



## LA COMPRAVENTA AGRARIA

Rama del Derecho: Derecho Agrario.	Descriptor: Contrato Agrario.
Palabras Claves: Contrato Agrario, Compraventa Agraria, Opción de Compra, Cláusula de Aprovechamiento de Cosechas.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 24/09/2013.

### Contenido

<b>RESUMEN</b> .....	2
<b>NORMATIVA</b> .....	2
La Compraventa en el Código de Comercio .....	2
<b>DOCTRINA</b> .....	3
El Contrato de Asignación de Tierras y la Compraventa Agraria .....	3
<b>JURISPRUDENCIA</b> .....	4
1. Normativa Aplicable a la Compraventa Agraria .....	4
2. Análisis de la Cláusula de Aprovechamiento de Cosecha en la Compraventa Agraria .....	14
3. Diferencia entre la Compraventa y la Opción de Compra .....	19
4. Nulidad de la Compraventa por Irrespeto de las Limitaciones de la Propiedad Impuestas por el Instituto de Desarrollo Agrario.....	22
5. Improcedencia de la Resolución del Contrato de Compraventa Agrario por Incumplimiento del Pago al Existir Prescripción de la Letra de Cambio que Garantizaban la Obligación .....	24
6. Análisis del Sistema de Nudo Consenso en la Compraventa Agraria de Bienes Inmuebles.....	28

<b>7. Falta de Legitimación Activa Derivada de Nulidad de Venta Efectuada con Sociedad cuyo Plazo Estaba Vencido .....</b>	<b>36</b>
<b>8. Necesaria Declaratoria de Responsabilidad por parte del Vendedor al Existir Vicios Ocultos en la Maquinaria Adquirida.....</b>	<b>37</b>

## **RESUMEN**

El presente informe de investigación reúne información sobre la Compraventa Agraria, para lo cual son aportadas las citas normativas, doctrinarias y jurisprudenciales que estipulan la existencia y alcances de este instituto de Derecho Agrario.

En cuanto a la normativa la misma indica el concepto de compraventa mercantil, el cual por remisión jurisprudencial es el utilizado en materia agraria. Mientras que la doctrina por su parte realiza una relación entre el Contrato de Asignación de Tierras y la Compraventa en materia Agraria.

La jurisprudencia en este sentido realiza un análisis de la normativa aplicable a la Compraventa Agraria, analiza la Cláusula de Aprovechamiento de Cosecha, diferencia la Compraventa Agraria con la Opción de Compra y estipula requisitos para el perfeccionamiento del Contrato de Compraventa Agraria.

## **NORMATIVA**

### **La Compraventa en el Código de Comercio**

[Código de Comercio]<sup>i</sup>

Artículo 488. La venta de un establecimiento mercantil o industrial en la que no se hayan llenado las formalidades de este capítulo, será absolutamente nula en cuanto a terceros y el comprador no hará buen pago.

## DOCTRINA

### **El Contrato de Asignación de Tierras y la Compraventa Agraria**

[Zeledón Zeledón, R]<sup>ii</sup>

[p. 129] En el contrato de asignación de tierras la causa del negocio no es el intercambio de una cosa por un precio. Esto acontece en la compraventa. La función económica y social de la asignación es otra. El Derecho agrario busca otro fin. La causa es la mejor distribución de la riqueza, con justicia social, y el aumento de la producción y la productividad del país.

En este contrato el Derecho agrario latinoamericano algunas veces refiere a "venta", "compra venta", y también a "actos administrativos" del Ente o el Estado. Esto no implica un contrato de naturaleza jurídica diferente. Siempre es de Derecho agrario. La explicación son las típicas limitaciones del lenguaje jurídico y su recurso al derecho romano.

El contrato debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. La doctrina lo llama título provisional de propiedad. Pero la transformación de contrato a propiedad agraria tiene tres requisitos: el cumplimiento de las obligaciones, el transcurso del plazo y el pago del precio.

En el contrato de asignación de tierras naturalmente hay acuerdos administrativos. Porque la adjudicación es administrativa. Pero las cláusulas del contrato son las establecidas por la Ley. En consecuencia los acuerdos administrativos se limitan solo a determinar la adjudicación, no define las dimensiones o alcances del contrato.

En los acuerdos el Estado o el Ente no actúa en ejercicio del poder de imperio. Tampoco priva el interés de las partes. Los fines son los de lograr una [p. 130] mejor distribución de la tierra y elevar las condiciones económicas y sociales de los beneficiarios del proceso: lo agricultores, empresarios agrícolas o trabajadores de la tierra. El objetivo es darles una vida digna, incorporarlos al proceso productivo y a desarrollar el país.

Por estas razones el contrato de asignación de tierras es un contrato típico del Derecho agrario.

## JURISPRUDENCIA

### 1. Normativa Aplicable a la Compraventa Agraria

[Tribunal Agrario]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría

“V. Previo a la resolución de este asunto conviene indicar que la legislación de sustantiva a aplicar en este asunto es la concerniente a la compraventa mercantil. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en múltiples oportunidades sobre la compraventa mercantil. El análisis gira en torno a los alcances del ordinal 448 del Código de Comercio. Para esos efectos es importante citar el voto N°7 de las 14 horas 30 minutos del 02 de febrero de 1994, que resuelve un asunto de naturaleza agraria, el cual en lo que interesa expone:

*“... IX. La compraventa comercial es un contrato típico de ejercicio de la empresa comercial. Constituye el instrumento más importante para la circulación de la riqueza. Modernamente se le concibe como un negocio jurídico a título oneroso. El ordenamiento establece normas o pautas generales para determinar su estructura, dejando a las partes establecer su función en lo no regulado, por medio del acuerdo de voluntades. Por ello es eminentemente convencional. Su objeto es la transferencia de la propiedad del vendedor a cambio de una suma de dinero o precio, es decir el intercambio entre derechos y dinero. Como convencional la compraventa es fuente de derechos y obligaciones para los sujetos intervinientes. Lógicamente produce efectos reales por la transferencia de la propiedad al vendedor, pero ello es un efecto negocial. La venta comercial permite cumplir una doble función dentro del sistema económico: la primera consiste en facilitar la circulación de los bienes o derechos, la segunda dar vida y dinamismo al flujo monetario, indispensable para la actividad comercial. La compraventa comercial presenta características principales en cuanto a su estructura y su función como un contrato de ejercicio de empresa. a) Es traslativo: produce la transferencia de un derecho con efectos reales como consecuencia del simple convenio; además crea efectos obligacionales dando origen a diversos deberes entre vendedor y comprador. b) Es a título oneroso: las partes procuran para sí un beneficio económico o ventaja: para el comprador el derecho adquirido y para el vendedor la suma de dinero obtenida como pago del precio. c) Es de prestaciones recíprocas: existe una relación sinalagmática mediante la cual los contratantes asumen las obligaciones y cumplen las atribuciones patrimoniales derivadas del contrato. d) Es conmutativo: permite determinar en el momento del convenio las ventajas y, correlativamente, el sacrificio para cada una de las partes. e) Es consensual: su causa está constituida por el intercambio de la propiedad u otro derecho por una suma de dinero. El artículo 438 del Código de Comercio establece: "Será compra-venta mercantil: a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea*

de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados. b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil; c) La de naves aéreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedad mercantiles". Si se define la empresa comercial como una actividad dirigida al intercambio de bienes o servicios, la compraventa será comercial si es realizada por dicha empresa en el giro normal de su actividad. En el inciso a) se distinguen dos tipos de compraventa: la primera, realizada por una empresa típicamente comercial, consiste en la simple reventa donde se despliega una labor de intermediación en el intercambio de los bienes; la segunda, efectuada por una empresa industrial, consiste en reelaborar los bienes objeto del contrato, es decir, transformar materias primas para la creación y venta de nuevos productos. Los incisos b) y c) acogen otros criterios, subjetivos y objetivos, para calificar este tipo de compraventa; por el b) la compraventa de inmuebles será comercial si su causa radica en la intención del adquirente para revenderlo con ánimo de lucro o con el propósito de arrendarlo, o bien para instalar en él un establecimiento mercantil; es decir, existe el propósito de "especulación" del comprador, criterio ya superado con el concepto de empresa donde el comerciante es visto como un "productor" de riqueza; por su parte el inciso c) prevé la venta de naves aéreas o marítimas, efectos de comercio o títulos valores, así como las acciones de sociedades mercantiles (criterio objetivo). En los incisos b) y c) es fácil comprender la vinculación económica de esos negocios jurídicos con la empresa comercial; así, el propósito de especulación se traduce en la producción de riquezas, la venta de naves aéreas o marítimas se relaciona con la actividad de transporte aéreo o marítimo, lo mismo acontece con la venta de títulos valores, acciones, y demás efectos del comercio, pues sin duda, entran en el giro normal de las empresas comerciales. (Sentencia número 104 de las 14 horas y 40 minutos del 3 de julio de 1992)..."

Dado los conceptos esbozados en el extracto anterior, es obligatorio, establecer de manera puntual aspectos relevantes sobre la empresa en materia agraria, para así justificar en el caso bajo estudio, los motivos por los cuales resulta de aplicación la legislación comercial. El voto antes citado, dado que analiza un caso tramitado en materia agraria, señala sobre la empresa agraria:

"III. La figura de la empresa tiene dentro del ámbito jurídico un papel fundamental respecto de todas las relaciones referidas al proceso económico. Más que un concepto jurídico es un concepto elaborado por la economía en la época moderna para identificar a los sujetos del sistema económico. Dentro de esta construcción los científicos de esa disciplina también han delineado figuras al empresario como serían el capitalista, quien aporta capital para encontrar en los intereses una remuneración fija, el trabajador, quien ofrece a cambio también de una remuneración fija, el salario, sus

fuerzas de trabajo y los consumidores, o sea los que demandan bienes o servicios para la satisfacción de sus necesidades, pudiendo en muchos casos también ser empresario y trabajador, o bien reunir en sí elementos de estos tres sujetos, sin embargo, lo que distingue al empresario de cualquier otra figura es su rol de constituir el activador del sistema económico, pues sin su participación éste permanecería paralizado. El empresario cumple un papel intermedio entre quienes ofrecen en el mercado capital u ofrecen trabajo y aquellos que demandan bienes o servicios. El empresario transforma o combina los medios de producción y en ese sentido está llamado a ser un creador de riqueza. ... Las disposiciones de los artículos 1º y 2º inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria, y, en general, la jurisprudencia de esta Sala han permitido plantear esta distinción (según se desprende de las mismas sentencias antes citadas). El paralelismo entre los conceptos de empresa comercial y empresa agraria es muy importante. Con la teoría de la empresa el comerciante ya no es visto como "especulador" sino como "productor". Ello se debe a la inclusión de la agricultura dentro de la actividad empresarial, para superar el criterio clásico de vincularla a la tierra, al cultivo del fundo, al derecho de gozar y disfrutar de la cosa en forma plena y exclusiva dentro del ámbito del derecho de propiedad. Cuando el productor agrícola se vincula a la comercialización de sus productos su acción está excluida de los actos de comercio: no es un comerciante pues no es su actividad principal, su profesión, ni lo puede ejercer habitualmente, no obstante ir al mercado a colocar sus productos, interponiéndose - como intermediario- con el consumidor en la circulación de los bienes. Pero esa es la misma situación del industrial, quien también concurre al mercado a vender sus productos, también se coloca en relación con el consumidor, pero en modo alguno es comerciante. Bajo la teoría de los actos de comercio la actividad del agricultor y del industrial podría en unos casos ser comercial y en otros no: ello conlleva una respuesta insatisfactoria. Razones de orden lógico y jurídico obligan a excluir a los sujetos de la agricultura y la industria como "comerciantes" o "especuladores del trabajo", como pretendería la doctrina comercial clásica. La realidad, motivaciones de orden político e incluso social, en fin, el avance del mundo moderno en la nueva dimensión económica, obligan a superar aquél criterio de la agricultura vinculada al Código Civil y a un comerciante encargado únicamente de satisfacer las exigencias especulativas del capitalismo industrial, donde solo jugaba el papel de intermediario entre el propietario de los medios de producción y el consumidor, en la expectativa de tener una ganancia de tal mediación. Nace en esta forma la necesidad de concebir un modelo unitario de empresa. Con este criterio, propio de la economía, se unifican actividades donde antes solo se buscó plantear diferencias, y así, hoy, la condición jurídica de toda actividad productiva -industrial, agraria, comercial- asume un carácter eminentemente empresarial. La formulación del concepto de empresa es otro esfuerzo más de la ciencia jurídica por elevar a categorías de pensamiento y lógica elementos dispersos, aún cuando el codificador no los haya tomado en cuenta. Igual sucede -entre muchos otros casos citables- con el negocio jurídico, figura no prevista en el ordenamiento

*jurídico donde se unen dentro de esa categoría tanto el contrato, cuanto la obligación unilateral, el matrimonio y el testamento, para recibir un mismo tratamiento bajo un ángulo de examen desconocido al momento de la codificación. La empresa, a diferencia de los otros conceptos formados por la ciencia jurídica, tiene la ventaja de ser parte de una realidad viviente, originada en la economía -y como sucedió en el origen con el Derecho Comercial- cobra vida jurídica a través de la interpretación jurisprudencial. La empresa es calificada como comercial cuando ejercita actividades típicamente comerciales o industriales. Algunos códigos, e incluso cierta doctrina y jurisprudencia, las ubican como las residuales de la agraria. Por ser un criterio diferente al de la teoría de los actos de comercio su clasificación resulta distinta de la tradicional. Existen diferentes categorías: 1) Actividad de intermediación en la circulación de los bienes. Es la típicamente comercial. El empresario adquiere bienes y, sin transformar su sustancia, media en su intercambio. La fórmula utilizada por el Derecho Comercial de estar dirigida "al fin... del intercambio de bienes" (así el numeral 2082 del Código Civil italiano) no coincide con el criterio básico de intermediación en el comercio de esos bienes. El intercambio, en la expresión más simple, es la enajenación de un bien a cambio de un precio. La intermediación requiere un bien propio o ajeno para luego ser vendido. 2) Actividad industrial dirigida a la producción de bienes o de servicios: el empresario organiza económicamente su actividad con el fin de producir nuevos bienes, transformando la materia prima, para luego venderlos; aunque no es típicamente comercial, está comprendida dentro de este tipo de empresas. 3) Las actividades de transporte terrestre, acuático o aéreo: consiste en el traslado espacial de personas o cosas por tierra, agua o aire. La empresa constituye actualmente -en la normalidad de los casos- un instrumento indispensable para quien realiza la actividad de transporte, debido al gran desarrollo de los medios empleados y al crecimiento de la demanda en la prestación de este tipo de servicios. 4) La actividad bancaria o asegurativa: consiste en la intermediación en la circulación del dinero, en consecuencia es de las típicamente comerciales. Las empresas bancarias cumplen una doble función: la pasiva consiste en la recolección de ahorros entre el público y se ejerce mediante el depósito bancario; la activa es el ejercicio del crédito y se realiza a través de ese contrato, la anticipación bancaria, etcétera. 5) Las actividades auxiliares: son las realizadas por el mediador y el agente de comercio. El primero realiza una labor de mediación en la relación de dos o más partes para la conclusión de un negocio, sin estar en relación de colaboración, dependencia, o representación con ninguna de ellas. El agente de comercio asume el encargo de promover, por cuenta de otro, la conclusión de contratos en una zona determinada y en forma permanente a cambio de una retribución. También son consideradas actividades auxiliares todas las ejercidas por un empresario con ventaja para otros, por ejemplo, las realizadas por agencias de publicidad, agencias de viajes, etcétera. Si bien la empresa nace a través de contratos e incluso se extingue por su mismo medio, la vida de ella tiene sentido en cuanto se encuentra vinculada por el mercado. Pero en éste actúa en función libertades propias*

*de la empresa y de respeto a los mismos productores y consumidores. Priman entre ellas la libertad de iniciativa privada y la libertad de competencia, sin las cuales la empresa no podría subsistir. Pero igualmente existen otras garantías absolutamente indispensables para la sobrevivencia de las empresas, y de quienes permiten su expansión, dentro del sistema: son ellas la represión a la competencia desleal y el respeto a los derechos del consumidor (incluso, recientemente, dentro de ésta última también se incluye el respeto al ambiente sano y ecológicamente equilibrado, para garantizar el consumo de bienes sanos, en fin, la salud y la vida de los consumidores). Los contratos se dividen en contratos constitutivos del ordenamiento de la empresa y contratos al servicio de la empresa: los primeros han sido definidos incluso como contratos de la organización (global) de la empresa, o más simplemente "contratos de empresa", mientras los segundos son contratos de ejercicio, o también llamados "para la empresa" (Sobre esta distinción ver las sentencias de esta Sala N° 217 de las 16 horas del 27 de junio de 1990, N° 229 de las 15 horas del 20 de julio de 1990, N° 243 de las 16 horas 35 minutos del 27 de julio de 1990, N° 123 de las 15 horas del 31 de julio de 1991, N° 238 de las 15 horas con 30 minutos del 26 de diciembre de 1991, N° 153 de las 10 horas con 40 minutos del 13 de noviembre de 1992 y N° 13 de las 10 horas del 29 de enero de 1993. Sobre las características de los contratos agrarios pueden verse las resoluciones también de esta Sala Nos. 71 y 73 de las 14 horas 20 minutos y 14 horas 30 minutos del 30 de junio, y 75 de las 14 horas 15 minutos del 2 de julio, todas de 1993).*"

De la elaboración jurisprudencial anterior, la cual es compartida por este Tribunal, se debe destacar, que la doctrina moderna analiza el tema de la agrariedad, donde se impregna un carácter económico como esencial. En esta disciplina interesa el intercambio, el productor o agricultor actúa profesionalmente, y su actividad tiene un impacto a nivel socio-económico, para definir y delimitar lo agrario. No se tutelan problemas vinculados estrictamente con la tenencia de la tierra, sino que el fin último es resguardar una empresa de carácter agrario. La noción de empresa es un concepto meramente económico, y por ello se insiste que es de vital importancia el impacto que su actividad tiene en el mercado. La empresa agraria es tutelada de muchas maneras. Pero principalmente por las contrataciones. En el extracto anterior se establecía dos tipos de contrataciones vinculadas a la empresa agraria y su actividad: las de constitución de la empresa y los de ejercicio. En esta última categoría se debe hacer énfasis, porque la empresa lo que busca con este tipo de contrataciones son las vinculadas con el diario ejercicio de su actividad. Es la forma de materializar con terceros las transacciones que darán el capital de trabajo para continuar con la empresa, siendo necesario que sus transacciones sea rápidas, ágiles, seguras y con un mínimo de formalismos que no sean obstáculo en sus relaciones con terceros."



[Tribunal Agrario]<sup>iv</sup>  
Voto de mayoría

"IV. Previo a la resolución de este asunto conviene indicar que la legislación de sustantiva a aplicar en este asunto es la concerniente a la compraventa mercantil. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en múltiples oportunidades sobre la compraventa mercantil. El análisis gira en torno a los alcances del ordinal 448 del Código de Comercio. Para esos efectos es importante citar el voto N°7 de las 14 horas 30 minutos del 02 de febrero de 1994, que resuelve un asunto de naturaleza agraria, el cual en lo que interesa expone:

"... IX. La compraventa comercial es un contrato típico de ejercicio de la empresa comercial. Constituye el instrumento más importante para la circulación de la riqueza. Modernamente se le concibe como un negocio jurídico a título oneroso. El ordenamiento establece normas o pautas generales para determinar su estructura, dejando a las partes establecer su función en lo no regulado, por medio del acuerdo de voluntades. Por ello es eminentemente convencional. Su objeto es la transferencia de la propiedad del vendedor a cambio de una suma de dinero o precio, es decir el intercambio entre derechos y dinero. Como convencional la compraventa es fuente de derechos y obligaciones para los sujetos intervinientes. Lógicamente produce efectos reales por la transferencia de la propiedad al vendedor, pero ello es un efecto negocial. La venta comercial permite cumplir una doble función dentro del sistema económico: la primera consiste en facilitar la circulación de los bienes o derechos, la segunda dar vida y dinamismo al flujo monetario, indispensable para la actividad comercial. La compraventa comercial presenta características principales en cuanto a su estructura y su función como un contrato de ejercicio de empresa. a) Es traslativo: produce la transferencia de un derecho con efectos reales como consecuencia del simple convenio; además crea efectos obligacionales dando origen a diversos deberes entre vendedor y comprador. b) Es a título oneroso: las partes procuran para sí un beneficio económico o ventaja: para el comprador el derecho adquirido y para el vendedor la suma de dinero obtenida como pago del precio. c) Es de prestaciones recíprocas: existe una relación sinalagmática mediante la cual los contratantes asumen las obligaciones y cumplen las atribuciones patrimoniales derivadas del contrato. d) Es conmutativo: permite determinar en el momento del convenio las ventajas y, correlativamente, el sacrificio para cada una de las partes. e) Es consensual: su causa está constituida por el intercambio de la propiedad u otro derecho por una suma de dinero. El artículo 438 del Código de Comercio establece: "Será compra-venta mercantil: a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados. b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento

mercantil; c) La de naves aéreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedad mercantiles". Si se define la empresa comercial como una actividad dirigida al intercambio de bienes o servicios, la compraventa será comercial si es realizada por dicha empresa en el giro normal de su actividad. En el inciso a) se distinguen dos tipos de compraventa: la primera, realizada por una empresa típicamente comercial, consiste en la simple reventa donde se despliega una labor de intermediación en el intercambio de los bienes; la segunda, efectuada por una empresa industrial, consiste en reelaborar los bienes objeto del contrato, es decir, transformar materias primas para la creación y venta de nuevos productos. Los incisos b) y c) acogen otros criterios, subjetivos y objetivos, para calificar este tipo de compraventa; por el b) la compraventa de inmuebles será comercial si su causa radica en la intención del adquirente para revenderlo con ánimo de lucro o con el propósito de arrendarlo, o bien para instalar en él un establecimiento mercantil; es decir, existe el propósito de "especulación" del comprador, criterio ya superado con el concepto de empresa donde el comerciante es visto como un "productor" de riqueza; por su parte el inciso c) prevé la venta de naves aéreas o marítimas, efectos de comercio o títulos valores, así como las acciones de sociedades mercantiles (criterio objetivo). En los incisos b) y c) es fácil comprender la vinculación económica de esos negocios jurídicos con la empresa comercial; así, el propósito de especulación se traduce en la producción de riquezas, la venta de naves aéreas o marítimas se relaciona con la actividad de transporte aéreo o marítimo, lo mismo acontece con la venta de títulos valores, acciones, y demás efectos del comercio, pues sin duda, entran en el giro normal de las empresas comerciales. (Sentencia número 104 de las 14 horas y 40 minutos del 3 de julio de 1992) ..." Dado los conceptos esbozados en el extracto anterior, es obligatorio, establecer de manera puntual aspectos relevantes sobre la empresa en materia agraria, para así justificar en el caso bajo estudio, los motivos por los cuales resulta de aplicación la legislación comercial. El voto antes citado, dado que analiza un caso tramitado en materia agraria, señala sobre la empresa agraria: " III.- La figura de la empresa tiene dentro del ámbito jurídico un papel fundamental respecto de todas las relaciones referidas al proceso económico. Más que un concepto jurídico es un concepto elaborado por la economía en la época moderna para identificar a los sujetos del sistema económico. Dentro de esta construcción los científicos de esa disciplina también han delineado figuras al empresario como serían el capitalista, quien aporta capital para encontrar en los intereses una remuneración fija, el trabajador, quien ofrece a cambio también de una remuneración fija, el salario, sus fuerzas de trabajo y los consumidores, o sea los que demandan bienes o servicios para la satisfacción de sus necesidades, pudiendo en muchos casos también ser empresario y trabajador, o bien reunir en sí elementos de estos tres sujetos, sin embargo, lo que distingue al empresario de cualquier otra figura es su rol de constituir el activador del sistema económico, pues sin su participación éste permanecería paralizado. El empresario cumple un papel intermedio entre

quienes ofrecen en el mercado capital u ofrecen trabajo y aquellos que demandan bienes o servicios. El empresario transforma o combina los medios de producción y en ese sentido está llamado a ser un creador de riqueza. ... Las disposiciones de los artículos 1º y 2º inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria, y, en general, la jurisprudencia de esta Sala han permitido plantear esta distinción (según se desprende de las mismas sentencias antes citadas). El paralelismo entre los conceptos de empresa comercial y empresa agraria es muy importante. Con la teoría de la empresa el comerciante ya no es visto como "especulador" sino como "productor". Ello se debe a la inclusión de la agricultura dentro de la actividad empresarial, para superar el criterio clásico de vincularla a la tierra, al cultivo del fundo, al derecho de gozar y disfrutar de la cosa en forma plena y exclusiva dentro del ámbito del derecho de propiedad. Cuando el productor agrícola se vincula a la comercialización de sus productos su acción está excluida de los actos de comercio: no es un comerciante pues no es su actividad principal, su profesión, ni lo puede ejercer habitualmente, no obstante ir al mercado a colocar sus productos, interponiéndose -como intermediario- con el consumidor en la circulación de los bienes. Pero esa es la misma situación del industrial, quien también concurre al mercado a vender sus productos, también se coloca en relación con el consumidor, pero en modo alguno es comerciante. Bajo la teoría de los actos de comercio la actividad del agricultor y del industrial podría en unos casos ser comercial y en otros no: ello conlleva una respuesta insatisfactoria. Razones de orden lógico y jurídico obligan a excluir a los sujetos de la agricultura y la industria como "comerciantes" o "especuladores del trabajo", como pretendería la doctrina comercial clásica. La realidad, motivaciones de orden político e incluso social, en fin, el avance del mundo moderno en la nueva dimensión económica, obligan a superar aquél criterio de la agricultura vinculada al Código Civil y a un comerciante encargado únicamente de satisfacer las exigencias especulativas del capitalismo industrial, donde solo jugaba el papel de intermediario entre el propietario de los medios de producción y el consumidor, en la expectativa de tener una ganancia de tal mediación. Nace en esta forma la necesidad de concebir un modelo unitario de empresa. Con este criterio, propio de la economía, se unifican actividades donde antes solo se buscó plantear diferencias, y así, hoy, la condición jurídica de toda actividad productiva -industrial, agraria, comercial- asume un carácter eminentemente empresarial. La formulación del concepto de empresa es otro esfuerzo más de la ciencia jurídica por elevar a categorías de pensamiento y lógica elementos dispersos, aún cuando el codificador no los haya tomado en cuenta. Igual sucede -entre muchos otros casos citables- con el negocio jurídico, figura no prevista en el ordenamiento jurídico donde se unen dentro de esa categoría tanto el contrato, cuanto la obligación unilateral, el matrimonio y el testamento, para recibir un mismo tratamiento bajo un ángulo de examen desconocido al momento de la codificación. La empresa, a diferencia de los otros conceptos formados por la ciencia jurídica, tiene la ventaja de ser parte de una realidad viviente, originada en la economía -y como sucedió en el

origen con el Derecho Comercial- cobra vida jurídica a través de la interpretación jurisprudencial. La empresa es calificada como comercial cuando ejercita actividades típicamente comerciales o industriales. Algunos códigos, e incluso cierta doctrina y jurisprudencia, las ubican como las residuales de la agraria. Por ser un criterio diferente al de la teoría de los actos de comercio su clasificación resulta distinta de la tradicional. Existen diferentes categorías: 1) Actividad de intermediación en la circulación de los bienes. Es la típicamente comercial. El empresario adquiere bienes y, sin transformar su sustancia, media en su intercambio. La fórmula utilizada por el Derecho Comercial de estar dirigida "al fin... del intercambio de bienes" (así el numeral 2082 del Código Civil italiano) no coincide con el criterio básico de intermediación en el comercio de esos bienes. El intercambio, en la expresión más simple, es la enajenación de un bien a cambio de un precio. La intermediación requiere un bien propio o ajeno para luego ser vendido. 2) Actividad industrial dirigida a la producción de bienes o de servicios: el empresario organiza económicamente su actividad con el fin de producir nuevos bienes, transformando la materia prima, para luego venderlos; aunque no es típicamente comercial, está comprendida dentro de este tipo de empresas. 3) Las actividades de transporte terrestre, acuático o aéreo: consiste en el traslado espacial de personas o cosas por tierra, agua o aire. La empresa constituye actualmente -en la normalidad de los casos- un instrumento indispensable para quien realiza la actividad de transporte, debido al gran desarrollo de los medios empleados y al crecimiento de la demanda en la prestación de este tipo de servicios. 4) La actividad bancaria o asegurativa: consiste en la intermediación en la circulación del dinero, en consecuencia es de las típicamente comerciales. Las empresas bancarias cumplen una doble función: la pasiva consiste en la recolección de ahorros entre el público y se ejerce mediante el depósito bancario; la activa es el ejercicio del crédito y se realiza a través de ese contrato, la anticipación bancaria, etcétera. 5) Las actividades auxiliares: son las realizadas por el mediador y el agente de comercio. El primero realiza una labor de mediación en la relación de dos o más partes para la conclusión de un negocio, sin estar en relación de colaboración, dependencia, o representación con ninguna de ellas. El agente de comercio asume el encargo de promover, por cuenta de otro, la conclusión de contratos en una zona determinada y en forma permanente a cambio de una retribución. También son consideradas actividades auxiliares todas las ejercidas por un empresario con ventaja para otros, por ejemplo, las realizadas por agencias de publicidad, agencias de viajes, etcétera. Si bien la empresa nace a través de contratos e incluso se extingue por su mismo medio, la vida de ella tiene sentido en cuanto se encuentra vinculada por el mercado. Pero en éste actúa en función libertades propias de la empresa y de respeto a los mismos productores y consumidores. Priman entre ellas la libertad de iniciativa privada y la libertad de competencia, sin las cuales la empresa no podría subsistir. Pero igualmente existen otras garantías absolutamente indispensables para la sobrevivencia de las empresas, y de quienes permiten su expansión, dentro del sistema: son ellas la represión a la competencia desleal y el

respeto a los derechos del consumidor (incluso, recientemente, dentro de ésta última también se incluye el respeto al ambiente sano y ecológicamente equilibrado, para garantizar el consumo de bienes sanos, en fin, la salud y la vida de los consumidores). Los contratos se dividen en contratos constitutivos del ordenamiento de la empresa y contratos al servicio de la empresa: los primeros han sido definidos incluso como contratos de la organización (global) de la empresa, o más simplemente "contratos de empresa", mientras los segundos son contratos de ejercicio, o también llamados "para la empresa" (Sobre esta distinción ver las sentencias de esta Sala Nº 217 de las 16 horas del 27 de junio de 1990, Nº 229 de las 15 horas del 20 de julio de 1990, Nº 243 de las 16 horas 35 minutos del 27 de julio de 1990, Nº 123 de las 15 horas del 31 de julio de 1991, Nº 238 de las 15 horas con 30 minutos del 26 de diciembre de 1991, Nº 153 de las 10 horas con 40 minutos del 13 de noviembre de 1992 y Nº 13 de las 10 horas del 29 de enero de 1993. Sobre las características de los contratos agrarios pueden verse las resoluciones también de esta Sala Nos. 71 y 73 de las 14 horas 20 minutos y 14 horas 30 minutos del 30 de junio, y 75 de las 14 horas 15 minutos del 2 de julio, todas de 1993)."

De la elaboración jurisprudencial anterior, la cual es compartida por este Tribunal, se debe destacar, que la doctrina moderna analiza el tema de la agrariedad, donde se impregna un carácter económico como esencial. En esta disciplina interesa el intercambio, el productor o agricultor actúa profesionalmente, y su actividad tiene un impacto a nivel socio-económico, para definir y delimitar lo agrario. No se tutelan problemas vinculados estrictamente con la tenencia de la tierra, sino que el fin último es resguardar una empresa de carácter agrario. La noción de empresa es un concepto meramente económico, y por ello se insiste que es de vital importancia el impacto que su actividad tiene en el mercado. La empresa agraria es tutelada de muchas maneras. Pero principalmente por las contrataciones. En el extracto anterior se establecía dos tipos de contrataciones vinculadas a la empresa agraria y su actividad: las de constitución de la empresa y los de ejercicio. En esta última categoría se debe hacer énfasis, porque la empresa lo que busca con este tipo de contrataciones son las vinculadas con el diario ejercicio de su actividad. Es la forma de materializar con terceros las transacciones que darán el capital de trabajo para continuar con la empresa, siendo necesario que sus transacciones sea rápidas, ágiles, seguras y con un mínimo de formalismos que no sean obstáculo en sus relaciones con terceros. En el caso bajo estudio las empresas realizan un contrato de compraventa que a criterio de esta Sede, la legislación aplicable dadas las características de la negociación es la mercantil, porque se está desarrollando de manera profesional, es el giro normal de las entidades y realizan una actividad productiva referida al intercambio de bienes. La actora es titular de una empresa agraria que se dedica de forma profesional a la producción e industrialización de bienes de carácter forestal, donde su giro normal es la producción para la venta, entre otros, de madera en troza aserrada, según consta en

las guías de transporte a folios 14 a 16, 18, 20 a 30, 32, 37; y, facturas a folios 13, 17, 19, 31, 33, 34, 35, 36, 38 entre otras. Las partes reconocen que entre ellas existía un contrato de compraventa verbal de los productos de la actora, y que fue admitido al contestar el hecho tercero de la demanda (folio 146). En consecuencia, la compraventa se debe regir por lo establecido en el ordinal 438 del Código de Comercio, dadas las características de la negociación. Por ello, el plazo de la prescripción es el estipulado en el numeral 984 párrafo primero del Código de Comercio, de cuatro años, porque tal y como lo reconocen las partes en este litigio versa sobre el incumplimiento contractual. Por esta razón no es admisible el argumento de la recurrente, que el plazo es de un año, porque a manera de excepción el ordinal citado, enlista de manera expresa cuándo no es cuatrienal el plazo de la prescripción. Además, las facturas aportadas en autos, son de utilidad como prueba documental y no como documento base para un proceso sumario. Por otra parte esta Sede no comparte el criterio vertido en la sentencia, respecto al plazo de prescripción en este asunto es de diez años, porque tal y como se expuso en líneas anteriores se debe aplicar los plazos estipulados en la legislación mercantil."

## **2. Análisis de la Cláusula de Aprovechamiento de Cosecha en la Compraventa Agraria**

[Tribunal Agrario]<sup>v</sup>

Voto de mayoría

"V. La parte actora representada por su Defensor Público Licenciado Miguel Angel Fernández Ureña, apela la sentencia de las nueve horas del nueve de agosto del dos mil cinco, argumentando lo siguiente: Considera se ha tenido por probada la existencia de la cláusula en la que se le permitiría al vendedor para que recolectara una cosecha de plátano existente en la propiedad, y también se tuvo por probado en el hecho tercero que la sociedad demandada cortó todas las matas de plátano el 19 de marzo del 2004, lo cuál es suficiente para declarar con lugar la demanda. Del reconocimiento judicial se determina la corta de la plantación de plátano donde el juez manifiesta yacen los racimos de plátano debidamente embolsados y de una edad aproximada de unos diez a doce meses. Por su parte el testigo Segundo Alvarez Morales a folio 46 indica que el proceso de siembra se hizo en un aproximado entre los meses de finales de marzo y principio de mayo del 2003, refiriéndose al proceso de preparación del terreno y luego propiamente la siembra de las matas de plátano. El testigo Guillermo Hernández Arias a folio 48 indica dicha siembra era la primer cosecha que iba a dar pues no se notaba existiera una corta antes. Lo anterior permite concluir la cosecha de plátano fue cortada antes de que se pudiera recolectar la primer cosecha faltando a lo que establece la cláusula compromisoria. Considera la versión de la demandada es contradictoria, incluso con lo dicho por su testigo, pues no existió un plazo de un mes o

dos meses para sacar la cosecha, pues la plantación todavía no estaría lista para cosechar. Indica la a-quo se contradice en su resolución porque primero afirma se estableció una cláusula compromisoria, pero luego interpreta que no es así, para decir que ya paso el tiempo suficiente para la recolección sin atender a la prueba documental, confesional y testimonial del actor. Sabiendo que la primer cosecha se debe recoger en el momento que sea necesario y no con un plazo temporal ( ver folios 78 a 83).-

**VI.-** Lleva razón el Licenciado Fernández Ureña en sus agravios. Como uno de los efectos de los contratos, dispone el artículo 1022 del Código Civil que “Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes”. Partiendo de esa premisa normativa y del hecho tenido por demostrado en cuanto en fecha quince de julio del dos mil tres el señor Oswaldo Serrano Cuta le vendió a J y L Ingeniería Sociedad Anónima representada por el señor Johnny Gamboa Acuña la finca inscrita en el Partido de Puntarenas bajo sistema de folio real matrícula número veintiocho mil trescientos diez-cero cero cero; y que además de esa venta se pactó que la sociedad referida permitiría al vendedor recolectar una cosecha de plátano existente en la propiedad, no obstante si se hiciera necesario eliminar alguna de las plantas de plátano para sembrar la palma se haría sin responsabilidad. Esta cláusula contractual aunque se consignó en la escritura pública en un apartado en el cual se indicaba “sin que tome nota el Registro”, ello no es motivo como para considerar no es parte de lo que fue objeto de contrato, todo lo contrario, es evidente la existencia del compromiso por parte de la compradora del inmueble que debía permitirle al vendedor la recolección de una cosecha de plátano, así lo reconoce el representante de la demandada en la prueba confesional visible a folio 43, donde acepta haber otorgado la posibilidad de aprovechar una cosecha de plátano. Es con relación a ésta obligación contractual que ha de analizarse si hubo incumplimiento por la accionada. Indica la parte demandada que otorgó el permiso para que se aprovechara la cosecha de plátano existente en ese momento en que compró el terreno, y que para ello se había pactado un mes, lo cuál no ocurrió así, pues ocho meses después cuando se pretende preparar el terreno para la siembra de palma, aún la parte contraria seguía sembrando y aprovechando el cultivo de plátano el cuál es de producción continua por motivo de los hijos de las matas principales que siguen retoñando. Como prueba de su dicho, la demandada ofrece como testigo a Luis Alberto Salinas Herrera, quien dijo el plazo para sacar la cosecha era de un mes, y en este sentido literalmente manifestó: *“Se habló de un mes, pero no había cosecha”* (ver folio 48 vuelto). El testigo Eduardo Leiva Sandoval a folio 49 y 50 manifiesta el plazo que se le dio a Oswaldo para sacar la cosecha fue de unos dos meses, y que cuando se dio ese permiso no se vino a ver el cultivo. La versión de la parte actora no acepta la existencia de ese plazo de un mes ni de dos meses, por cuanto indica la cosecha de plátano aún no estaría lista para ser recogida en esos plazos que indica la demandada, por cuanto el proceso de siembra se

inició aproximadamente entre finales de marzo y principios de mayo del dos mil tres y la aparición de la fruta se da nueve meses después, para luego embolsarla y esperar su maduración. La versión de la parte demandada pierde credibilidad por cuanto, al demostrarse que el 15 de julio del 2003, se pactó que el vendedor tendría la posibilidad de recolectar “una cosecha de plátano existente en la propiedad”, y en ese momento tal cosecha aún no estaba para ser recogida, ello significa que el tiempo para su aprovechamiento lo era para cuando estuviera lista, pues no se indicó plazo alguno en el documento donde consta tal convenio. Lo anterior se desprende de la misma declaración del testigo Luis Alberto Salinas, que al mismo tiempo en que habla del plazo de un mes, indica que en aquel momento “no había cosecha”. El testigo Leiva Sandoval a folio 50, indica no se visitó el terreno para ver el cultivo; y la parte demandada en la confesional a folio 43 acepta no sabía sobre el tiempo de la plantación, pero que otorgó el plazo de un mes para que estuviera la corta. Ello significa la demandada se comprometió a que el actor sacara una cosecha del cultivo de plátano existente en el terreno (ver convenio en escritura pública a folios 63 y 64), sin verificar para cuándo estaría lista la recolección de esa producción, por lo que el plazo de un mes –que dice el demandado y sus testigos- no encuentra respaldo probatorio coherente con relación al tiempo en que realmente se podría aprovechar la cosecha, pues al cumplirse el referido mes de plazo dicho cultivo tendría apenas una edad de cuatro o cinco meses, de allí se explique el porqué el testigo ofrecido por la demandada de apellidos Salinas Herrera, se dio el plazo de un mes, pero no había cosecha. Independientemente de si se dio un plazo de un mes, o dos meses, o bien no se habló de plazo alguno, lo cierto, es que lo pactado fue que el actor aprovechara una cosecha del cultivo, y que para cuando se vende la finca aún no había cosecha alguna, por lo que para al menos recolectar una cosecha según lo pactado, ello sería posible hasta febrero o marzo del dos mil cuatro, que es cuando se daría la primer cosecha. Ha quedado plenamente demostrado que el proceso para la siembra del plátano se dio entre finales de marzo y mayo del dos mil tres, así claramente fue expuesto por Guillermo Hernández Arias a folio 47, Segundo Alvarez Morales a folio 45, cuyas declaraciones son coincidentes con el reconocimiento judicial a folio 31, donde se indica se observó un cultivo cortado de plátano con una edad aproximada de unos diez a doce meses. Además, el testigo Eduardo Leiva Sandoval a folio 49, manifestó lo siguiente: “La siembra del plátano por lo general se hace en marzo a inicio de lluvia”, ello es un indicio muy claro y preciso para confirmar el momento en que se inicia el cultivo de plátano. Si bien es cierto, el contrato en análisis no se indica el plazo del mismo, cuando se trata de contratos agrarios como el presente, el plazo que rige y prevalece es el mismo del ciclo agrícola, es decir, el período que va de la siembra a la cosecha y recolección. En consecuencia, al permitir el contrato de marras la recolección de una cosecha, se entiende -con base en el hecho técnico- esa cosecha corresponde al ciclo involucrado en el momento de la firma del contrato, y dicha firma se da el 15 de julio del 2003, cuando el referido cultivo estaba a menos de la mitad de



su ciclo, y no se demostró existiera otros cultivos anteriores a éste, que fueran más viejos como para pensar ya estaban en producción cuando se vende la finca, y que pudiera darse una confusión de ciclos de vida por las diferentes edades de las plantas. No hay prueba de ello, todo lo contrario, se probó se trata de un cultivo cuyo proceso de siembra lo fue entre finales de marzo y mayo del 2003 según se constató con la prueba citada supra. Lo anterior encuentra respaldo en el hecho técnico referido al ciclo de vida del plátano, el cual es de nueve meses para que empiece a salir los frutos, y dos meses para su desarrollo, por lo que la cosecha estaría lista para su recolección a los once meses aproximadamente. Ello encuentra sustento doctrinario no sólo en los documentos técnicos aportados como prueba para mejor resolver visibles a folios 85 a 89, sino también en investigaciones sobre “Patrones de siembra de plátano” realizada por Juan Luis Morales y Marciano Rodríguez, en Revista Agronomía Costarricense 12 (2), páginas 175-181, en donde se indica: “La primera cosecha se inicia aproximadamente once meses después de la siembra, la segunda cosecha a los veinte meses, y a los treinta meses la tercera”. Sobre estos datos científicos han hecho referencia algunos de los testigos que se dedican a este tipo de agricultura, tal es el caso de Luis Alberto Salinas Herrera quien es el Ingeniero Agrónomo de la sociedad demandada, y afirma a folio 48 vuelto que un cultivo de plátano se espera cosechar a los ocho o nueve meses. El testigo Segundo Alvarez Morales, quien es el suegro del actor responsable de la siembra del cultivo de marras, manifestó que “la aparición de un plátano después de sembrado es de nueve meses aproximadamente para que aparezca la fruta”, dependiendo de las condiciones, y el embolce se hace ocho días después de que sale la fruta y en promedio para la entrega al mercado es de siete y ocho semanas. El testigo Eduardo Leiva Sandoval a folio 49, se refiere que una plantación en extremas condiciones son nueve meses y se está sacando el producto, y que el embolce se hace a los siete meses, e indicó para él fue una sorpresa ver las condiciones del plátano de marras con una edad mayor, ya con sus respectivas bolsas.- La a-quo, resuelve declarar sin lugar la demanda, al considerar el plazo de nueve meses para la extracción de la cosecha ya había vencido para marzo del 2004, sin embargo, no está considerando, esos nueve meses son referidos al tiempo para que la plantación empiece a florear y salir el fruto, el cuál requiere de un tiempo de maduración mayor y de recolección de la primer cosecha al onceavo mes –según doctrina costarricense citada-, lo cuál es coincidente con que dicha cosecha estaría lista para el mes de marzo del 2004, fecha en que la parte demandada ordenó la destrucción total del cultivo, incumpliendo con la posibilidad de que el actor aprovechara una cosecha, pues la permisibilidad de eliminar alguna de las matas de plátano para sembrar palma fue sobrepasada, pues no se eliminó alguna de las matas sino el cultivo totalmente, según lo han referido los testigos Segundo Alvarez Morales a folio 45, reconocimiento judicial a folio 31, y en cuanto a que se destruyó la totalidad de la cosecha también así lo admite el confesante representante de la demandada a folio 43 quien indica haber dado la orden en el mes de marzo del 2004 para que se

hiciera la corta del cultivo, así como también hace referencia a ello el testigo Luis Alberto Salinas Herrera a folio 48 vuelto al manifestar: “Luego de que no dejaron entrar al tractorista pasaron como tres días para la que plantación de plátano fuera eliminado”. El testigo Eduardo Leiva Sandoval a folio 49 también se refiere a que “Había un pacto de que se permitía una cosecha, donde nosotros podíamos quitar algunas plantas de ser necesarias, pero no se pudo realizar por la negativa del señor Isidro (Segundo) por lo que se optó por hacer una limpieza general, ya que el tiempo de cosecha había pasado”.- Este tiempo de cosecha no había pasado, puesto que en el reconocimiento judicial se observó los racimos de plátanos yacían en el suelo debidamente embolsados, de una edad aproximada de unos diez a doce meses aproximadamente, dato que es coincidente con el hecho técnico referido al ciclo de vida de un cultivo promedio de plátano, respaldado por la doctrina citada y los datos técnicos que con base en su experiencia en este sentido refirieron los testigos. La versión de defensa de la parte demandada es que la cosecha que se permitiría recoger debía hacerse en el plazo de un mes a partir de que se compró la finca, lo que implica el cultivo tendría de cuatro a cinco meses, lo cuál no coincide ni siquiera con el ciclo de vida más corto referido por el testigo Leiva Sandoval, de allí, la versión de defensa de la demandada no encuentre respaldo probatorio alguno, incumpliendo con lo estipulado en el artículo 317 inciso 2) del Código Procesal Civil aplicado supletoriamente a la materia **agraria** por remisión del artículo 26 de la Ley de Jurisdicción **Agraria**, donde se indica la carga de prueba incumbe a quien se oponga a una pretensión, en cuanto a las afirmaciones de hechos impeditivos, modificativos o extintivos del derecho del actor. Y en este caso, por el contrario, el actor ha demostrado con prueba idónea y con fundamento en el hecho técnico referido al ciclo de vida del cultivo de plátano según se ha explicado supra, el derecho a ser indemnizado por el incumplimiento del demandado de permitirle aprovechar una cosecha de plátano tal y como fue acordado cuando se hizo la venta del inmueble. No es relevante entrar a analizar aspectos sobre si el cultivo tuvo una excelente o deficiente asistencia técnica, por cuanto ello no fue motivo de condicionamiento para que el actor aprovechara una cosecha de plátano, la cuál estuvo lista para ser recolectada el mes de febrero o marzo del dos mil cuatro aproximadamente, y fue destruída sin poderse aprovechar. Sobre el tamaño del cultivo, la parte actora en su escrito de demanda habla de que la plantación de plátano era de unas tres mil quinientas matas, y la parte demandada no hace oposición alguna sobre ese tamaño del cultivo referido por el actor. En ese sentido el testigo Guillermo Hernández Arias a folio 47 habla que el cultivo lo era de unas tres hectáreas, y el testigo Segundo Alvarez Morales a folio 45 manifestó se sembró un aproximado de mil quinientas matas por hectárea, lo que daría un aproximado de cuatro mil quinientas matas por las tres hectáreas cuya extensión también se hace referencia en el reconocimiento judicial de folio 31. Sin embargo, como la parte liquida en su escrito de demanda el no aprovechamiento de una cosecha de tres mil quinientas matas así ha de tenerse como la cantidad a aprobar para su respectivo pago por concepto de daños

y perjuicios, pues de lo contrario se incurriría en el vicio de ultra petita.- Esta responsabilidad se impone con base en el artículo 702 del Código Civil el cual establece: " *El deudor que falta al cumplimiento de su obligación sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable por el mismo hecho de los daños y perjuicios que ocasione a su acreedor, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito*".-

De allí deba declararse sin lugar la excepción de falta de derecho y falta de causa por cuanto el actor ha demostrado el incumplimiento por parte de la demandada, lo que le genera responsabilidad con base en la normativa y hechos citados. Se declara también sin lugar la excepción de falta de interés, por cuanto el actor como parte de sus pretensiones lo es le sea indemnizado por motivo del incumplimiento, e igualmente sin lugar la falta de legitimación activa y pasiva por cuanto se demostró entre ambas partes existió un contrato y que una de sus cláusulas referidas al aprovechamiento de una cosecha de plátano le fue incumplida al actor por parte de la sociedad demandada, de allí el señor Serrano Cuta esté legitimado para plantear la demanda en contra de la sociedad incumpliente de allí se configure también la legitimación pasiva. Se rechaza la genérica sine actione agit por las mismas razones en que se rechazó la falta de derecho, falta de interés y falta de legitimación activa y pasiva por ser comprensiva de éstas.

**VII.** Con base en lo expuesto, ha de revocarse la sentencia de instancia en cuanto declara sin lugar la demanda y condena en ambas costas al actor, para en su lugar resolver: Se rechazan las excepciones de falta de derecho, falta de causa e interés, falta de legitimación activa y pasiva y la genérica sine actione agit por las razones expuestas en esta Instancia, y se **DECLARA CON LUGAR** la demanda incoada por Oswaldo Serrano Cuta contra J y L Ingeniería Sociedad Anónima representada por Johnny Gamboa Acuña denegándola en lo que no se indique y acogéndola así: La parte demandada incumplió con el convenio sobre la posibilidad del actor para aprovechar una cosecha de plátano existente en el terreno que le fuera vendido por Serrano Cuta a la sociedad demandada, por lo que se le condena a ésta al pago de los daños y perjuicios sobre una cosecha de plátano de tres mil quinientas matas, los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia. Son ambas costas del proceso a cargo de la demandada."

### **3. Diferencia entre la Compraventa y la Opción de Compra**

[Tribunal Agrario]<sup>vi</sup>  
Voto de mayoría

**“IV.** En su segundo agravio, la parte demandada expone en forma amplia los motivos por los cuales estima que se está en presencia de una opción de venta y no de una

venta, objetando los argumentos expuestos por el juzgador, para quien se trata de la segunda figura. Al respecto, estima el Tribunal conveniente analizar la normativa y la doctrina que regula ese instituto jurídico. Sobre la opción de venta, el tratadista Alberto Brenes Córdoba señaló: *"Se designa como "promesa de venta" el ofrecimiento que hace el vendedor al comprador de transmitirle la propiedad de una cosa mediante un precio determinado. Si la promesa es aceptada inmediatamente, la **compraventa** queda concluida, pudiendo cualquier de los estipulantes exigir del otro, el cumplimiento del contrato. Pero si el comprador se ha reservado el derecho de contestar en cierto plazo, el traslado del dominio no tiene lugar sino una vez que exprese su aceptación. Esta es la promesa de venta propiamente tal, que no implica compromiso sino de parte del propietario: constituye un simple proyecto de futura venta, una "opción", como suele decirse, por ser optativo para aquel a quien se hace la promesa, aceptarla o no. En el intervalo, el prometiende permanece en ejercicio de los atributos del dominio sobre la cosa, la cual corre de su cuenta y riesgo. Si el dueño, violando la promesa, traspasara la propiedad a un tercero, el estipulante no tendría acción contra este último para anular su compra y obtener la posesión, por carecer de derecho real sobre el objeto, pues el que tiene es nada más que personal contra el prometiende para exigirle en ese caso el pago de los daños y perjuicios."*

Lo expuesto es coherente con lo señalado en los artículos 1053 y 1054 del Código Civil. De lo anterior se desprende que como bien lo señala el recurrente, es posible que al momento en que se realiza la opción de venta estén definidos cosa y precio, de la misma forma que en la venta, pues conforme al artículo 1053 citado, el precio puede ser determinado o determinable. En este caso, de acuerdo al documento base del proceso, las partes acordaron al momento de suscribir ese documento, tanto el bien como el precio, al señalarse *"fijan el precio de venta en la suma de cuatro mil dólares ..."* (folio 9), quedando definido el valor. De igual forma, el bien está determinado, pues se estipuló tratarse de *"un área adicional aún no catastrada que mide aproximadamente seis mil metros cuadrados, en el lindero sur este del plano referido ...está (sic) nombre de Desiderio Gamboa Masís ..."*

(folio 9). De ahí, la determinación de una u otra figura comercial radica en la voluntad de las partes, es decir, qué es lo que éstas quisieron realmente pactar. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en voto 935-F-2004 de las 9 horas 15 minutos del 4 de noviembre de 2004, refiriéndose a la voluntad de las partes al realizar negociaciones, señaló: *"en el caso concreto, aunque el contrato concluido no corresponde a la naturaleza del negocio que cada parte tenía en mente, ello no se debe propiamente a un error, sino al vicio que la doctrina denomina "disenso" o disentimiento, en el cual se incurre cuando las voluntades que intervienen en el negocio no son conformes y, consiguientemente, el acuerdo tomado deviene en nulo. Ese tipo de malentendido excluye el acuerdo, porque impide que se forme lo que se denomina el "in ídem placitum", sea el querer conforme, que caracteriza al consentimiento, como*

*requisito esencial del contrato. Sobre el particular, como referencia, puede consultarse la obra de Giuseppe Stolfi, Teoría del Negocio Jurídico, pág. 122." (BRENES CÓRDOBA, Alberto. Tratado de lo contratos. San José, 5ª ed., Editorial Juriscentro, 1998, pág. 136). En este caso, la demandante exige se materialice el traspaso al argumentar lo negociado fue una venta, mientras que el demandado alega que al ser una opción de venta no estaba obligado. Al realizar la negociación, José Luis Jiménez Varela indicó expresamente "que promete venderle y gestionar el traspaso", manifestación que en principio podría permitir concluir, se trató de una opción de venta. No obstante, existen elementos dentro de lo acordado que hacen concluir, lo negociado fue una venta. En primer orden, las partes no se limitaron a indicar el precio de venta, sino que consignaron que en ese mismo momento de la negociación, Delbert John Chmielewski pagó al señor Jiménez Varela la suma de \$419 sin estipularse era en señal de trato de marras, y de una vez se determinó lo que para este Tribunal es una condición suspensiva, es decir, que los restantes \$ 3.581 los cancelaría "una vez que esté inscrito el plano en el catastro nacional. El primer gestionará la firma del traspaso y el segundo no pagará suma alguna por dicho trámite, y los gastos de traspaso correrán por cuenta del vendedor."*

(folio 12). Es decir, quedó sujeto el pago del monto restante a que se levantara e inscribiera el plano del área en mención en el Catastro Nacional y que el bien fuera segregado y traspasado por parte de su dueño Desiderio Gamboa Masís a José Luis Jiménez Varela, momento en el cual Delbert John Chmielewski le pagaría el monto pendiente. Lo anterior, constituye una venta y no una simple opción de venta pues no se estipuló un plazo determinado propio de la opción, no se dieron arras o señal de trato para el cumplimiento respectivo, sólo se indicó, parte del precio era el monto entregado inicialmente de \$419. Ahora bien, podrían surgir dudas acerca de la validez y eficacia de lo transmitido, toda vez que se trató de una cosa ajena al momento de la negociación. La respuesta a esta interrogante la ofrece el artículo 1061 del Código Civil, el cual regula el supuesto de venta de cosa ajena y sus vicisitudes. Sobre esa norma, el tratadista Brenes Córdoba señaló: *"No obstante, el vicio que afecte la venta de cosa ajena, el acto queda convalidado si el dueño ratifica la venta, o si el vendedor llega a ser propietario de lo que vendió antes de que se haya pronunciado la nulidad, porque no habiendo en esto de por medio ningún interés de carácter público, no existe razón bastante para impedir en tales casos la revalidación de lo practicado. De esto se desprende que el Código Civil no ha debido calificar de nulidad absoluta (art. 1061), la originada por la venta de cosa ajena, puesto que las nulidades de esa clase nunca pueden subsanarse por la confirmación o ratificación de las partes. Y es que en el fondo se trata de una nulidad relativa declarable sólo a instancia de parte interesada."*

(Ibídem, pág. 140). En este caso, tal situación no podría estimarse motivo válido para estimar no se trató de una venta, debido a que consta en autos, el bien transmitido fue adquirido por el aquí demandado mediante segregación y venta que le hiciera su

propietario Desiderio Gamboa Masís, aunado al hecho que la circunstancia de que el bien era ajeno, fue del conocimiento del aquí demandante desde que se gestó la negociación. Esto justifica el porqué no se dio la traditio o transmisión del bien al momento de la negociación. De ahí, concluya el Tribunal en forma coincidente con el Juzgado, que lo negociado fue una venta y no una opción de venta, en la que el aquí demandado se comprometió a obtener el plano, catastrarlo, segregarlo el bien a su favor, obtener la titularidad, quedando inscrita en el Registro Nacional de Propiedad Inmueble, Partido de Puntarenas, al folio real 148595-000, y proceder al traspaso, mientras que el señor Delbert John Chmielewski se obligó a pagarle el monto pendiente de \$ 3.581, cuando eso acaeciera. De ahí, lo procedente es que el aquí demandado proceda a firmar la escritura de traspaso del aludido bien, y el demandante a cancelarle el monto citado en ese acto. Es importante mencionar que no se comparte la valoración probatoria realizada por el juez de primera instancia a la declaración del testigo Henry José Abarca Umaña, pues en realidad el deponente no es un testigo, sino que actúa en el proceso como apoderado generalísimo sin límite de suma del demandante, es decir, es su representante, tan es así que es quien otorgó el poder especial judicial al licenciado Billy Latouche Ortiz para el planteamiento de la demanda y seguimiento de este proceso (folios 5, 15 y 16), no ostentando la calidad de tercero en el proceso. Aclarado lo anterior, concluye el Tribunal que los documentos aportados en el expediente como prueba, analizados integralmente, permiten concluir que lo negociado fue una venta, que el demandado procedió conforme se comprometió, a catastrar, y obtener segregación y venta del lote en litis para proceder luego a traspasarlo a Delbert John Chmielewski; sin embargo, no cumplió con esto último, mientras que el demandante ya hizo el depósito respectivo de la suma a la que se comprometió una vez le hicieran el traspaso.”

#### **4. Nulidad de la Compraventa por Irrespeto de las Limitaciones de la Propiedad Impuestas por el Instituto de Desarrollo Agrario**

[Tribunal Agrario]<sup>vii</sup>

Voto de mayoría

“V. Manifiesta el recurrente que el a quo otorga en el fallo una interpretación distinta al contenido de la denominada "OPCIÓN DE **COMPRAVENTA**". Sobre tal aspecto considera este Tribunal el a quo hace una lectura correcta de lo realmente querido hacer por las partes en dicho contrato. Si bien se le denominó de la forma dicha realmente en este caso lo que se dio fue una "**COMPRAVENTA**" de la parcela sujeta a régimen de limitaciones. En dicho contrato se estipuló cosa y precio, incluso se entregó el bien al comprador para que éste lo explotara. No se está ante una opción de **compraventa**, sino ante un contrato de **compraventa**. Nótese lo pretendido en primer orden es la ejecución forzosa del contrato, se indica en el cuadro fáctico se canceló el

precio total de la venta del inmueble y se demuestra con la cantidad de prueba documental hecha llegar al expediente e incluso el a quo tuvo como pagado el precio según hechos probados numerados 10, 11 y 12 del fallo.

En el asunto de marras fue traspasado un inmueble que soportaba limitaciones del Instituto de Desarrollo Agrario, sin cumplirse con la autorización previa requerida en forma expresa, bajo pena de nulidad, por el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización. En tal sentido, es importante tener presente el a qué apelante M tenía pleno conocimiento de tal limitación desde que se le entregó la parcela mediante un contrato de asignación de tierras y conocía plenamente las consecuencias de incumplir con las condiciones mediante las cuales se le entregó la parcela mediante el contrato de asignación de tierras. Aparte de lo anterior en el mismo contrato se consignó que el bien tenía limitaciones, lo cual más bien pone en entredicho el actuar del aquí apelante pues conocía perfectamente las consecuencias de vender una parcela sin cumplir con lo estipulado por el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización, según el cual: "El beneficiario no podrá traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto... Será absolutamente nulo cualquier contrato que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores ...". Desde esta perspectiva no puede considerarse que el recurrente haya actuado de buena fe, pues tenía conocimiento de las limitaciones del inmueble a favor del Instituto de Desarrollo Agrario al momento de la adquisición de la parcela y al momento de la venta realizada, aspecto que fue analizado por el juzgador de instancia. En razón de lo anterior, la venta celebrada estaba viciada de nulidad absoluta. Partiendo de lo anterior, tampoco lleva razón el recurrente en cuanto a que no se podía resolver en la vía judicial las pretensiones de la contrademanda interpuesta por el Instituto de Desarrollo Agrario, dado dicho órgano podía establecer un procedimiento administrativo para revocar la parcela y anular el título. Al respecto esta cámara considera que si bien es cierto el IDA podía realizar un procedimiento administrativo para revocar la adjudicación y anular el título, para revertir el bien a su patrimonio, también lo podía hacer a través de esta vía ordinaria donde el impugnante también ha tenido la oportunidad de ejercer su derecho de defensa y se ha seguido el debido proceso. El juez está en la obligación de resolver todo lo que ha sido objeto de pretensión y debatido durante el desarrollo del proceso conforme a lo dispuesto por el ordinal 54 de la Ley de Jurisdicción **Agraria** en concordancia con el artículo 155 del Código Procesal Civil. En este caso particular el Instituto de Desarrollo Agrario ha intervenido como parte en el proceso y ha establecido pretensiones que deben ser resueltas tal y como lo hizo el juzgador de instancia, el cual no podía dejar de resolver lo pretendido por tal ente en la contrademanda, pues si no se incurriría en incongruencia del fallo. Por otra parte generalmente lo que ha sido decidido en la vía administrativa puede ser objeto de debate en la vía judicial por lo que quien puede lo más puede lo menos de ahí, no encuentra reparo alguno este Tribunal en cuanto a que

no debió resolverse la contrademanda tal y como lo pretende el recurrente, por lo que se rechazan los agravios expuestos en dicho sentido. Es fundamental tener presente nadie puede sacar provecho de su propio dolo. En este caso, si el actor a sabiendas celebró un contrato nulo, corrió con tal suerte; por ende no son de recibo los agravios en ese sentido, máxime tenía pleno conocimiento que la parcela estaba sometida a limitaciones. Es importante tener presente que la ley castiga con nulidad absoluta a los actos o contratos cuando falta algún requisito o formalidad que la ley exige para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza del acto o contrato conforme al numeral 835 del Código Civil. Por otra parte incluso aunque el Instituto no hubiese contrademandado el juez está en la obligación aún de declarar de oficio la nulidad respectiva conforme a lo establecido por el ordinal 837 del Código Civil en concordancia con el artículo 19 del mismo cuerpo normativo.”

#### **5. Improcedencia de la Resolución del Contrato de Compraventa Agrario por Incumplimiento del Pago al Existir Prescripción de la Letra de Cambio que Garantizaban la Obligación**

[Sala Primera]<sup>viii</sup>  
Voto de mayoría

“X. En el primer motivo en esencia se alega, la prueba fue erróneamente apreciada y el precepto 692 del CC indebidamente aplicado. Asimismo, que se está ante una venta pura y simple que se perfeccionó al momento de otorgarse la escritura de traspaso, y sin que quedaran obligaciones pendientes. Para esta Cámara, no hay duda, se está ante un contrato de compraventa perfecto, ya que hubo acuerdo entre cosa y precio. Sin embargo, el impugnante, olvida que al contestar la demanda aceptó que pese a haberse consignado en tal documento que el precio de venta era de €530.000,00, en realidad ese no era el realmente pactado, -que en ese propio acto don Marco Antonio Solís Vargas le entregó al demandante como pago parcial la suma de €1.500.000,00-. En consecuencia, al otorgarse la escritura el precio no fue cancelado en su totalidad, pues, quedó un remanente, cuyo pago se garantizó mediante letras de cambio (contestación a los hechos tercero, cuarto y quinto de la demanda)-. Para este Órgano decisor resulta evidente, en este asunto se verificó un contrato complejo, cuyas negociaciones no pueden ser escindidas, ya que forman parte de un espectro más amplio, y, es desde esta perspectiva que deben ser analizadas. Pese a que los codemandados en principio llevan razón en cuanto a que la venta se perfeccionó en virtud de que hubo acuerdo entre cosa y precio, ello no implica que lo pactado se agotó en dicho momento. Ha de apuntarse, del propio dicho de los co-accionados se infiere, que el precio convenido no fue el consignado en el traspaso, y también que hubo un saldo pendiente. Por otra parte, el hecho de que el inmueble se inscribiera a nombre de la empresa Agroindustrial Santa Fe S.A., lo fue porque así lo solicitó el señor Marco Antonio Solís Vargas, ya que tal compañía pertenece a su familia. En



consecuencia, la compañía no es un tercero ajeno a lo convenido, y en tal sentido no es posible tenerla como adquirente de buena fe, según se pretende. Sobre estos extremos, el Ad quem resolvió: *“En este caso particular se discute el incumplimiento contractual en el pago del precio por la venta de la finca del Partido de Puntarenas número Veinte mil veinticuatro, por lo que se pide como pretensión principal la resolución contractual. El precio consignado en la escritura de traspaso... fue de quinientos treinta mil colones (véase folios del 2 al 4). La parte actora alega, el precio fue por la suma de nueve millones de colones (ver demanda a folio (sic) 35 a 39) y la parte demandada indica el precio de la venta fue por siete millones de colones (ver contestación a folios 270 a 286). Si bien es cierto, el negocio se hizo entre el señor Francisco Vega Ramírez y Marco Antonio Solís Vargas, el traspaso de la finca se hizo a nombre de la sociedad Agroindustrial Santa Fe S.A., al respecto puede verse el hecho número cuatro y la contestación al mismo, por lo que resulta un hecho no controvertido. Se reconoce por parte de los demandados que pagaron en efectivo la suma de un millón quinientos mil colones y que entregaron en garantía del pago letras de cambio; solamente que el actor dice fueron seis y los demandados fueron cuatro... (ver demanda a folio 36 y contestación a folio 272). A este Tribunal no le queda la menor duda las letras de cambio fueron seis, ello por cuanto a folios que van del siete al once se encuentra (sic) copias de las letras de cambio, observándose a folio 7 la letra N° DOS-SEIS, por un monto de un millón de colones, a folio 9 consta la letra N° TRES-SEIS, por un monto de un millón quinientos mil colones, a folio 11 la N° CINCO-SEIS por un monto de un millón quinientos mil colones, a folio 13 la N° SEIS-SEIS, por un monto de un millón quinientos mil colones. A folio 146 consta la Letra CUATRO-SEIS por un monto de un millón quinientos mil colones”*. Es menester indicar que las partes coinciden en cuanto a que el precio de la compraventa no fue el consignado en la escritura de traspaso y que el saldo se garantizó mediante letras de cambio. En lo tocante a lo primero, el actor señala se pactó en ¢9.000.000,00, por su lado los codemandados, expresan, fue de ¢7.000.000,00. El Tribunal acogió la tesis del accionante con fundamento en lo resuelto por el Tribunal Segundo Civil, en sentencia no. 406 de las 9 horas 20 minutos del 10 de noviembre de 2004. Aspecto que no es combatido por los impugnantes, por lo que ha de permanecer incólume. Respecto a lo segundo, don Francisco Vega, sostiene, se entregaron seis cédulashipotecarias, y los co-accionados que, fueron cuatro. Los jueces tuvieron por acreditado se entregaron seis títulos, ya que se basaron en las copias aportadas al proceso, constantes a folios del 7 al 11 del expediente. Esto tampoco lo atacan los codemandados, en virtud de lo cual no debe modificarse. Es evidente, se está ante un contrato bilateral en el que el demandante cumplió con su contraparte, al otorgar el instrumento público de compraventa y hacer entrega material del bien. Respecto a la prestación de los codemandados, el actor afirma, no pagaron el precio convenido, sea, acusa un incumplimiento en fase de ejecución del contrato. Precisamente, el meollo de lo debatido reside en determinar si cómo lo dispuso el Tribunal, –otorgando la razón al demandante–, se plasmaron los

presupuestos fijados en el canon 692 del CC que facultan dictar la resolución contractual, o si cómo lo aseveran los codemandados, no resulta factible, en razón de que no hubo incumplimiento. El Ad quem, sobre el particular resolvió: *“Del análisis de la prueba... se puede concluir perfectamente el precio pactado de la finca no ha sido cancelado, pues solo consta el pago de tres millones mediante cobro en la vía ejecutiva, de las letras N° TRES-SEIS, Y N° CUATRO-SEIS, por un monto total de tres millones de colones, y un millón y medio de colones recibidos por el actor (ver testimonio a folio 549 a 551). Alegan los codemandados haber cancelado el precio antes de la interposición de esta demanda, pero ello no lo demuestran. Argumentan que si bien es cierto opusieron las prescripciones en los procesos ejecutivos donde se pretendía el cobro de las letras de cambio y fueron acogidas, no han retirado el dinero, el cual sigue en las cuentas del despacho correspondiente. Ello no implica a criterio de este tribunal (sic) el pago se materializó pues consta a folios 140, 240, resoluciones del despacho ante solicitudes de la parte actora para que les giren los dineros depositados en las cuentas del despacho, rechazando las gestiones al haberse declarado prescritas las acciones para el cobro de las letras (ver resolución de las 11 horas del 17 de enero de 2006 y resolución de las 8:30 horas del 11 de febrero de 2005 a folios 140 y 240). Considera este Tribunal la conclusión a la que llegan los codemandados de que el dinero no se retiró y está depositado en las cuentas del Despacho. No conlleva ello a suponer pagaron la deuda, pues, el dinero nunca se pudo girar al actor por haberse declarado prescritas las obligaciones en cuanto a las letras de cambio tanto del capital como de intereses y el hecho de que se encuentren montos en las cuentas son dineros de los codemandados y no del actor, al cual evidentemente no se le pagó el precio del inmueble vendido... No le queda la menor duda a este Tribunal el precio pactado no ha sido pagado, pues el actor no pudo hacer efectivo el cobro de las letras de cambio, al oponer el codemandado Solís Vargas la prescripción al cobrarse las letras de cambio y acogerse en varios procesos ejecutivos la prescripción”*. Para este Órgano Colegiado, según se expuso, no puede desconocerse la patología negocial, en el tanto la venta fue perfecta y el saldo se garantizó mediante letras de cambio, por lo que ante la falta de pago oportuno de los abonos convenidos, lo pertinente era que el acreedor ejerciera su derecho de cobro mediante procesos ejecutivos, y que lo hiciera en tiempo. En este punto ha de traerse a colación lo dispuesto por esta Cámara en lo tocante a la prescripción extintiva:

*“IV....también denominada negativa o liberatoria, es una institución creada para tutelar el orden social y la seguridad en las relaciones jurídicas. El ejercicio oportuno de las acciones y los derechos, podría decirse, está asistido de un interés social. La postergación indefinida en tal sentido acarrea duda y zozobra en los individuos y amenaza la estabilidad patrimonial. El instituto de mérito propende, precisamente, a eliminar las situaciones de incerteza, producidas por el transcurso del tiempo, en las relaciones jurídicas. ... La posición dominante, en la actualidad, atribuye el fundamento*

*de la prescripción a la necesidad de crear un estado de seguridad jurídica ante una situación objetiva de incertidumbre, producida por el no ejercicio oportuno del derecho. Puede afirmarse, por ende, que el valor tutelado por el derecho en estos casos es la seguridad jurídica, por lo cual se pretende evitar el ejercicio sorpresivo de un derecho. ... En todo caso, la prescripción emerge como un medio para crear seguridad, lo cual propende al orden y a la tranquilidad social... ... Al respecto, es de señalar, que el derecho, como vehículo para la realización de la justicia, precisa actuar, necesariamente, dentro de un marco de certeza y seguridad. De no ser así, el fin último enunciado, se vería frustrado, en su dimensión práctica o funcional. La justicia no puede operar en medio de situaciones de incertidumbre e inestabilidad. Es por ello que la seguridad se yergue, inevitablemente, junto con la justicia, como valor esencial del derecho. Ninguno de los dos, como fin de éste, es absoluto en el quehacer jurídico. En algún momento, uno de ellos, en aras de la supervivencia del otro, tiene que ceder. Eso ocurre en el caso de la prescripción cuando, en favor de la seguridad, cede la justicia. De no ser así, ésta, como fin esencial del derecho, peligraría, al entronizarse la incertidumbre y el desorden en el medio social, factores que la tornan inalcanzable. Tal fenómeno significa no ignorar la justicia, sino fijar un plazo por parte del legislador, dentro del cual la tutela de ella halla cabida; pero, una vez transcurrido éste, y en obsequio a la seguridad, cede ante la necesidad de evitar litigios y controversias suscitados a destiempo, y por ende de difícil solución, cuya posible incidencia mantendría una enervante sensación de incertidumbre en las relaciones humanas".*

Sentencia no. 1014 de las 16 horas del 21 de diciembre de 2006. En la especie, no debe perderse de vista que el incumplimiento endilgado es la falta de pago, el que para esta Sala no se configuró, por las razones que de seguido se expondrán. En el subexamine, la parte adquirente garantizó el pago del saldo adeudado, mediante letras de cambio. Por ello, es evidente, el vendedor contó con los mecanismos judiciales necesarios para hacerlas efectivas, si no interpuso los procesos ejecutivos en tiempo, fue por su incuria, razón por la que no puede imputarse responsabilidad alguna a los codemandados. En un escenario como el del asunto de examen, si el actor dejó correr el plazo prescriptivo y puso a cobro las letras de cambio con posterioridad a su decurso, contrario a lo que parecen entender los jueces, facultaba al ejecutado a oponer tal defensa. Además, es claro, el acogimiento de la prescripción en vía ejecutiva tiene como efecto la extinción de la deuda, por lo que no resulta propio concluir que existe incumplimiento contractual, pues precisamente el efecto de su acogimiento tuvo efectos liberatorios y el adeudo se extinguió. Consecuentemente, la obligación pasó a convertirse en natural e inexigible. De ahí, es indudable lo errado del razonamiento del Ad quem, pues pese a que las letras de cambio no fueron canceladas, al acogerse la prescripción, ha de tenerse por extinguida la obligación y por improcedente la falta de pago declarada en el fallo recurrido, que fue alegada por el demandante como presupuesto para pretender la resolución contractual (precepto 692 del CC). No obstante lo expuesto, ha de hacerse notar, el señor Solís Vargas, pese a

que dos de las letras estaban prescritas, depositó las sumas puestas al cobro. Tal proceder llevó a que se convirtieran en obligaciones naturales, que aunque de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 634 del CC: “... *no confieren derechos para exigir su cumplimiento...*”. Lo cierto es que una vez cumplidas “...*autorizan para retener lo que se ha recibido en razón de ellas*”. Así, no existe impedimento alguno para que tales dineros le sean girados al señor Vega Ramírez. Ahora, en lo referente a montos pendientes de cancelación, de lo resuelto es posible deducir que existe un saldo, aunque garantizado mediante una letra de cambio, la que pese a estar vencida y ser exigible, no ha sido puesta al cobro, esto según el propio dicho del actor en el hecho sétimo de la demanda. Por consiguiente, su desidia no debe cargarse ni perjudicar al deudor, ya que el primero es quien se ha puesto en tal posición merced al abandono de su cobro. Desde esta perspectiva, constatado que no hubo incumplimiento, contrario a lo dispuesto por el Ad quem, no cabe la resolución de la compraventa de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula de folio real no. 20.024-000, ni la condena en daños y perjuicios.

XI. De conformidad con lo expuesto, habrá de anularse la sentencia del Tribunal, puesto que había declarado con lugar la demanda y confirmar la del Juzgado. Lo anterior en el entendido de que la demanda se declara sin lugar, ya que no se configuró el incumplimiento de pago por parte de los codemandados. El accionante pretendió la resolución contractual de la compraventa de la propiedad de Puntarenas, matrícula de folio real no. 20.024-000, por falta de pago; según se expuso dicha falencia no fue probada en el proceso, por el contrario se acreditó que la compradora garantizó mediante letras de cambio el saldo del precio. Sin embargo, por la propia incuria del demandante, algunas fueron declaradas prescritas por lo que no resulta una actuación que se pueda atribuir a los co-accionados con el propósito de fundamentar incumplimiento de su parte. En criterio de esta Sala el actor litigó con evidente buena fe, en razón de lo complejo del negocio jurídico acordado por las partes, por lo que tuvo motivo suficiente para litigar (canon 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria). Por innecesario se omite entrar al examen del tercer reproche.”

## **6. Análisis del Sistema de Nudo Consenso en la Compraventa Agraria de Bienes Inmuebles**

[Tribunal Agrario]<sup>ix</sup>  
Voto de mayoría:

“X. Sobre la Caducidad. La parte apelante agravia que había operado la caducidad de la acción de esta causa por haber transcurrido más del mes estipulado entre el día 17 de junio de 1994, fecha en que se hizo la oferta real de pago del precio de la finca al promitente vendedor, al día 22 de enero de 1995, fecha en que vencía el plazo contractual. Apela que se dejó transcurrir el término de siete meses con seis días entre

la oferta real de pago y las diligencias judiciales de consignación de pago del precio. Agregando que al realizar la oferta real de pago el día 17 de junio de 1994, el plazo de vencimiento del contrato pactado se retrotrae a esa fecha de la oferta citada y que a partir de allí, operaba el plazo de tal caducidad de un mes regulado por el artículo 1055 del Código Civil, siendo que las diligencias de consignación del pago debían ser interpuestas entre el 18 de junio y el 18 de julio de ese año, lo que no sucedió sino hasta el día 23 de enero de 1995 ante la Alcaldía de Tilarán. No es aceptado por este Tribunal el alegato expuesto contra la sentencia recurrida. En primer orden, la fecha del vencimiento del contrato de promesa de venta de cinco años, que finalizaba el 22 de enero 1995, no se retrotrajo al día en que se hizo la oferta real de pago al promitente vendedor. Dicha oferta se suscitó dentro del plazo contractual y aun y cuando fue rechazada, el plazo siguió vigente en los términos originalmente pactados. De la lectura del contrato no se concluye que se hubiera acordado tal modificación, o posibilidad de cambio. El actor contaba con el plazo de los cinco años para hacer el pago del precio del terreno, sin que hubiera mediado tal cambio. El artículo 1055 del Código Civil en que fundamenta su agravio la parte apelante, reza textualmente: "*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.*" De la lectura de tal norma y al aplicarla al caso objeto de estudio, se concluye que el contrato de promesa recíproca de venta, resultaba exigible a partir del vencimiento del plazo de los cinco años, sea el día 23 de enero de 1995 o a partir del pago del precio, y no al día siguiente de haber sido realizada la oferta real de pago, que fue rechazada por el demandado Israel Alfaro Rojas. De tal forma, que la interposición del proceso de consignación de pago fue efectuada el día 23 de enero de 1995 ante el Juzgado Civil Penal y de Trabajo de Cañas, según constancia de recibido visible folio 61, quien posteriormente se declaró incompetente y lo remitió a la Alcaldía Mixta de Tilarán. Es hasta el día 8 de octubre de 1999, mediante acta de notificación visible a folio 81 que se logra notificar tales diligencias a Israel Eliecer Alfaro Rojas Porras, quien contesta rechazando tal consignación y el pago realizado a su nombre. Estima esta Sede, que con el pago realizado dentro del plazo contractual acordado por las partes, se cumplió la obligación del pago pactado dentro del término fijado. Quedando pendiente únicamente el otorgamiento de la escritura pública a favor del actor por parte de la albacea de la sucesión de Israel Alfaro Rojas, ello por haber fallecido el demandado durante la tramitación de este proceso. Estima este Tribunal, que en caso en estudio operó la perfección de la venta desde que hubo acuerdo de cosa y precio, lo cual sucedió desde la misma firma del contrato de promesa recíproca de compra venta, y en donde medió la aceptación de ambas partes y habiéndose realizado el pago del precio dentro del plazo contractual acordado, (que debió realizarse por las vías judiciales ante la negativa de recibir el pago anteriormente), lleva razón el actor en solicitar la ejecución forzosa del contrato de promesa recíproca de compra venta. Sobre el tema del momento y condiciones en que nace a la vida jurídica la compra

venta, cuando media un contrato promesa de venta, la Sala Primera de Justicia ha resuelto al respecto: " *La antigua Sala de Casación, en su sentencia número 83 de las 16 horas del 28 de julio de 1965, determinó jurisprudencialmente el valor de la promesa unilateral aceptada. La simple aceptación perfecciona la obligación de hacer contraída por las partes, transformando la promesa unilateral en un verdadero contrato de compraventa, con todos los efectos jurídicos correspondientes. En otras palabras, si el beneficiario -optante- acepta pura y simplemente la opción de venta, mientras esté vigente el plazo, entonces nace a la vida jurídica el contrato definitivo de compraventa. Por operar en Costa Rica el sistema de adquisición de los derechos reales conocido como nudo consensu, según el cual éstos se adquieren por el mero consentimiento (sin ser necesaria la tradición ni la inscripción en el Registro Público de la Propiedad), conforme a los artículos 480, 1049 y 1054 del Código Civil, opera el traspaso dominical del bien de un sujeto a otro.*

*IX. La promesa recíproca de compraventa entraña una relación contractual un poco más compleja. Igual como en la opción de venta se trata de un precontrato cuya finalidad es la realización de la compraventa definitiva. Pero en este caso ambos sujetos ofrecen en forma recíproca llevarla a cabo: uno promete vender en un precio determinado y el otro promete comprar en ese precio, durante un plazo determinado. En este instituto la aceptación de cualquiera de las dos partes precontratantes perfecciona el contrato definitivo, es decir la compraventa, con todas sus consecuencias jurídicas.*

X. " ( Voto N.490 del 28 de junio del año 2000). Por lo expuesto y estudiados los autos, este Tribunal llega a la conclusión de que al caso en apelación, no le es aplicable el artículo 1055 del Código Civil que achaca la parte apelante, pues al haberse perfeccionado la venta del inmueble, ya el contrato no está sujeto a la caducidad de la misma, en los términos regulados en dicha norma, pues su aplicación debe partir del supuesto de que tal contrato a ú n no se hubiera convertido en una venta propiamente dicha por faltar alguno de lo s elementos que perfeccionarían la venta, tal como el consentimiento, la definición del precio, entre otros, y no hubiera operado la venta del bien. En el subjúdice, a la luz del sistema del nudo consenso de adquisición de los bienes inmuebles que rige en nuestro ordenamiento jurídico, tal venta acaeció en aplicación del artículo 1049 del Código Civil y habiéndose cancelado el precio pactado dentro del plazo de los cinco años, la caducidad alegada no es de recibo, pues ya no se estaba en presencia de una promesa recíproca de venta, sino de una venta perfecta del inmueble, en donde el actor debía cumplir con su obligación de otorgar la escritura pública de traspaso a favor del actor. Por los motivos esgrimidos se rechaza el agravio formulado por Edith Alfaro Rojas en este sentido y el agravio de los codemandados de apellidos Alfaro Rojas cuando alegan que tal contrato de promesa constituye un contrato preliminar y no una venta, y era necesario su consentimiento posterior para que operara la transmisión del bien, lo que se rechaza, pues ese consentimiento o

aceptación del contrato ya había sido otorgado desde el inicio por las partes contratantes de la promesa. Tampoco es de recibo que los efectos de ese contrato eran una obligación personal de su padre incumpliente con respecto a la promesa de venta y no del contrato de venta, que él se vio imposibilitado de cumplir pues ya había donado el fundo, y que debido a ello el actor tenía el derecho a ser indemnizado. No llevan razón los apelantes, pues la venta operó y resultó válida, y fue suscrita antes del contrato de donación del inmueble a los hijos y esposa del codemandado; por ello tampoco es de recibo los alegatos referidos a que el contrato no fue simulado, sino causado por la avanzada edad del actor donante y su estado de salud o que registralmente no apareciera ningún impedimento legal de transmisión del bien. Estima esta instancia que la donación del bien a los codemandados apelantes, no tiene validez, pues se realizó luego de haber operado el acuerdo de promesa de venta suscrito anteriormente entre el actor y el demandado Alfaro Rojas, cuando había operado la transmisión del bien por acordar en cosa y precio y mediar la aceptación de ambos contratantes. Aunado a ello el numeral 1402 del Código Civil indica que los bienes donados responden de las obligaciones del donador existentes al momento de la donación y más aún en este caso, en el que se dio la donación posteriormente al traspaso del fundo. Si bien los codemandados indicaron no conocer de la negociación del precontrato con el actor, y no ser responsables de su incumplimiento, tal no es un precontrato como ya fue analizado en considerandos anteriores y no interesa si conocían o no del mismo, pues la venta operó anterior a la donación y el actor cumplió con el pago del precio pactado dentro del plazo legal. Por ello carece de interés los alegatos con respecto a la pretensión de la simulación solicitada por el actor y la no declaratoria al respecto, pues se está ordenando la ejecución forzosa del contrato de promesa de venta, por cuanto los efectos de la misma causaron la venta del terreno, independientemente del conocimiento de dicha negociación por los codemandados o la alegada simulación no declarada en la donación. Además de ello, la nulidad de la sentencia que piden los apelantes, por no haberse pronunciado sobre la declaratoria de la simulación en la donación, es un aspecto en el que solo tiene interés para apelar el actor, al formar parte de una de sus pretensiones identificada como b) y al no haber recurrido se conformó con lo dispuesto en la sentencia apelada. Pues tal simulación no es la causa por la cual se le otorgó validez a la venta del fundo en litis, como fue explicado, resultando así el fallo apelado congruente, preciso y coherente con lo resuelto. Por ello el agravio interpuesto por Edith Alfaro Porras en su condición de albacea de la sucesión de Israel Alfaro Porras, con respecto a que sin el pronunciamiento de la simulación no era posible ordenar la cancelación del asiento registral sobre la finca de la donación, no es de recibo por los motivos explicados.”

[Tribunal Agrario]<sup>x</sup>

Voto de mayoría:

"IV. No lleva razón la recurrente en sus agravios. El primero y cuatro agravio, se refieren a la exigencia que según la actora establece el ordenamiento jurídico, de realizar todo contrato traslativo de dominio mediante escritura pública. Ello no es correcto porque el sistema costarricense de los derechos reales se rige por el nudo consensu, o simple consentimiento. Al respecto ha indicado nuestra jurisprudencia:

*"V. Existen diferentes fuentes de los derechos reales. Están constituidas por los hechos idóneos autorizados por el ordenamiento jurídico para generar su nacimiento o constitución. Su efecto inmediato será la unión personal al nuevo titular. Como el derecho real puede o no existir en un momento determinado, nacimiento, constitución o adquisición de éste son conceptos distintos. Por ello hay diferentes sistemas de adquisición de los derechos reales, e igualmente distintos modos de adquirirlos. Los sistemas más conocidos son el francés, asegurado también en Costa Rica, del nudo consensu, cuya exigencia para la transmisión de los derechos reales se concreta al consentimiento de las partes, sin exigirse la tradición; también está el sistema alemán, donde los derechos sobre muebles se adquieren por la simple tradición sin exigirse el contrato, y en los inmuebles por la tradición y la inscripción registral; y el sistema del título y modo de España, donde se requiere acuerdo y entrega. En todos ellos juega un papel diferente la causalidad, la tradición y la inscripción. Distintos son los modos de adquirir los derechos reales, pues éstos si son los hechos jurídicos a los cuales la norma le atribuye el efecto para producir esa adquisición, siendo estos hechos de diferente naturaleza: pueden ser naturales (como en el caso del aluvión), actos jurídicos e incluso negocios jurídicos. El costarricense se inscribe dentro del sistema del nudo consensu pues el Código Civil admite la adquisición, independientemente de si exista o no tradición o inscripción en el Registro Público, por el simple hecho del convenio (artículo 480), pero autoriza también como forma de adquirir los derechos reales, además del convenio, la ocupación, la accesión, la herencia o el legado, la prescripción (artículo 484), y cualquier otro cuya inscripción pueda verificarse en el Registro Público (artículo 459 inciso 2), bajo el criterio de numerus apertus". Lo subrayado no es del original (Sala Primera de la Corte, No. 183 de las 14:15 horas del 18 de octubre de 1991). En el presente caso, está demostrado que entre el actor, José Alfredo Araya Herrera y el señor Dagoberto Alfaro Víquez existió un acuerdo verbal, por el cual el primero compra al segundo, en la suma de 170 mil colones, un lote que es parte de la finca del Partido de Heredia matrícula de folio real número 107.591-000, y que incluso dicho lote fue segregado y representado mediante el Plano No. H-719222-87, de fecha 7 de noviembre de 1987 (ver folio 1), y testimonios de Aurelio Alfaro Murillo, a folio 118, Jorge Pórra Aguilar, a folio 251, Rodrigo Soto Arce, a folio 252, todos los cuales hacen referencia a la venta de dicho lote a favor de José Alfredo Araya Herrera. La*



señora María Isabel Murillo Víquez, se allanó en su contestación a la demanda y afirmó lo siguiente: "...En vida Dago y con anuencia de éste, don Alfredo levantó el plano catastrado del terreno que había comprado al mismo Dagoberto" (folio 116), afirma haber recibido los dos últimos pagos de dicho lote: *"...Como de esto hace ya bastante tiempo, no podría decir por qué montos se hacían estos recibos ni en qué cantidad, lo que si sé es que una vez que falleció mi esposo don Alfredo me hizo a mi los dos últimos pagos que quedaban pendientes para la cancelación, de los cuales recuerdo bien que el último fue por dieciocho mil colones..."*

(folio 116). También se infiere de la prueba testimonial de Aurelio Alfaro Murillo, quien era el administrador de Dagoberto, que el actor entró en posesión del bien en forma inmediata a la venta: *"...Esta venta se hizo en mil novecientos ochenta y siete, no recuerdo el mes. Recuerdo el año porque fue un año antes de morir Dagoberto. Los pagos se los hacían a Dagoberto, según entiendo los dos últimos pagos se los hizo la viuda, a María isabel (sic) Murillo...Lo que se es que el actor hizo las cercas del lote, apenas compró...se que se lo prestó a un señor para que sembrara yuca, su nombre es Manuel Núñez, y eso lo se porque él le vendía yuca a una hija mía..."* (ver declaración de folio 129). De las anteriores declaraciones se deriva que sí existió un precio aceptado por ambas partes, el cual quedó cancelado con el último pago recibido por María Isabel Murillo Víquez, quien afirma haber recibido como último pago la suma de dieciocho mil colones, como cancelación del saldo, lo cual confirma sí hubo venta perfecta. Por lo anterior, de los dos requisitos que hecha de menos la recurrente, se concluye no era necesaria la escritura pública, y sí existió un precio, el cual fue cancelado en su totalidad. En razón de lo anterior, la lectura de los numerales 267 y 450 del Código Civil, respecto a la necesidad de inscripción, debe hacerse en relación con el principio del simple consentimiento, pues cuando hay acuerdo de cosa y precio se perfecciona el contrato y surte todos sus efectos jurídicos, en cuanto a las partes. La inscripción registral se requiere para informar a terceros del negocio jurídico, pero aunque no opere dicha inscripción, podría ocurrir, como sucede en este caso, que los terceros estuvieran enterados de la trasmisión del inmueble.

**V.** El segundo agravio está relacionado con la aplicación del artículo 351 del Código Procesal Civil que dispone: *"No será admisible la prueba testimonial para demostrar la convención o acto jurídico cuyo objeto tenga un valor mayor al diez por ciento de la suma mínima que se haya fijado para la procedencia del recurso de casación. En tal caso, toda convención o acto jurídico deberá constar en un documento público o privado. Por lo anterior regirá la suma vigente."*

Dicha norma proviene del sistema de prueba legal o tasada propia del proceso civil, y por tanto incompatible con el sistema de libre apreciación de la prueba que rige la materia agraria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Al respecto se ha indicado: *"IV. La valoración o apreciación de la*

*prueba judicial es, en materia agraria, la operación mental que realiza el juez agrario, que tiene como fin conocer el mérito o valor de convicción de los hechos, que puedan deducirse del contenido de los elementos probatorios. Es una actividad procesal exclusiva del juez agrario. De ella depende el resultado del proceso. La valoración de la prueba es necesaria para la comprobación de los hechos, para descubrir la verdad real. Existen dos sistemas para la apreciación de las pruebas. El de tarifa legal y el de libre apreciación. La libre apreciación debe ser razonada, crítica y ha de basarse en la lógica, la experiencia, la psicología, la sana crítica. No es arbitraria. La convicción del juez debe explicarse en la motivación del fallo. Con ello se garantiza la publicidad y contradicción como parte del debido proceso. Por prueba legal se entienden aquellas que, de acuerdo a la ley, son admisibles en el proceso, pues la ley señala los medios probatorios en forma taxativa o permitiendo la inclusión de otros. Las pruebas se aprecian con sujeción a reglas legales previas en el sistema de tarifa legal, aunque podrían existir atenuaciones. Por ello, la motivación del fallo no es característico de un sistema de tarifa legal. No se concibe un sistema de tarifa legal sin que simultáneamente se señalen los medios probatorios admisibles, pues si se dejara al juez en libertad para tener como tales los que conforme a su criterio tuvieran valor de convicción, sería imposible señalar de antemano su mérito en la ley. El sistema de la tarifa legal se justificó para dar mayor confianza a la justicia, someter las sentencias a la ley y librarlas de la arbitrariedad o la ignorancia de los jueces, lográndose la uniformidad de los fallos. Entre sus desventajas e inconvenientes se apuntan: 1. Mecaniza o automatiza la función del juez, quitándole personalidad e impidiéndole formar un criterio personal, pues las soluciones vienen dadas por ley en contra de un convencimiento lógico y razonado. 2. Conduce a declarar como verdad una apariencia formal 3. Se produce un divorcio entre la justicia y la sentencia. Se sacrifica el fin de la justicia por fórmulas abstractas y se pierde el contacto con la realidad.-*

**V.** *El resultado de la actividad probatoria puede variar, dependiendo si el juez debe conformarse con las razones de orden legal que esté obligado a deducir de una apreciación tasada de los medios aducidos o que, por el contrario, pueda valorarlos con su propio criterio. Los motivos de convicción los toma el juez de la ley o de su personal apreciación. Para que triunfe la verdad, para que se obtenga el fin de interés público del proceso y no sea éste una aventura incierta cuyo resultado dependa de la habilidad de los abogados litigantes, es indispensable que, además de la libre apreciación de las pruebas, el juez civil disponga de facultades inquisitivas para practicar las que, conforme a su leal saber y entender, considere convenientes al esclarecimiento de los hechos que las partes afirman. Solo así se obtendrá la igualdad de las partes en el proceso y la verdadera democracia en la justicia." (DEVIS ECHANDIA, Tratado de la prueba judicial, pág. 111). La libre valoración probatoria es un principio fundamental del proceso oral, y por ende del proceso agrario. Se deriva de las facultades inquisitivas del juzgador, para la investigación oficiosa de los hechos, lo que podría llevarlo,*

*inclusive a la facultad de decidir ultra petita partium, reconocida para los procesos de carácter social. Hay un interés general de la colectividad, para que el Juez, utilizando todas sus facultades haga triunfar la verdad y la justicia, en vez de la habilidad o el poder económico.... Un aspecto fundamental es la especialización de los jueces en materia agraria. El Juez agrario entra en contacto con los hechos mediante la percepción u observación "in situ", directa e inmediata. Utiliza los sentidos para su apreciación, y precisa con la mayor exactitud posible el hecho, la relación, el documento, o la persona objeto de ella. La percepción debe ser minuciosa y cuidadosa. Una vez apreciados los elementos probatorios procede a su reconstrucción histórica, en conjunto, clasificándolos de acuerdo a su naturaleza, tiempo y circunstancias de la realidad que se trata de reconstruir. Para ello induce de los datos conclusiones para ir formando su convicción, utiliza el raciocinio, las reglas de experiencia y lógica, de donde deduce consecuencias probatorias. La lógica es fundamental. Pero no es puro silogismo. Cuando la ley permite al juez agrario la libre apreciación probatoria, la premisa es la regla de la experiencia que él conoce y aplica en el campo agrario. La base del razonamiento es la experiencia externa e interna de la realidad agraria -y el medio en el que se desenvuelve- y del orden moral. Por ello a la valoración del Juez Agrario se agrega la imaginación, la psicología y la sociología. Así lo ha establecido reiteradamente el Tribunal Superior Agrario, al momento de redactar los fallos. Las reglas o máximas de experiencia le sirven para rechazar las afirmaciones del testigo, o la confesión de la parte, o lo relatado en un documento, o las conclusiones que se pretende obtener de los indicios, y hasta el dictamen de peritos. La convicción del juez agrario es un acto puramente psicológico, aplicado a una situación concreta, viva, propia de la realidad agraria. El Juez Agrario debe examinar la credibilidad de lo que dice un testigo, o de una parte, para justipreciar su valor. Pero también ha de analizar la experiencia social, el medio -mundo agrario- en donde se desenvuelve el conflicto, e incluso la cultura y el comportamiento del campesino. Por ello debe tenerse en cuenta, por un lado la autenticidad y sinceridad de cada prueba cuando se trate de documentos, confesiones y testimonios; por otro lado, determinar su exactitud y credibilidad. Con ello se garantizan los principios de lealtad y probidad en el resultado del elemento probatorio. (Tribunal Agrario, No. 100 de las 9:30 horas del 10 de febrero de 1999). En consecuencia, este sistema rompe con los criterios rígidos establecidos en el Código Procesal Civil para demostrar cierto tipo de actos, siendo procedente que el juzgador agrario, analice ampliamente la prueba, sin sujeción estricta a tales normas de derecho común, aplicando principios de equidad y de derecho, así como los usos y costumbres propios del Derecho agrario, como ocurre en este caso, pudiéndose demostrar la existencia de contratos en forma tanto verbal como escrita. Y en este caso se demostró la existencia de los elementos esenciales del negocio jurídico operado en forma verbal.*

**VI.** Finalmente, en relación con los agravios restantes, se plantea un aspecto de naturaleza posesoria, ajeno a la discusión de la validez y eficacia del contrato agrario de compra venta. No es factible realizar la discusión en torno a la usucapión, cuando se trata de una adquisición "a domino", es decir, cuando se adquiere el inmueble de quien verdaderamente es el propietario. Por ende, tampoco se podría hablar de una posesión precaria de tierras (artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización), que parte de un supuesto fáctico diferente. Debe reiterarse, como bien lo indica el juez de instancia, que estamos en presencia de un contrato agrario, por cuanto en el momento en que ocurrió la venta, el fundo del vendedor y el segregado al comprador se dedicaron a actividades agrarias, de manera tal que no se produjo solamente el traslado del dominio, sino también sirvió para la creación de una nueva actividad de empresa agraria, que demostró el actor ha ejercido durante todos estos años.

**VII.** En razón de todo lo expuesto, en lo que ha sido objeto de apelación, lo procedente es confirmar la sentencia recurrida."

#### **7. Falta de Legitimación Activa Derivada de Nulidad de Venta Efectuada con Sociedad cuyo Plazo Estaba Vencido**

[Tribunal Agrario]<sup>xi</sup>  
Voto de mayoría

**"IV.** No lleva razón el recurrente en sus agravios. El actor presenta acción reivindicatoria contra la demandada, para efectos que se le restituya la finca del Partido de Guanacaste matrícula 121967 000, inscrita actualmente en el Registro Público a nombre del primero. En principio, la legitimación activa para interponer este tipo de acción reside precisamente en el propietario, según lo dispone el artículo 316 del Código Civil. Ahora bien, para que prospere la acción, en lo que respecta al presupuesto de la legitimación activa, el título de propiedad debe estar vigente, de manera tal que si en el propio proceso reivindicatorio se anula por medio de la contrademanda ese título, es evidente que desaparece la titularidad registral y por ende la legitimación activa, tal y como sucede en el presente caso.

**V.** El artículo 837 del Código Civil establece, "*la nulidad absoluta puede alegarse por todo el que tenga interés en ella ...*", por lo que en el caso de una acción reivindicatoria, el poseedor contra la cual se dirige puede alegar por medio de una contrademanda la nulidad del título de propiedad. Por otro lado, el artículo 835 de ese mismo Código dispone que hay nulidad absoluta en los actos y contratos cuando "*falta alguna de las condiciones esenciales para su formación y existencia*", el cual debe ser interpretado en armonía con el ordinal 627 inciso 1) que estipula para la validez de la obligación es esencialmente indispensable "*capacidad de parte de quien se obliga*". Asimismo el artículo 34 del Código Civil dispone la "*la entidad jurídica de la persona*

*física termina con la muerte de ésta; y la de las personas jurídicas cuando dejan de existir conforme a la ley", el 201 del Código de Comercio señala que la sociedad se disuelve, entre otros motivos, por "a) El vencimiento del plazo señalado en la escritura social", siendo que el ordinal 206 de ese mismo cuerpo normativo refuerza el punto, al regular: "En el caso del inciso a) del artículo 201, la disolución de la sociedad se realizará por el solo vencimiento del plazo fijado en la escritura". Así las cosas, **al disolverse una sociedad, su personalidad jurídica deja de existir** -la cual solamente permanece vigente para que se concreten las actuaciones atinentes al proceso de liquidación, según lo autoriza el artículo 209 del Código de Comercio-. Bajo esta inteligencia, **todo acto contrato realizado por una sociedad con plazo vencido, carece de un elemento esencial para la validez del negocio jurídico, cual es la capacidad para obligarse, y en consecuencia es absolutamente nulo.***

VI. En el subjúdice, según documentación a folio 45 y 266, la sociedad demandada IZABA DIAZ HERMANOS S.R.L. contaba con un plazo social que inició el 10 de julio de 1962 y finalizó el 10 de julio de 1982, asimismo del documento visible a folio 66, se infiere esa sociedad vendió al accionante Izaba Díaz, de su finca inscrita en el Partido de Guanacaste matrícula 8418, un lote con una medida de una hectárea siete mil quinientos sesenta y tres metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados, mediante escritura pública otorgada el veinticuatro de diciembre del dos mil. Tal segregación dio origen a la finca del mismo Partido matrícula 121967 000 (folio 65), que se trata del inmueble objeto de reivindicación. De acuerdo a lo expuesto, es evidente la nulidad de esa venta, tal y como lo analizara el a quo, por haber sido efectuada cuando el plazo social se encontraba sobradamente vencido. De ahí que deba confirmarse la sentencia en cuanto declaró sin lugar la demanda, y rechazar los agravios del recurrente al alegar es propietario y tercero de buena fe, toda vez la ley no establece ese tipo de protección a aquellos que realicen contratos con sociedades con plazo vencido, pues es una situación que consta en la escritura constitutiva pacto social de la entidad, accesible en el Registro Público de Personas, sin que se pueda alegar desconocimiento de esa realidad registral, por lo que no está en presencia de una circunstancia "extraregstral" ajena al adquirente, como para que se deba de aplicar un principio de tutela como "tercero de buena fe".

#### **8. Necesaria Declaratoria de Responsabilidad por parte del Vendedor al Existir Vicios Ocultos en la Maquinaria Adquirida**

[Tribunal Agrario]<sup>xii</sup>  
Voto de mayoría

**"IX. De la legislación a aplicar:** Las pretensiones de la entidad actora a grandes rasgos, pide la nulidad del contrato de compraventa de ambos tractores; como consecuencia de lo anterior se den por resueltos en virtud de los defectos y vicios ocultos de tales

bienes, aunado el actuar doloso de Macori, se tenga como un incumplimiento grave (folio 91 a 96). Como consecuencia de lo anterior, piden sean declaradas nulas las cédulas hipotecarias giradas a favor de la demandada para garantizar el pago de los tractores. La nulidad de la letra de cambio, también girada a favor de Macori; reclaman el pago de daños y perjuicios y daño moral. El sustento jurídico de sus pretensiones lo fue en el Código Civil (folio 91). La apelante reclama una indebida aplicación de la legislación civil, pues aduce, se trata de una empresa mercantil de amplia trayectoria, y sus actos están sujetos a tal legislación. Por otra parte, estima, no se mencionó en la sentencia la Ley de Protección y Defensa Efectiva del Consumidor, específicamente el ordinal 1, 2 y 40, aunque basó la sentencia en articulación del Código Civil y del Código de Comercio. En este caso, el debate versa sobre la nulidad de las compraventas suscritas entre las partes y las consecuencias de una eventual declaratoria. La omisión de la aludida ley de protección al consumidor radica, por una parte, que esa misma parte ni siquiera se cita en la contestación de la demanda, pues contiene ese libelo un acápite de análisis de legislación (folio y 168 siguientes); tampoco hay referencia, en el alegato de buena prueba a folio 509, tendiente a procurar combatir algún aspecto de ese cuerpo legal, con la finalidad de cambiar la decisión recurrida. Sin embargo, bajo la tesis invocada por el ad quo, esa legislación era innecesaria, pues radicó el tema, tal y como lo debatieron las partes, en el Código de Comercio y Civil. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, mediante voto 646 de las 16 horas 45 minutos del 22 de agosto del 2001, destaca la ley relativa a la protección del consumidor: VI.- Para resolver dicha cuestión interesa hacer algunas consideraciones en torno a los derechos y defensa de los consumidores y usuarios. El descubrimiento de nuevas materias, la puesta en práctica de nuevos métodos de fabricación, el desarrollo de los medios de comunicación, la ampliación y liberación de mercados, la aparición de nuevos métodos de ventas, la contratación masiva, las nuevas modalidades de contratación, entre otros factores, han provocado cambios sustanciales en el mercado. Los mercados locales de escasas dimensiones han desaparecido para dar cabida a un mercado de masas, en donde lo que interesa a los productores de bienes y a los prestadores de servicios es el optimizar sus ganancias, incitando al ciudadano, mediante diversificación de productos y manipulación de la información, al consumo en una forma indiscriminada e irracional, situación que produce verdaderas situaciones de superioridad de aquéllos frente a éstos, que conducen a un abuso en su situación para el logro de sus fines. Al respecto la Sala Constitucional ha dicho: “Il...es notorio que el consumidor se encuentra en el extremo de la cadena formada por la producción, distribución y comercialización de los bienes de consumo que requiere adquirir para su satisfacción personal y su participación en este proceso, no responde a razones técnicas ni profesionales, sino en la celebración constante de contratos a título personal. Por ello su relación, en esa secuencia comercial es de inferioridad y requiere de una especial protección frente a los proveedores de los bienes y servicios, a los efectos que de previo a externar su consentimiento contractual cuente con todos los elementos de

juicio necesarios, que le permitan expresarlo con toda libertad y ello implica el conocimiento cabal de los bienes y servicios ofrecidos. Van incluidos por lo expresado, en una mezcla armónica, varios principios constitucionales, como la preocupación estatal a favor de los más amplios sectores de la población cuando actúan como consumidores, la reafirmación de la libertad individual al facilitar a los particulares la libre disposición del patrimonio con el concurso del mayor conocimiento posible del bien o servicio a adquirir, la protección de la salud cuando esté involucrada, el ordenamiento y la sistematización de las relaciones recíprocas entre los interesados, la homologación de las prácticas comerciales internacionales al sistema interno y en fin, la mayor protección del funcionamiento del habitante en los medios de subsistencia...” (Voto N°1441-92 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, de las 15:45 hrs. del 2 de junio de 1992). Ante esta situación de desequilibrio en las relaciones de consumo entre empresarios y consumidores o usuarios, los instrumentos jurídicos tradicionales resultan poco satisfactorios para proteger los intereses de los consumidores, por lo que el legislador, para evitar o al menos paliar en la medida de lo posible esa situación desventajosa del ciudadano-consumidor, ha creado diversos sistemas jurídicos de defensa tratando de encontrar un justo equilibrio entre los intereses recíprocos de consumidores y productores, supliendo así, en cierto modo, determinadas deficiencias funcionales del mercado en el orden de la economía. En ese orden de ideas, mediante Ley No. 7607 de 29 de mayo de 1996 se reformó el artículo 46 de la Constitución Política, introduciéndose en él un nuevo derecho económico justo al lado de la libertad de empresa y como delimitador de ésta: la protección del consumidor. Reza este artículo en su párrafo quinto: “Los consumidores y usuarios tienen derecho a la protección de su salud, ambiente, seguridad e intereses económicos; a recibir información adecuada y veraz; a la libertad de elección y a un trato equitativo. El Estado apoyará los organismos que ellos constituyan para la defensa de sus derechos. La ley regulará esas materias”. Como desarrollo de este nuevo derecho económico y en cumplimiento de éste mandato constitucional, tenemos la Ley N° 7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, de 20 de diciembre de 1994, publicada en La Gaceta N° 14 del 19 de enero de 1995, que contiene una serie de derechos sustanciales y procesales a favor de los consumidores y usuarios. Señala el artículo 29 de dicha normativa: “Sin perjuicio de lo establecido en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres, son derechos fundamentales e irrenunciables del consumidor, los siguientes: a)- La protección contra los riesgos que puedan afectar su salud, su seguridad y el medio ambiente. b)- La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales. c)- El acceso a una información, veraz y oportuna, sobre los diferentes bienes y servicios, como especificación correcta de cantidad, características, composición, calidad y precio. d)- La educación y la divulgación sobre el consumo adecuado de bienes o servicios, que aseguren la libertad de escogencia y la igualdad en

la contratación. e)- La protección administrativa y judicial contra la publicidad engañosa, las prácticas y las cláusulas abusivas, así como los métodos comerciales desleales o que restrinjan la libre elección. f)- Mecanismos efectivos de acceso para la tutela administrativa y judicial de sus derechos e intereses legítimos, que conduzcan a prevenir adecuadamente, sancionar y reparar con prontitud la lesión de estos, según corresponda. g)- Recibir el apoyo del Estado para formar grupos y organizaciones de consumidores y la oportunidad de que sus opiniones sean escuchadas en los procesos de decisión que les afecten. En esta enumeración las cinco últimas categorías de derechos son instrumentales, destinadas a conseguir la efectividad de los derechos enunciados en las dos primeras, que son las verdaderamente fundamentales. Entre estos derechos, y en lo que importa para resolver el presente asunto, interesa destacar los derechos de los consumidores o usuarios a la protección contra los riesgos que puedan afectar su salud, seguridad y medio ambiente, y a la reparación del daño producidos (sic) por la lesión de estos bienes jurídicos ( incisos a y f). Para la tutela efectiva de estos derechos, el legislador adoptó un sistema de responsabilidad objetiva, con el claro interés de evitar que por dificultades probatorias prácticamente insalvables puedan quedar desamparadas las víctimas de las actividades empresariales de fabricación y comercio, actividades per se generadoras de riesgos para la integridad física o el patrimonio ajenos: “El productor, el proveedor y el comerciante deben responder concurrente e independientemente de la existencia de culpa, si el consumidor resulta perjudicado por razón del bien o el servicio, de informaciones inadecuadas o insuficientes sobre ellos o de su utilización y riesgos. Solo se libera quien demuestra que ha sido ajeno al daño. Los representantes legales de los establecimientos mercantiles o, en su caso, lo encargados del negocio son responsables por los actos o los hechos propios o por los de sus dependientes o auxiliares. Los técnicos, los encargados de la elaboración y el control responden solidariamente, cuando así corresponda, por las violaciones a esta Ley en perjuicio del consumidor” (Artículo 32, Ley N° 7472 citada)”. Este Tribunal tiene claro, el objeto de contienda se encuentra dentro de los linderos de tal normativa especial, por ser de carácter mercantil, pero resulta imperante la aplicación del Código de Comercio y ante la ausencia de normas, de conformidad al ordinal 2 ibídem del Código Civil. En todo caso, se estima, la legislación concerniente al consumidor, es de carácter transversal, analizadas las consideraciones del voto transcrito, y no es de aplicación exclusiva de los relaciones mercantiles. De hecho, en el desarrollo de la empresa agraria y de sus múltiples relaciones, se ubica como destinatario final de los productos los consumidores, quienes de conformidad al ordinal 46 Constitucional requieren de una protección especial. Por ello, los alegatos de la apelante, carecen de sustento, amén de lo expuesto en líneas anteriores, porque además se discute en sí la relación contractual y sus vicisitudes; no se trata de un proceso sumario de protección al consumidor, previsto en el numeral 43 de esa legislación especial. Los ordinales 1, 2 de la Ley de Protección de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, no han sido



lesionados en el fallo de cita. En este caso, la demandada Macori, es persona jurídica de conformidad al ordinal 5 inciso c); su giro comercial, es venta, entre otros de maquinaria para uso agrícola de forma lucrativa. La empresa actora, es por aplicación de los actos de comercio objetiva que predomina en nuestra legislación un comerciante. Sin embargo su actividad, de acuerdo a los autos, es de naturaleza agraria. Los hechos discutidos en el sub examine, tiene su origen en una relación de consumo entre las partes, ello dentro de lo delimitado en los ordinales 1 y 2 de reiterada cita, y debe responder por los eventuales daños o vicios de los bienes que ofrecen a los consumidores. Respecto a la inaplicación del ordinal 40 de la ley en comentario, relativa a la garantía y los vicios ocultos de seguido se procede a su análisis. "X. Garantía y responsabilidad de Macori: Sostiene la recurrente, que su representada actuó más allá de lo que se encontraba obligada, pues su responsabilidad se limitaba a la garantía sobre el tractor. Sin embargo conviene dado el tema jurídico que se tratará, analizar el alcance dado la garantía en la compraventa. Conviene entonces analizar el voto N°320 de las 14 horas 20 minutos del 09 de noviembre de 1990 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, el cual expone: II.- En la compraventa existen dos tipos de garantía: la garantía por evicción y la garantía por vicios ocultos. La evicción es la pérdida o perturbación del derecho de propiedad sobre el bien vendido, que sufre el comprador de parte de un tercero, en virtud de una causa anterior a la venta.-

También se entiende por evicción la obligación que tiene el vendedor de asegurar al comprador el goce pacífico de hecho y de derecho, de la cosa transmitida. Al respecto, el artículo 1034 del Código Civil dispone que "Todo aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona que lo transmitió", y el 1037 ibídem establece que "La obligación de garantía, en cuanto se refiere a mantener al adquirente en la pacífica posesión de la cosa, es indivisible; pero no lo es cuando tiene por objeto la restitución del precio y el pago de daños y perjuicios".-

Por su parte, la garantía de saneamiento o por vicios ocultos es un efecto natural del contrato de compraventa.-

Se refiere a la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida y que ésta sea apta para cumplir con la función para la que normalmente está destinada, es decir, que debe entregar la cosa en buen estado, sin vicios o defectos que hagan impropio, o afecten notablemente su uso normal. En cuanto a estos vicios, el artículo 1082 del Código Civil dispone que: "La venta no podrá ser anulada por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario."

El artículo establece en realidad una acción de nulidad relativa o anulabilidad, basada en un vicio de la voluntad: el error. Dicha acción se funda en los vicios ocultos y en el error, conjuntamente.-

Aunque la venta no pueda ser anulada por la sola existencia de los vicios ocultos, - salvo que constituya, además, error que anule el consentimiento-, siempre queda la posibilidad de la responsabilidad contractual común del vendedor, quien tiene la obligación de entregar la cosa en forma tal que cumpla su función normal a cabalidad; responsabilidad que podría derivar en una indemnización por daños y perjuicios, según la naturaleza del incumplimiento. Si el vendedor entrega la cosa con algún vicio o defecto que la haga impropia para su función normal o la desmejore, incurre en un incumplimiento contractual, de conformidad con los artículos 692, 693, 701, 702, 704 y 764 del Código Civil, este último en cuanto dispone que "el pago se hará bajo todos los respectos conforme al tenor de la obligación".-

Es una obligación implícita en la compraventa el entregar la cosa tal y como el comprador espera recibirla, de conformidad con lo acordado (764 Y 1022 ibídem).-

En el presente caso, el objeto de la venta es un lote, parte de la Urbanización Rohrmoser, situado en el distrito de Pavas del cantón primero de la provincia de San José, cuya naturaleza es terreno para construir, y cuya finalidad, tanto por su ubicación, naturaleza y medida, como por los términos de la escritura de venta, era evidentemente destinada para construir una casa de habitación.-

Esta apreciación la refuerza el hecho de que en el mismo convenio de compraventa, la vendedora se comprometiera "a posponer a segundo grado la mencionada hipoteca si la adquirente obtuviere un préstamo a largo plazo con el Instituto Nacional de Seguros o cualquier otra institución autónoma pública con el objeto de construir en el lote vendido una casa de habitación."

En este caso la parte actora pide la nulidad de los contratos de compraventa de los tractores, así como de las cédulas hipotecarias que garantizaron la negociación y la letra de cambio que se expidió al momento de adquirir el segundo tractor. Aduce como motivo el error en el consentimiento dados los vicios ocultos de la maquinaria. En el recurso de apelación al empresa Macori, se cuestiona sobre los motivos por los cuales se llevó a cabo la negociación. Ello, al tenor de lo expuesto en la cita jurisprudencial, permite iniciar un análisis del tema de garantía. En primer lugar ha de tenerse claro, que la empresa se dedica de forma profesional y habitual a la venta de maquinaria agrícola. Al respecto se pueden ver la declaración de Lourdes Bolaños González (folio 427), quien es subalterna del apoderado de Macori por espacio de 9 años, y manifestó que la maquinaria era de reconocida calidad. El personero de la empresa al contestar la demanda, expreso en el hecho 12 (folio 156 vuelto), que lo vendido al señor Morales "...fue un tractor nuevo apto para la operación agrícola por

el (sic) descrita, cuando se hizo la negociación”. O sea, que es reconocido por la empresa demandada que con ese intención lo adquirió. Pero tal y como se desprende de lo analizado con los reportes emitidos por los propios técnicos de Macori, el tractor presentó fallas importantes, que impedían incluso por varios días el funcionamiento del tractor. La voluntad del adquirente era un equipo agrícola capaz de operar adecuadamente en el campo. Así que analizado en considerandos anteriores, que las fallas no son imputables a la indebida operación, se concluye en esta Sede, que ello se debe a defectos importantes en las piezas internas de ambos tractores, que impedían desarrollar de forma adecuada las labores para las cuales fue adquirido. Además, quedó probado que las fallas tampoco se debían al normal deterioro de la cosa, pues de la testifical y pericial esbozada se desprende que tales daños no pueden ocurrir en vehículos de tan pocas horas de uso de trabajo, porque en este caso no importa el tiempo de uso, sino las horas de trabajo, que es con lo que ha procedido a valorar las pruebas. Además de lo expuesto sobre la responsabilidad de Macori, de la testifical emanada por los técnicos que revisaron y repararon los tractores en diversas oportunidades, conviene destacar que el testigo Meyer Francisco Cruz Rivera, a folio 428, mecánico de esa empresa, señaló la garantía es de 1200 horas o de un año. Por su parte el deponente Santos Demetrio Moreno Díaz citado en varias oportunidades señaló: nunca he tenido un caso de un tractor sufre desperfectos mecánicos a las mil quinientas horas. Yo en ningún momento le dije a Guillermo Morales que cambiara el tractor, ya que como lo dije antes un tractor a las mil quinientas horas de trabajo, nunca he tenido conocimiento que hay (sic) fallado. Es todo”. Este deponente indicó laborar para Macori, desde hacía unos siete años en Macori, la cual fue rendida en marzo del 2001, razón por la cual se estima es una persona con conocimientos en los productos que vende la empresa demandada. Por su parte Carlos Carmona Solano (folio 433) parte de la garantía de la empresa en su declaración, señala en diversas oportunidades fue a reparar el bien, y califica que no eran daños graves, y estos se refieren al primer tractor. Jorge Bermúdez Barrantes, trabaja para Macori, y es quien coordina las visitas técnicas, recibió llamadas del apoderado de Mova para tales fines (folio 439). Este deponente explica en que consistía la garantía: cambios de aceites, filtros y chequeos generales. Sin embargo no explica que la garantía se refiriera a otras fallas, en la transmisión o caja de cambios por ejemplo. El mecánico Alvaro Largaespada Rodríguez (folio 438), en su deposición afirmó al referirse al primer vehículo: “...El tractor tenía en este momento mil trescientas cuarenta y cinco horas de trabajo. Cuando yo me refiero a que el aceite esta malo es porque el mismo tenía impurezas, tenía agua, estaba sucio, por esta situación yo recomendé cambiarlo ya que esto puede causar averías o daños...”. XI. Por último en lo tocante a la responsabilidad de Macori, alega en el recurso que se debió aplicar el ordinal 450 del Código de Comercio, el cual a la letra dice: *“El comprador que al tiempo de recibir la cosa la examina y prueba a satisfacción, no tendrá derecho para repetir contra el vendedor alegando vicio o defecto de cantidad o calidad. El comprador tendrá derecho a repetir*

*contra el vendedor por esos motivos, si hubiere recibido la cosa envasada o embalada, siempre que dentro de los cinco días siguientes al de su recibo manifieste por escrito al vendedor o a su representante vicio o defecto que proceda de caso fortuito o fuerza mayor o deterioro por la naturaleza misma de las cosas. El vendedor podrá exigir que en el acto de la entrega se haga un reconocimiento en cuanto a calidad y cantidad. Hecho ese reconocimiento en presencia del comprador o de su encargado de recibir mercadería, si éstos se dan por satisfechos, no cabrá ulterior reclamo. Si los vicios fueren ocultos, el comprador deberá denunciarlos por escrito al vendedor o a su representante, dentro de los diez días a partir de la entrega, salvo pacto en contrario. La acción judicial prescribirá en tres meses contados desde la entrega”. Pero tal norma no es de aplicación al subjúdice porque se discute un problema en la voluntad del adquirente al momento de la negociación, la cual fue reseñada al inicio de este considerando. De conformidad con Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, el vendedor conoce lo que vende, ello se desprende del ordinal 34, el cual en lista las obligaciones del comerciante, y en consecuencia debe informar al consumidor. En este caso, no puede alegar Macori, que no sabía que los tractores tenían algunas partes que no funcionaban adecuadamente, y que fallaban incluso antes de las 1000 o 1500 horas. Ello se reitera no es un tema de la garantía de funcionamiento o como la denomina la ley “garantía implícita de calidad”, regulada en el ordinal 43 de la ley en cita. En la especie se trata del análisis de los vicios ocultos de la maquinaria y del efecto que tiene sobre la voluntad del contratante. También es oportuno indicar, siempre con el tema de la garantía, que la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, establece que además de la garantía que se debe brindar, tratándose de vehículos entre otros, se deben brindar información adicional a la garantía, el alcance y la duración. En este caso, es imposible poder compartir el argumento de la recurrente, que alega actuó dentro de los lineamientos de la garantía, pues no se refería a daños de la naturaleza que presentaban las máquinas. El saneamiento por vicios redhibitorios se refiere a la existencia de vicios ocultos o defectos de naturaleza intrínseca en el bien vendido. Pues el vendedor garantiza la posesión útil, y en este caso la operación del tractor sin dificultad alguna en el campo mecánico, y en consecuencia Mova estuvo imposibilitado en muchas ocasiones debido a las fallas a utilizar normalmente el bien adquirido. Recapitulando lo acontecido según los autos: la causa del vicio era anterior a la venta aunque se exteriorizó una vez que inició las labores en el campo. Las fallas probadas impedían el uso normal de la cosa, por ser graves, y si Mova de haberlas conocido no hubiese hecho la compra, pues de los autos se desprende con claridad que necesitaba herramientas para la labranza de mejor tecnología. En ambos caso (la adquisición de ambos tractores), Mova no tenía conocimiento de él, ni tampoco tenía por que sospechar al momento de la segunda negociación la existencia de problemas iguales a los enfrentados con el primero, máxime que adquiriría un modelo más nuevo que aquel. Además, no hay prueba en autos, que Macori dentro de la oferta le indicara que el*

*tractor tenía deficiencias en ciertas partes, las cuales le impedían el normal funcionamiento. En este aspecto, la carga de la prueba era de la demandada, porque en tal supuesto no existiría el vicio en la voluntad."*

**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.

---

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 3284 del treinta de abril de 1964. **Código de Comercio**. Vigente desde 27/05/1964. Versión de la norma 13 de 13 del 10/09/2012. Publicada en: Gaceta N° 119 del 27/05/1964. Alcance: 27.

<sup>ii</sup> ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo. (2007). **Derecho Agrario: Fundamentos**. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. San José, Costa Rica. Pp 129-130.

<sup>iii</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 345 de las catorce horas con quince minutos del dieciséis de abril de dos mil diez. Expediente: 04-160014-0507-AG.

<sup>iv</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 896 de las once horas con treinta y tres minutos del treinta y uno de agosto de dos mil seis. Expediente: 04-160147-0507-AG.

<sup>v</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 1207 de las once horas con diez minutos del siete de diciembre de dos mil seis. Expediente: 04-000040-0419-AG Fecha: 07/12/2006 Hora: 11:10:00 a.m.

<sup>vi</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 931 de las nueve horas con cuatro minutos del treinta y uno de agosto de dos mil once. Expediente: 08-000223-0419-AG.

---

<sup>vii</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 629 de las quince horas con veintisiete minutos del veinticinco de mayo de dos mil doce. Expediente: 06-000319-0638-CI.

<sup>viii</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 176 de las nueve horas con veinticinco minutos del catorce de febrero de dos mil trece. Expediente: 05-100024-0423-CI.

<sup>ix</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 759 de las trece horas con un minuto del doce de agosto de dos mil diez. Expediente: 00-001040-0638-CI.

<sup>x</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 536 de las quince horas con cincuenta y cinco minutos del treinta de mayo de dos mil seis. Expediente: 99-000863-0504-CI.

<sup>xi</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 733 de las once horas con dieciocho minutos del doce de julio de dos mil seis. Expediente: 03-100322-0389-CI.

<sup>xii</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 266 de las dieciséis horas con cinco minutos del veintiocho de de abril de dos mil cinco. Expediente: 00-160096-0507-AG.