral, la suma de tres millones de colones.

XIV. Con todo, los intereses reclamados habrán de concederse sobre todos los daños y perjuicios concedidos, desde la firmeza de la resolución que establezca el respectivo monto y hasta su efectivo pago por la accionada, al tipo de ley, pues no es sino hasta ahora que se declara judicialmente el derecho de la actora y será en la etapa de ejecución que podrá precisarse el monto de las partidas correspondientes sobre los daños y perjuicios que ahora no se han establecido. Como el monto del daño moral ya ha quedado fijado, esa suma devengará intereses a partir de la firmeza de este fallo. Ello, conforme ha sido la jurisprudencia reiterada del superior sobre el particular.

XV. Como consecuencia obligada, natural y legal de lo anterior, al quedar resuelto el contrato de compraventa, las cosas vuelven al estado en que se hallaban, como si nunca hubiere contrato, en razón de ello se establece a cargo de la actora, la obligación de devolver a la empresa accionada el inmueble con la casa en ella edificada, una vez que la demandada le hubiere cancelado el monto de los daños y perjuicios que se llegaren a establecer. Doctrina del ordinal 844 del Código Civil."

Resolución Por Incumplimiento en el Pago

[Sala Primera]⁵

VI. Con el afán de analizar correctamente esa última prueba documental, valga hacer referencia, previamente, a los principios que rigen en todo proceso hermenéutico contractual. La búsqueda de la voluntad real de las partes, debe ser la regla esencial. La máxima que dispone que el contrato sólo surte efectos entre ellas, o principio de relatividad de los contratos -artículo 1025 del Código Civil-, obliga a encontrar el propósito de sus autores. Ello implica que la interpretación no puede abstraerse de la intención de las partes al tiempo del pacto, pero, ante la duda, el derecho recurre además a otras reglas, donde el principio de buena fe juega un papel esencial. En aplicación de esa regla, se debe presuponer la existencia de lealtad entre las partes contratantes, con lo que también deba presuponerse que las cláusulas se expresan del modo en que lo hacen las personas honestas, sin inexactitudes u oscuridades, generando una determinada confianza según las declaraciones dadas, dentro del contexto de la negociación. En consecuencia, la interpretación puede realizarse del modo más acorde con la confianza que puedan haber generado las declaraciones expresadas en el contrato concreto. Adicionalmente ha de hacerse de manera sistemática, analizando en conjunto las manifestaciones como una sola entidad -el contrato comprende la convergencia de voluntades expresadas en un único negocio-, no como si se tratara



de una suma de manifestaciones aisladas. Por último, cabe recordar, que el proceso hermenéutico no debe aislarse de la realidad en que está inmerso el pacto, lo que obliga a tener muy presentes tanto los antecedentes, como los actos coetáneos y las conductas posteriores de las partes, haciendo así una interpretación histórica.

VII. En el subjúdice, analizadas en conjunto las declaraciones contenidas en la escritura número 82, a partir de las reglas señaladas atrás, sea el principio de buena fe y, con éste, la presunción de lealtad entre las partes contratantes, bajo la óptica más acorde con la confianza que generan sus declaraciones, habrá que concluir que el actor y el señor Arroyo pactaron una única negociación y no dos como lo entendió el Tribunal. Deducir lo contrario del acto negocial único que se analiza, dando sólo dos partes intervienen transmitiéndose recíprocamente derechos sobre diferentes inmuebles, no parece una conclusión acertada. A ella podría llegarse si se hubieran suscrito dos contratos en diferentes momentos, pero no cuando, como en el presente, hay un único acto negocial. El tráfico de bienes no puede contemplarse desde una óptica estrictamente formal. Lo esencial, según se dijo, es la voluntad real de las partes, que no siempre coincidirá con la letra del documento donde han pretendido manifestar esa voluntad. Así mismo, valga hacer notar, que la tesis del negocio único fue reconocida por las partes en sus respectivos libelos de demanda y contestación, manifestaciones que no pueden aislarse de la interpretación, pues son esenciales para establecer el alcance de la voluntad de las partes. No siendo entonces un hecho controvertido, no cabe duda respecto del negocio único. Por ello, habrá que concluir que el Tribunal erró cuando partiendo de una interpretación estrictamente gramatical, concluye que la escritura recoge una doble negociación, incurriendo en violación al artículo 370 del Código Procesal Civil, así como de los numerales 1007, 1008, 1022, 1023 inciso 1 del Código Civil, y de los principios rectores de la interpretación contractual, que derivan de esas normas. En consecuencia, procede casar el fallo de segunda instancia y por el fondo entrar a resolver este asunto como seguidamente se hace.

VIII. El juez de primera instancia acogió la nulidad del contrato, al considerar viciado el consentimiento del actor por error en el objeto. En síntesis señala que éste fue engañado por el demandado Chávez Arroyo, pues le hizo creer que los lotes de Hatillo le pertenecían y que en consecuencia podía trasmitírseles. Sin embargo, a esa conclusión sólo puede llegarse, si se considera que esos derechos forman parte del objeto del negocio jurídico, pues de no ser así, no cabría la nulidad acogida por el a-quo, y ni siquiera la basada en venta de cosa ajena –artículo 1061 del Código Civil-, que también alega el casacionista. De calificar el pacto como permuta, sea el intercambio de cosas entre las partes contratantes, sí habría procedido declarar la nulidad por cualquiera de la razones alegadas, pues los derechos de posesión y la finca de Liberia, comprenderían el objeto de la negociación, y no teniendo el codemandado Chávez facultades de disposición sobre aquellos derechos, habría afectado el consentimiento negocial en función del objeto y el objeto mismo del contrato. Sin embargo, la permuta, regulada en el artículo 1100 del Código Civil, parte del supuesto de que las cosas intercambiadas tienen costes similares y, aunque también admite saldos por diferencias de valor, no pueden ser superiores al coste de la cosa dada en cambio (en ese sentido cabe citar a DIEZ-PICAZO, Luis, Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Tecnos, Madrid, 1995, p.p. 332, 333; BRENES CORDOBA, Alberto, Tratado de los Contratos, Juricentro, San José, 1985, p.p. 131, 132; PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges, Derecho Civil, Editorial Pedagógico Iberoamericano, México, 1996, p.p. 979, 990). Si por el contrario, el saldo es mayor, la doctrina califica el negocio como compraventa y en algunos casos, como compraventa con dación en pago. En éste último supuesto, el objeto del contrato es la cosa vendida, siendo el bien entregado a cambio, parte del precio. En resumen, si la negociación que se está analizando calificara de permuta, la nulidad, por cualquiera de la razones que alega el casacionista sería procedente, pero si es una compraventa no cabría alegar “venta de cosa ajena”, pues el objeto del contrato sería la finca de Liberia, no los derechos de posesión, ni cabría tampoco anular por vicios



del consentimiento, en tanto las partes habrían pactado en función de la compraventa del inmueble de Liberia, quedando relegados los derechos de posesión a la obligación de pago, de resorte exclusivo del comprador.

IX. En el subjúdice, los contratantes convienen en la venta de la finca de Liberia por un precio de ¢ 550.000. Sin embargo el pago se pacta no sólo en numerario, sino con la entrega de los derechos sobre los lotes de Hatillo. Si bien es cierto los derechos de posesión forman parte del negocio, su entrega lo fue en pago parcial del precio. No puede pensarse en un contrato de permuta, pues no está presente la idea de trueque o de cambio de cosas de similar valor, según se explicó. La finca valía mucho más que los derechos de posesión, ¢ 550.000 frente a ¢ 50.000. No cabe entonces, en razón de ese pago sui generis, atribuirle a la entrega de los derechos de posesión una condición que no tienen, y menos aún desnaturalizar la verdadera negociación pretendida, esto es, la compraventa del inmueble que pertenecía al actor. En consecuencia, tampoco es posible alegar, como ya se señaló, venta de cosa ajena, pues el objeto de este contrato es la finca y no los derechos de posesión, ni puede haber nulidad por vicios del consentimiento, en tanto el actor expresó su voluntad en función de la venta del que fuera su inmueble. En vista de lo dicho, no lleva razón el juez de primera instancia al anular el pacto, por lo que cabe revocar ese fallo y en consecuencia denegar la pretensión de nulidad pedida por el actor (artículos 835 inciso 1, 836 inciso 1, 1007, 1008, 1015, 1022, 1023 inciso 1, 1061 y 1100 del Código Civil).

X. Aclarada la naturaleza del contrato, y denegada la pretensión de nulidad, queda por analizar la resolución contractual. Al respecto valga llamar la atención sobre la falta absoluta de jerarquización de las pretensiones que hiciera el actor en la demanda. Pidió nulidad por las razones que ya fueron analizadas, pero también resolución contractual, sin establecer cual era la principal y cual la subsidiaria, lo que no fue advertido durante la tramitación de este proceso, a pesar de ser pretensiones con efectos excluyentes.

XI. Ante el incumplimiento de cualquier contrato y por el carácter forzoso de los compromisos asumidos entre los contratantes –*pacta sunt servanda*, artículo 1022 del Código Civil. la parte cumplidora puede pedir su producción forzosa (693 ibídem) o indemnización de daños y perjuicios, poniendo así en juego las reglas de la responsabilidad civil contractual (702 ibídem). No obstante, en los contratos bilaterales la regla es más específica, pudiendo el cumplidor solicitar además de la ejecución forzosa, la resolución contractual, una u otra a su elección (692 ibídem), y en ambos casos con la indemnización de los daños y perjuicios causados. La resolución viene a ser la supresión de los compromisos contractuales en contratos sinalagmáticos como el presente, en tanto existe un defecto funcional de la causa pues al incumplirse una de las obligaciones recíprocas, la otra queda sin sustento. Por ello, quien pide la resolución, como sucede en este caso, debe haber cumplido con su prestación. Además, el incumplimiento ha de ser grave e imputable a la contraparte.

XII. Sabido es que las obligaciones principales que nacen del contrato de compraventa son la entrega de la cosa por parte del vendedor y el pago del precio que le corresponde al comprador. En el subjúdice, el señor Francisco Díaz Oporta cumplió, incluso otorgando la escritura de la finca objeto de compraventa. No obstante, Chávez Arroyo, aunque dio en pago simultáneamente los derechos de posesión mencionados y se comprometió a pagar el saldo del precio dos días después, sabía que el ejercicio de aquellos derechos era a título distinto del de dueño, lo que le impedía transmitirlos, incumpliendo así con su obligación de pagar el precio. De conformidad con el artículo 764 del Código Civil, el pago debe hacerse conforme el tenor de la obligación, lo que obliga a cumplir con cánones de identidad e integridad. El último refiere a la necesidad de que el deudor preste todo lo que debe, sin que se pueda admitir, en principio, un pago parcial, salvo que, el negocio lo autorice expresamente, los usos del tráfico lo admitan o el acreedor se oponga al pago

de mala fe, a pesar de verse satisfecho casi absolutamente. La identidad, en cambio, implica la prestación de aquella cosa o conducta que fue pactada, sin que el valor económico de la prestación sea lo trascendental. Es precisamente aquí, donde se aprecia la falta principal en el incumplimiento del demandado Chávez, pues prometió pagar no sólo en numerario, sino también con la entrega de la posesión de los lotes de Hatillo. La gravedad del incumplimiento es clara, y se fundamenta precisamente en la falta de identidad del pago. Por ello cabe, sin duda alguna, la resolución contractual solicitada por la actora."

Incumplimiento Contractual Por Falta de Inscripción de la Escritura

[Tribunal Agrario]⁶

"VII. Es del caso señalar el contrato de compraventa en nuestra legislación y jurisprudencia es un contrato consensual, es decir el mismo se realiza desde que se conviene en cosa y precio y no con la entrega del bien. Ello se desprende del numeral 1049 del Código Civil, cuando dispone que "la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio."

El tratadista don Alberto Brenes Córdoba define la compraventa como "...un contrato en cuya virtud se traspasa la propiedad de una cosa, a cambio de un precio que se estipula.. Este contrato se clasifica como bilateral perfecto, consensual y a título oneroso. Es bilateral, porque produce mutuas prestaciones entre comprador y vendedor; es consensual, porque se forma y perfecciona por el solo consentimiento de las partes, independientemente de cualquier formalidad extrínseca, como otorgamiento de escritura, entrega de la cosa o pago del precio; y es a título oneroso, porque el adquirente del objeto llega a ser su dueño mediante un contravalor que debe entregar al enajenante. En esta forma contractual hay que distinguir tres elementos; consentimiento, cosa y precio. Si falta cualquiera de ellos la compraventa no se realiza; pero es perfecta para los estipulantes desde que tales elementos existen en un momento dado, entre personas hábiles para obligarse, y con referencia a un objeto del cual tiene el vendedor la libre disposición..." (BRENES CORDOBA. Alberto. Tratado de Los Contratos. Editorial Juricentro. 1992. págs. 132 a 133).. Estima el citado tratadista que "...en el mismo momento en que se contrae la obligación de dar-cuando implica traslación inmediata del dominio-, tal obligación queda cumplida, pues el traslado del derecho real, que es la finalidad de la expresada obligación, se ha verificado enteramente..."

La definición del contrato de compraventa ha sido concebido por la jurisprudencia, "...como aquel contrato traslativo de dominio mediante el cual "una persona, denominada vendedor, transmite o se obliga a transmitir a otra, llamada comprador, la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio determinado."

(Sentencia No. 340 de las 14:50 horas del 5 de diciembre de 1990, Sala Primera y artículos 627, 630, 1007 y 10049 del Código Civil y 442 del Código de Comercio).. En la compraventa participan por lo menos dos sujetos: uno en favor del cual se transfiere la propiedad de la cosa y otro que recibe el pago del precio a cambio de ella. El primero se denomina comprador y el segundo vendedor. "El vendedor se obliga a entregar una cosa y el comprador a pagar por ella una determinada cantidad de dinero, con lo que la posición de cada una de las partes del contrato aparece perfectamente diferenciada de la otra y sometida a diferente estatuto jurídico"... El comprador es la persona obligada a pagar el precio, a cambio de que se le transfiera el dominio de un bien corporal determinado o determinable.. El vendedor.. mediante el contrato de compraventa realiza un acto de disposición de la propiedad de un bien corporal.. De conformidad con los artículos 1007, 1008 y 1049 del código Civil y 442 del Código de Comercio, el contrato de compraventa se perfecciona desde que hay acuerdo en cosa y precio. Sala Primera de Casación,

sentencia No. 340 de las 14:50 horas del 5 de diciembre de 1990. Cosa y precio, son entonces los elementos objetivos esenciales de este contrato.. La cosa objeto de la compraventa, debe ser corporal, comerciable, existente, y determinada o determinable..."

Sobre la comerciabilidad se estima que "...Sólo se pueden vender cosas que estén dentro del comercio (artículos 631, 1007 y 1049 del Código Civil), es decir, que sean comerciables o disponibles..." (PARIS RODRIGUEZ, Hernando. Los contratos Privados en la Jurisprudencia de Casación. Editorial Colegio de Abogados. 1991 págs. 17, 18, 22 y 23)."

Entonces, además de asistirle derecho a la parte actora para afirmar el contrato donde se vendió la finca es válido, la cual se describe en el contrato citado, pues no ha incumplido ni pudo incumplir el contrato, toda vez que su prestación, consistente en el PAGO DEL PRECIO quedó cancelado al no alegarse tal extremo mediante la vía correspondiente ni ser objeto de discusión en este proceso ni haberse discutido tal elemento por más de diez años a la celebración del mismo y por haberse otorgado la escritura pública a favor de uno de los co-actores, de toda forma ha venido poseyendo el bien conjuntamente con el otro co-actor y resto de la familia. Ha de tenerse se cumplió oportunamente la contraprestación; y no se ha aducido ni se observa en esa primer venta algún vicio en el consentimiento. De lo anterior se infiere que si el propietario vendedor dio la propiedad del bien objeto de la contratación en la venta válida a los co-actores, respecto de él la finca era ya ajena desde 1985. Si años más tarde, en 1997 el demandado levantó una cerca en parte del predio donde está incluido el fundo vendido a los co-actores, la restitución pedida no es ya proveniente del incumplimiento del contrato celebrado desde 1985 pues el demandado había cumplido con una de sus prestaciones cual es la entrega del bien, tan es así que por más de 10 años los co-actores la poseyeron por entrega del vendedor demandado como parte del acuerdo dado en la compraventa (sea desde el año de 1985 hasta 1996), sino ya de una actuación exógena al contrato, de lo cual el actor no ha gestionado en estrados sobre el alegado incumplimiento del pago del precio, cuando sin mediar sentencia alguna a su favor de hecho tomó parte del predio, no ha prescrito el lapso para hacer valer su derecho pues ello ocurre hasta en el año de 1996 siendo y la demanda basada en tales hechos se presenta a estrados el 19 de enero de 1999 y le es notificado al demandado el auto que la cursa en ese mismo año propiamente el 16 de junio. La pretensión de restitución de parte de la finca está presentada y aducida oportunamente porque no han transcurrido 10 años desde los actos desposesorios efectuados por el demandado de esa franja del predio, la parte co-actora venía poseyendo de manera continua, pública pacífica y a título de dueño. Por estas razones y no las vertidas en el fallo procede confirmar la sentencia en cuanto deniega la excepción de PRESCRIPCIÓN opuesta por la parte recurrente y confirmar el fallo porque rechaza la demanda. Pero como también se aduce el incumplimiento contractual del demandado, sea el vendedor para con los actores ante la obligación de aquél de inscribir el bien en el respectivo Registro a nombre de los co-actores al rendir una escritura pública inscribible en julio de 1998, pues la de entregar la efectiva posesión de la finca y no alterar su extensión fue cumplida en su oportunidad y sino se entregó el área vendida, no es en este proceso donde deba analizarse tal extremo al no haberse opuesto ni haber sido objeto de debate la pretensión de cuanto menor conocida como "Acción Cuanti Minoris", como se argumenta el incumplimiento de las obligaciones del vendedor de acuerdo al contrato celebrado de compra-venta, cual es la de no entregar la inscripción en el respectivo Registro de la escritura pública, y la de cercenar parte de la posesión del bien comprado no puede tenerse como parte del incumplimiento propiamente del contrato sino de una actuación posterior. Mas debe a su vez analizarse la excepción de prescripción opuesta para tal pretensión. Se lee en los artículos 459 inciso 1), 450 y 451 todos del Código Civil en ese mismo orden: "En el registro de Propiedad se inscribirán: Los títulos de dominio sobre inmuebles..."

"Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.". "La inscripción podrá



pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado..."

Dentro del capítulo de las prescripciones no se contempla ninguna especial que señale un plazo para la inscripción en el Registro de un bien adquirido en escritura pública. También prevé la legislación costarricense el Principio de la fe y Seguridad Registrales. Sobre este punto refiere el tratadista citado lo siguiente: "Aunque en principio la inscripción es facultativa, llega a ser obligatoria de modo indirecto, al disponer la ley que los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos, no perjudican a tercero sino desde la fecha de su presentación en el Registro ... (ob. cit. Tratado de los Bienes, pág. 181). Dispone el ordinal 456 Código Civil: "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro.". [...]. Referente a ello agrega don Alberto Brenes: "...Tal norma sería aplicable para el caso de terceros que desconociesen el acto o contrato de enajenación efectuado con antelación aún no presentado al Registro; y que amparados en la fe registral adquieran un bien inmueble o derechos reales de éste de quien aparezca como legitimado para enajenarlo..." (PARIS RODRIGUEZ, Hernando. Los Contratos Privados en la jurisprudencia de Casación. San José, Costa Rica Colegio de Abogados. Pág. 55). La doctrina de cita ha expuesto con relación al instituto de la prescripción, lo cual se comparte por el Tribunal con base en la legislación aplicable y vigente, referida a la prescripción opuesta por la parte demandada lo siguiente: "El concepto de que todo derecho y su correspondiente acción se prescriben por diez años, no debe entenderse, sin embargo, de modo absoluto, pues hay muchos derechos que son imprescriptibles por su naturaleza, cual sucede con los derivados de leyes permisivas o facultativas, tales como el de pedir la división de la cosa común, el de reclamar el paso o salida a favor de un fundo enclavado, el de exigir el otorgamiento de escritura pública respecto de una compra de una cosa inmueble que se haya realizado, y otros varios". (BRENES CORDOBA, Alberto. TRATADO DE LAS OBLIGACIONES. Ediciones Juricentro S.A. 1977. Cuarta Edición, [...], pág. 212). Por lo anterior, la excepción de análisis tampoco resulta procedente para tal pretensión."

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 GHERSI, Carlos Alberto. (2002). *Contratos Civiles y Comerciales*. Editorial ASTREA. Buenos Aires Argentina. Pp 452-453.
- 2 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de 1887. Código Civil. Fecha de vigencia desde 01/01/1888. Versión de la norma 10 de 10 del 26/09/2011.
- 3 SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 345 de las quince horas del seis de junio de dos mil siete. Expediente: 99-100769-0337-CI.
- 4 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN I. Sentencia 331 de las once horas con cuarenta minutos del treinta y uno de agosto de dos mil cuatro. Expediente: 01-001436-0164-CI.
- 5 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 473 de las diez horas con cuarenta minutos de cinco de agosto de dos mil tres. Expediente: 99-100655-0386-CI.
- 6 TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 214 de las catorce horas con diez minutos del doce de mayo del dos mil. Expediente: 99-000018-0387-AG.