



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

**INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL**

**TEMA: Contratos del derecho privado**

**SUMARIO:**

NORMATIVA .....	2
Código Civil .....	2
1. Compraventa .....	2
ARTÍCULO 632 Código Civil .....	2
ARTÍCULO 1007 Código Civil .....	2
ARTÍCULO 1009 Código Civil .....	2
ARTÍCULO 1022 Código Civil .....	2
2. Cesión .....	2
ARTÍCULO 1101 Código Civil .....	3
ARTÍCULO 1102 Código Civil .....	3
ARTÍCULO 1103 Código Civil .....	3
3. Donación .....	3
ARTÍCULO 1393 Código Civil .....	3
ARTÍCULO 1394 Código Civil .....	3
ARTÍCULO 1395 Código Civil .....	3
ARTÍCULO 1397 Código Civil .....	3
ARTÍCULO 1402 Código Civil .....	3
ARTÍCULO 1408 Código Civil .....	3
Código Comercio .....	3
ARTÍCULO 438 Código Comercio .....	3
DOCTRINA .....	4
Compraventa .....	4
Cesión .....	4
Donación .....	4
JURISPRUDENCIA .....	5
Los contratos y cláusulas en materia procesal penal .....	5
Cesión de derechos .....	5
Donación .....	8
ANEXO .....	10
LOS CONTRATOS PRIVADOS EN LA JURISPRUDENCIA DE CASACIÓN .....	10
FUENTES UTILIZADAS .....	35



## **RESUMEN**

El presente informe muestra doctrina, normativa y jurisprudencia sobre los contratos del derecho privado. Se toma como texto principal los contratos traslativo del derecho privado del Dr. Diego Baudrit Carrillo.

Se da un estudio a los contratos de compraventa, cesión y donación, se señala en que parte del ordenamiento costarricense están regulados los mismos, además se brinda jurisprudencia relacionada con este tipo de contratos y por ultimo se anexa el titulo LOS CONTRATOS PRIVADOS EN LA JURISPRUDENCIA DE CASACIÓN que da un estudio más amplio y detallado del tema en relación con el contrato de compraventa, este anexo es un estudio de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

## **DESARROLLO**

### **NORMATIVA**

#### **Código Civil<sup>1</sup>**

##### **1. Compraventa**

ARTÍCULO 632 Código Civil.- Las causas productoras de obligación, son: -los contratos, los cuasi-contratos, los delitos, los cuasi -delitos y la ley.

ARTÍCULO 1007 Código Civil.- Además de las condiciones indispensables para la validez de las obligaciones en general, para las que nacen de contrato se requiere el consentimiento y que se cumplan las solemnidades que la ley exija

ARTÍCULO 1009 Código Civil.- Desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, salvo los casos en que la ley exija alguna otra formalidad.

ARTÍCULO 1022 Código Civil.- Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

##### **2. Cesión<sup>2</sup>**



ARTÍCULO 1101 Código Civil.- Todo derecho o toda acción sobre una cosa que se halla en el comercio, pueden ser cedidos, a menos que la cesión esté prohibida expresa o implícitamente por la ley.

ARTÍCULO 1102 Código Civil.-.- Los derechos sobre cosas futuras, lo mismo que los eventuales o condicionales, pueden también ser objeto de una cesión.

ARTÍCULO 1103 Código Civil.- La cesión hecha mediante un precio determinado en dinero, se rige por los mismos principios de la venta de objetos corporales.

### **3. Donación<sup>3</sup>**

ARTÍCULO 1393 Código Civil.- La donación que se haga para después de la muerte, se considera como disposición de última voluntad y se rige en todo por lo que se dispone para testamentos.

ARTÍCULO 1394 Código Civil.- La donación onerosa no es donación, sino en cuanto el valor de lo donado exceda al valor de las cargas impuestas.

ARTÍCULO 1395 Código Civil.- Es nula la donación bajo condiciones cuyo cumplimiento dependa sólo de la voluntad del donador.

ARTÍCULO 1397 Código Civil.- La donación verbal sólo se admite cuando ha habido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no pase de doscientos cincuenta pesos. La de muebles cuyo valor exceda de esa suma y la de inmuebles debe hacerse en escritura pública; faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula.

ARTÍCULO 1402 Código Civil.- Los bienes donados responden de las obligaciones del donador, existentes al tiempo de la donación, en cuanto no basten a cumplirlas los bienes que se reserve o adquiera después el donador.

ARTÍCULO 1408 Código Civil.- Para donar en nombre de otro se necesita poder especialísimo.

### **Código Comercio<sup>4</sup>**

ARTÍCULO 438 Código Comercio.- 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 adquiriera 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 sociedades mercantiles

## **DOCTRINA**

### **Compraventa<sup>5</sup>**

"En derecho costarricense, la compraventa es un contrato por el cual una persona, el vendedor, transfiere un bien a otra persona, el comprador, el que contrae la obligación de pagar el precio. Es un contrato de 'naturaleza consensual, ya que en principio no se requiere de formalidad alguna para que se perfeccione. Además, en nuestro derecho civil, se inscribe dentro del sistema "solo consensu", por cuanto la transferencia de la propiedad del bien involucrado se opera desde que se perfecciona el contrato, desde que hay acuerdo en cosa y precio."

### **Cesión<sup>6</sup>**

Entendemos que la cesión es un contrato por medio del cual un acreedor transfiere su crédito a un tercero. El contrato se realiza entre el acreedor y ese tercero, permaneciendo el deudor como, sujeto ajeno al contrato nuevo, pero involucrado en la relación jurídica que se crea.

La ley determina claramente cómo es que el contrato de cesión involucra al deudor de la relación jurídica primaria y como debe hacerse saber la transmisión, del crédito (artículos 1104- y siguientes del Código Civil). La jurisprudencia no se ha orientado a crear doctrina en extremos tan evidentes como ese, sino en otros que se consideran condiciones esenciales del contrato: cómo se determinan los derechos que pueden ser objeto de cesión y cuáles son los elementos que forman esa convención.

### **Donación<sup>7</sup>**

La donación es un contrato esencialmente gratuito que tiene como característica determinante, que provoca una ventaja patrimonial específica para el donatario, o sujeto beneficiado con el contrato,



que consiste en un enriquecimiento autorizado legalmente, que en principio no está sujeto a contraprestación

Es un contrato que tiene efectos reales, puesto que tiene como consecuencia, la traslación del dominio de un bien del donante al donatario. Tales efectos son de naturaleza "erga omnes", en el tanto en que son oponibles a toda suerte de terceros, en principio, con la salvedad que adelante se dirá.

La donación, contrato gratuito y unilateral es también un contrato solemne (ídem,26) tanto porque requiere una solemnidad instrumental, como porque está sujeto a que exista tradición efectiva, en el caso de donaciones de muebles

## **JURISPRUDENCIA**

### **Los contratos y cláusulas en materia procesal penal<sup>8</sup>**

[...]

"II.- Como segundo motivo se acusa la violación de los artículos 13 del Código de Procedimientos Penales, 39 y 41 de la Constitución Política y "14 del Contrato General de Agencia suscrito entre ARCASA S.A. y JAPAN AIR LINES LTDA.", aduciendo nuevamente que en la especie se está ante una cuestión puramente civil o mercantil en que el aspecto penal carece de interés porque los Tribunales nacionales carecían de competencia para conocer el hecho. Debe rechazarse este reclamo por las mismas razones indicadas en el anterior Considerando, pues la defensa no concreta con su argumentación la infracción de ninguna forma procesal prescrita con sanción de nulidad por el Código de Procedimientos Penales. Los contratos privados -por su propia naturaleza jurídica- son absolutamente incapaces de establecer o contener en sus cláusulas formas y sanciones de carácter procesal penal, de modo tal que su incumplimiento por alguna de las partes que lo suscriben, es una cuestión cuyo examen resulta impertinente por esta vía. Se declara sin lugar el reclamo"

### **Cesión de derechos<sup>9</sup>**

"VI.- [...]. La tesis sustentada por el Tribunal Superior, en el sentido de que la cesión de derechos es un contrato bilateral que requiere ser aceptado para que surta su eficacia legal, encuentra pleno fundamento en el derecho vigente. Efectivamente, siendo recepticio requiere la aceptación. Tan solo para ilustración, conviene referir que, en opinión de Emilio Betti, se habla de negocio unilateral, en el sentido de negocio celebrado por una



parte sola, en virtud de una única o idéntica legitimación para el negocio respecto al negocio subjetivamente simple, "o sea, el negocio con un solo actor, de modo que tal negocio no puede ser más que unilateral, ya que aún si la declaración se dirige a un destinatario determinado, éste no constituye parte del negocio, puesto que no es llamado a concurrir con su consentimiento. Pero, también, puede ser unilateral el negocio subjetivamente complejo, cuando la participación de varias personas en un mismo negocio se produce en virtud de esa común e igual legitimación, para la tutela de un mismo interés, y, por tanto, de modo que aquéllas actúan desde un mismo lado (actos colegiados)" (Teoría General del Negocio Jurídico, Segunda Edición, página 223). El negocio tendrá carácter bilateral o plurilateral cuando la participación de varios sujetos en el negocio "se produce mediante una legitimación distinta, para la tutela de intereses divergentes, actuando, por tanto, desde puntos diferentes". (Op.cit. página 224). Cariota Ferrara, por su parte, nos refiere que para los contratos unilaterales la necesidad de la aceptación se sustituye por la falta de rechazo y que la misma solución ha sido adoptada por el legislador italiano para la remisión (artículo 1236 CC). Tal autor nos dice: "En general, para cada singular manifestación (propuesta, aceptación, rechazo) es requerida la efectiva cognición. Consiguientemente, las manifestaciones de voluntad que concurren a formar los contratos, son recepticias, precisamente, cognitivas. La necesidad del efectivo conocimiento ha sido, sin embargo, temperada (artículo 1335 Cod.Civ. italiano) con una presunción (sobre el terreno de la prueba) y, limitación sustancial, fundada sobre el principio de la responsabilidad; en efecto, la propuesta, la aceptación, su revocación y toda otra declaración (consiguientemente el rechazo) se reputan conocidos en el momento en el que llegan a la dirección del destinatario; toca, consiguientemente a éste, probar lo contrario, probar, esto es, que él en realidad no ha conocido la declaración o la ha conocido en un momento diverso de aquél en el cual le ha llegado, con la consecuencia de que el contrato no ha sido concluido o se ha concluido en dicho diverso momento. Tal prueba es, sin embargo, irrelevante si el destinatario por su culpa se ha puesto en la imposibilidad de tener noticia de la declaración que le ha llegado...". (El Negocio Jurídico en el Derecho Privado Italiano, página 126). Este autor nos dice que "son negocios bilaterales aquellos que constan de las manifestaciones de voluntad de dos partes, partes y no personas, en el sentido claro. Cada manifestación puede, en efecto, provenir de la voluntad de una o de más personas físicas y constituir, consiguientemente, acto subjetivamente simple o unipersonal, o bien, acto subjetivamente complejo o pluripersonal" (Op.cit., página 161). En relación con la aceptación en los contratos, tal tema es relacionado con el problema de la conclusión del contrato. Así, Renato Scognamiglio,



nos dice que: "la aceptación constituye... el acto con el cual viene en línea de principio a concluirse el ciclo formativo del contrato. Este es en efecto el medio a través del cual el destinatario manifiesta su adhesión a la propuesta, cual es formulada por la otra parte. Y en tal momento, del encuentro y de la congruencia de los actos dispositivos de las partes interesadas, el acuerdo en efecto se estipula". (Contratos en General, Tercera Edición, página 97). De acuerdo a lo expuesto, al darse la aceptación se realiza el contrato, siempre que haya uniformidad entre la aceptación y la propuesta. VII.- En reiteradas oportunidades esta Sala ha estimado que la naturaleza de la cesión es la de un contrato traslativo de dominio por el cual se transmite la propiedad de bienes incorpóreos, pudiendo ser objeto de este negocio cualquier tipo de derechos transmisibles, dentro de los cuales se incluyen, claro está, los litigiosos. (Entre otras, puede consultarse en este sentido la resolución N. 357, de las 14:40 horas del 19 de diciembre de 1990.). Por otra parte, la afirmación que hace el Tribunal Superior en el sentido de que "la cedente R. E. desistió de la cesión antes de que fuese aceptada por el representante de V.", encuentra sustento en el cuadro de hechos tenidos por probados y en el mérito de los autos. En efecto, de los hechos tenidos por probados por los tribunales de instancia (y que el recurrente no combate en su recurso), se sigue que la señora O.M.R.E. cedió sus derechos a V., S.A., pero luego, en escrito de fecha 17 de abril de 1986, dicha señora solicitó se dejara sin efecto la cesión dicha, en vista de que la cesionaria no había aceptado la cesión y que el Juzgado no la había aprobado por falta de timbres. Posteriormente, en escrito presentado al Juzgado el 25 de abril de ese mismo año, el representante de V. acepta la cesión de derechos que le hizo la señora R.E. y pagó los timbres. El 20 de agosto de 1986, V., S.A. cede a S., S.A. los derechos que en su criterio le correspondían. Con todo, dicha cesión no fue aceptada por el Juzgado. Se comprende, entonces, de conformidad con este cuadro de hechos, que lo resuelto por los tribunales de instancia en el presente asunto se encuentra efectivamente ajustado a derecho. En el momento en que la señora R.E. cede sus derechos a V., S.A. (sea, el 21 de octubre de 1985), la cesionaria no acepta la cesión. Al no haberse producido la aceptación, la propuesta hecha por la señora R.E. constituye una simple manifestación unilateral de voluntad recepticia no aceptada. En un caso como el presente, no puede hablarse, antes de la aceptación, de la existencia de un contrato, pues no se ha dado la conformidad de todas las partes con el negocio propuesto. Posteriormente, V. acepta la cesión; pero en el momento en que tal cosa acontece, ya la señora R.E. había solicitado al Juzgado que dejara sin efecto la cesión hecha a V. Alega el recurrente que se ha violado el artículo 1010 del Código Civil, pues este texto dispone que el oferente



puede retirar su propuesta antes de que haya sido aceptada, pero que si es aceptada pura y simplemente por la persona a quien se hizo la proposición, antes de tener noticia de que había sido retirada, el contrato será válido (Teoría de la declaración). Se argumenta que V., en el momento en que remitió al Juzgado su aceptación, no tenía conocimiento de que la cedente había desistido. Con todo, la Sala es del criterio de que el agravio alegado no se da. Aún si se razona de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1010 del Código Civil, es claro que la señora presentó al Juzgado, el día 18 de abril de 1986, el escrito en que solicita dejar sin efecto la cesión, momento en el cual se da publicidad a su decisión de desistir de la propuesta; pero debe tenerse presente que, a pesar de lo dispuesto en dicho artículo 1010, en el derecho costarricense nadie está obligado a mantener vigente una oferta de manera indefinida. Razones de seguridad jurídica llevaron al legislador a estipular en el artículo 1013 del Código Civil que: "El proponente está obligado a mantener su propuesta, mientras no reciba respuesta de la otra parte en los términos fijados en el artículo anterior." (Teoría de la recepción); y el numeral 1012 *Ibidem* dispone: "...la aceptación debe hacerse dentro del plazo fijado por el proponente para este objeto. Si no se ha fijado plazo, se tendrá por no aceptada la propuesta, si la otra parte no respondiere dentro de tres días cuando se halle en la misma provincia; dentro de diez, cuando no se hallare en la misma provincia, pero sí en la República; y dentro de sesenta días, cuando se hallare fuera de la República". El deber de mantener la propuesta no puede exceder, entonces, los plazos a que hace referencia el numeral 1012 de repetida cita. El sistema contemplado en el artículo 1013 conviene a la seguridad del tráfico jurídico, por lo que debe aplicarse para resolver el problema de la obligatoriedad de la oferta. Por ello, es necesario concluir que la señora R.E. desistió válidamente de la oferta, por lo que el contrato en cuestión nunca llegó a perfeccionarse. En consecuencia, la posterior cesión que hace V., S.A. a S., S.A. carece de fundamento, pues gira en torno a derechos que no le pertenecían a V., S.A., pues nadie puede transmitir un derecho mejor ni más extenso que el que tiene. Al entenderlo así, los tribunales de instancia se ajustaron a derecho y al mérito de los autos."

#### **Donación<sup>10</sup>**

[...]

"VIII.- Finalmente el último agravio se refiere a la nulidad de la donación el cual a juicio de la recurrente se da por dos motivos, el primero por cuanto se dijo por el Notario y testigo Marco Tulio





Araya, que el compareciente llegó solo y en la escritura dio fe de que ambos se encontraban presentes. El segundo motivo porque a su juicio existía una prohibición de parentesco entre el Notario y el compareciente Olger Zamora, por cuanto su grado de afinidad le impide que realice actos notariales, según lo establece el Código Notarial. Estos últimos motivos los alegó la recurrente en su apelación, pues no fueron objeto de debate, ni parte del contradictorio. No obstante conviene aclarar varios aspectos en relación con la figura de la donación. Sobre este tipo de contratos se ha dicho es esencialmente gratuito, tienen como característica determinante que provoca una ventaja patrimonial específica para el donatario, o sujeto beneficiado con el contrato que consiste en un enriquecimiento autorizado legalmente, que en principio no está sujeto a contraprestación, dan como consecuencia la traslación del dominio de un bien y la eficacia del contrato es de naturaleza real. La donación de bienes inmuebles, como es el caso que se analiza, debe hacerse en escritura pública, pues de lo contrario es absolutamente nula (artículo 1397). En cuanto al procedimiento de donación, el artículo 1399 del mismo Código dispone que la aceptación de la donación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada, pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura, por tanto puede darse en momentos separados. Lo anterior quiere decir, no existe ninguna violación al ordenamiento jurídico si el donador llegó solo a la Oficina del Notario a hacer su donación, pues el donatario cuenta con un plazo de un año para la aceptación. Ahora bien, en el caso concreto se aporta certificaciones registrales de la escrituras de donación de folios 7 a 35 en las que se indica comparecieron Rodolfo Valverde Chinchilla y Olger Zamora Chacón, las cuales no fueron argüidas de falsas, ni ello ha sido el tema probandum de este proceso, de manera que resulta improcedente el agravio. Finalmente, en cuanto a la supuesta prohibición del Notario Marco Tulio Araya para autorizar en su protocolo las escrituras de donación, el agravio obedece a lo declarado por ese Notario como testigo de este proceso, a folio 128, el cual expresamente dijo: *"La madre de Olger doña Cecilia es prima de mi esposa "El Notario se refiere al demandado Olger Zamora Chacón. El Código Notarial en su artículo 7 establece en lo de interés lo siguiente: Prohibiciones. Prohíbese al notario público: ...c) Autorizar actos o contratos en los cuales tengan interés el notario, algunos de los intérpretes o los testigos instrumentales, sus respectivos cónyuges o convivientes, ascendientes, descendientes, hermanos, tíos o sobrinos por consanguinidad o afinidad..."*. Conforme esta norma no había ningún impedimento en otorgar las escrituras por cuanto se trataba de una prima de su esposa, relación de parentesco que no está contemplada dentro de las prohibiciones. "



**ANEXO**

**LOS CONTRATOS PRIVADOS EN LA JURISPRUDENCIA DE CASACIÓN<sup>11</sup>**

**CAPÍTULO I EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**A. DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

La compraventa es un contrato traslativo de dominio mediante el cual *"una persona, denominada vendedor, transmite o se obliga a transmitir a otra, llamada comprador, la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio determinado."*<sup>1</sup> Su fin principal es el intercambio de bienes corporales a cambio de una suma de dinero; desempeña por tanto una importante función social y económica, al facilitar la circulación de bienes.

LUIS DIEZ-PICAZO y ANTONIO GULLÓN consideran definitorio de este tipo de contrato, el hecho de que la transmisión de los bienes se dé a cambio de una suma de dinero, o signo que lo represente. *"En la compraventa -afirman- luce en toda su integridad la función del dinero como medio o medida de cambio, porque se entrega y se recibe al ser la medida del valor de las cosas y, al mismo tiempo, porque otorga al perceptor un poder de adquisición de otros bienes o un poder de inversión o de colocación de capitales."*<sup>2</sup>

En ese sentido, el contrato de compraventa es una forma evolucionada del trueque o permuta. Antes de la existencia de la moneda como concepto y referente de valor, la transmisión de bienes

---

<sup>1</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia número 340 de las 14:50 horas del 5 de diciembre de 1990; artículos 627, 630, 1007 y 1049 del Código Civil y 442 del Código de Comercio.

<sup>2</sup> DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio, Sistemas de Derecho Civil, Volumen II, Madrid, Editorial Tecnos, reimpresión a la 4ª edición, 1984, Pág. 342.



se daba principalmente a través del canje de una cosa por otra; así el trueque aparece como la manera más primitiva de cambio. Una vez que surge el dinero, y con él la compraventa, el trueque cae en desuso y el contrato de compraventa se convierte en el principal medio jurídico utilizado para la transmisión de bienes corporales.<sup>3</sup>

Aún hoy, con la evolución de los sistemas financieros, la tecnología y los medios de comunicación entre las personas, los libros de introducción al estudio de la ciencia jurídica -al referirse a lo cotidiano y frecuente de las manifestaciones del derecho en nuestras vidas-citan profusamente ejemplos que en su mayoría no son más que compraventas. En efecto, probablemente no haya contrato más rutinario que éste, por su constante reiteración en la vida diaria y por cuanto quienes en él participan lo hacen, por lo ordinario, de manera casi automática, casi sin pensarlo.

Los ejemplos típicos de prolegómenos del derecho nos refieren a la persona que sale por la mañana de su casa, adquiere el periódico, llega a su oficina y compra un café "capuchino" de la máquina expendedora localizada en su piso; al medio día, luego de almorzar en un "fast food" del "food court" del "Mall" de moda, pasa y compra el último libro de *Paulo Coelho*. De regreso a su trabajo compra el "cartucho" de tinta de la impresora, que se le había agotado durante la primera jornada y, al llegar, compra de nuevo un café, ahora regular, en la máquina expendedora de su piso, junto con alguna repostería que le llevó el muchacho de la pastelería, que suele recorrer los departamentos. Al final de su jornada de trabajo, pasa a comprar gasolina a la estación de servicio, compra

---

<sup>3</sup> Sobre este tema puede consultarse: DE COSSIO CORRAL, Alfonso, Instituciones de Derecho Civil, Alianza Universidad, Madrid, 1977, páginas 350 y 351.



una comida congelada en la tienda de conveniencia de la estación -y un refresco- y llega a su apartamento a revisar los papeles de la casa que espera comprar, si el banco le concede el préstamo.

También el comercio se mueve esencialmente, todavía, sobre la base del contrato de compraventa; aunque debe admitirse el avance presuroso del leasing (o arrendamiento), como forma de disfrutar de las cosas, sin ser necesariamente propietarios y, en consecuencia, sin que se dé el traslado del dominio.<sup>4</sup> Los "mini", "súper" e "hiper" mercados, las tiendas de departamentos, las tiendas de víveres, de ropa, de electrodomésticos, de útiles y equipos de oficina, de libros, de revistas, etc., todos ellos realizan diariamente contratos de compraventa. De igual forma lo hacen las compañías inmobiliarias, las urbanizadoras, las agencias distribuidoras de vehículos automotores, etc. La compraventa es por lo tanto un contrato de singular importancia.

La definición de compraventa asumida por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que citamos en el primer párrafo de este capítulo, toma posición en dos temas debatidos en la doctrina: el primero, sobre la naturaleza jurídica del bien vendido; el segundo, sobre la posibilidad de que las ventas "*con entrega inmediata de la cosa y pago del precio*", sean también consideradas verdaderos contratos de compraventa.

---

<sup>4</sup> Sobre este tema, Arturo DÍAZ BRAVO afirma que "Forma surgida y evolucionada del trueque, la compraventa se mantiene como el más importante de los contratos; y ello no es de extrañar, por cuanto configura el mecanismo más ágil y sencillo para adquirir el pleno dominio de cualquier satisfactor. Tal primacía no le es disputada, ni aún consideradas en conjunto, por una serie de construcciones jurídicas también contractuales, algunas probablemente derivadas de ella, que igualmente conducen a la transmisión del dominio de bienes, pues al paso que unas configuran un mecanismo previo, un tanto complicado (arrendamiento financiero o leasing), otras sólo pueden recaer sobre ciertos bienes (reporto), mientras



En el apartado siguiente nos referiremos al primer aspecto, cuando tratemos más extensamente el "Objeto de la Compraventa". Por ahora, adelantamos algunos aspectos básicos.

En doctrina suele debatirse si la compraventa está referida única y exclusivamente a bienes corporales, o si también es compraventa aquella cuyo objeto sean bienes incorporeales, tales como los derechos (distintos del de propiedad sobre bienes corporales) y las acciones. La discusión tiene su base en la teoría francesa, según la cual podían venderse tanto bienes corporales como derechos.

El Código Napoleón no limita la compraventa a los bienes corporales. Afirma en su artículo 1582 que *"La venta es un contrato por el cual uno se obliga a dar una cosa y otro a pagarla.- Puede hacerse en documento público o privado"*.<sup>5</sup> El artículo 1598 del mismo cuerpo legal, enuncia que *"Todo lo que está en el comercio puede venderse, cuando no existen leyes particulares que prohíban su venta."*<sup>6</sup>

Al comentar el sistema civil español, DIEZ PICAZZO y GULLÓN concluyen que *"pueden ser objeto del contrato de compraventa tanto las cosas corporales como incorporeales..."*<sup>7</sup> En Argentina, VELEZ, siguiendo la doctrina francesa, asevera que los derechos también pueden ser objeto de la compraventa.<sup>8</sup>

---

que algunas suponen la intermediación de un tercero, más o menos transitoria y costosa (fideicomiso)" (DIAZ BRAVO, Arturo, Contratos Mercantiles, Oxford University Press Harla México, sexta edición, 1997, página 70).

<sup>5</sup> Código Napoleón (Código Civil Francés), Editorial IJSA, mayor del 2001, página 375.

<sup>6</sup> Código Napoleón (Código Civil Francés), Editorial IJSA, mayor del 2001, página 377.

<sup>7</sup> DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio, Op. Cit., página 345.

<sup>8</sup> VELEZ, citado por WAYAR, Ernesto C., Compraventa y permuta, Editorial ASTREA, Buenos Aires, 1984, página 5.



En Costa Rica, la decisión de la Sala Primera de la Corte es acorde con la norma legal expresa. En efecto, la legislación costarricense reserva la transmisión de bienes corporales para el contrato de compraventa, y deja para el contrato de cesión (artículos 1101 y siguientes del Código Civil), el traslado de dominio de los bienes incorporales (derechos y acciones). Veremos adelante que la distinción no es indiferente, pues tiene consecuencias diversas en materia de garantía, por ejemplo.<sup>9</sup>

En cuanto al segundo tema, es decir, sobre la posibilidad de que las ventas con entrega de la cosa y pago del precio en forma inmediata, sean propiamente contratos de compraventa, la Sala Primera de la Corte adoptó igualmente la decisión más acorde con la legislación positiva costarricense. Según veremos, aún estas compraventas generan verdaderas obligaciones jurídicas para los contratantes, como son las derivadas de la garantía sobre el bien transmitido y, por tanto, no se extinguen en el acto propio de la compraventa.

#### A. OBJETO DE LA COMPRAVENTA

De conformidad con los artículos 1007, 1008 y 1049 del Código Civil y 442 del Código de Comercio, el contrato de compraventa se perfecciona desde que hay acuerdo en cosa y precio.<sup>10</sup> Por lo tanto, esos son sus elementos objetivos.

---

<sup>9</sup> Sobre el tema puede consultarse la sentencia del Tribunal Segundo Civil, sección primera, de las 9:00 horas del 12 de noviembre de 1999.

<sup>10</sup> Sala Primera de Casación, sentencia N° 340 de las 14:50 horas del 5 de diciembre de 1990; ver en igual sentido la número 78 de las 15:35 horas del 12 de julio de 1995 y la número 293 de las 10:05 horas del 28 de mayo de 1999.



El artículo 1049 del Código Civil considera perfecta la compraventa desde que las partes convienen en cosa y precio; el 442 del Código de Comercio concuerda con la norma civil, al expresar que: *"Cuando las partes traten de viva voz, ya sea reunidas o por teléfono, el contrato de compra-venta que de ahí resulte quedará perfecto desde que se convenga en cosa y precio, y demás circunstancias de la negociación"* (el resaltado no es del original).

1. LA COSA

La cosa objeto de la compraventa debe ser corporal, disponible, existente y determinada o determinable.<sup>11</sup>

a) Corporalidad

En Costa Rica, la compraventa se refiere únicamente a cosas corporales, es decir, aquellas que se pueden percibir con los sentidos. El artículo 258 del Código Civil dispone que *"Cosas corporales son todas, excepto los derechos reales y personales, que son cosas incorpóreas."* Don Alberto BRENES CÓRDOBA, afirma que *"Corporales son las cosas que tienen existencia física; incorpóreas las que no la tienen. Aquéllas son perceptibles por los sentidos; éstas sólo por el entendimiento."*<sup>12</sup>

Un derecho distinto del de propiedad sobre una cosa corporal - por ejemplo los créditos y las acciones -, no es objeto del contrato de venta sino del contrato de cesión.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia número 340 de las 14:50 horas del 5 de diciembre de 1990.

<sup>12</sup> BRENES CÓRDOBA, Alberto, Tratado de los Bienes, San José, JURICENTRO, 1981, página 17.

<sup>13</sup> Artículos 1049 y 1101 del Código Civil, sentencia de la Sala Primera N° 79 de las 16 horas del 22 de octubre de 1980, entre otras, y PARÍS, Hernando, "Notas sobre la cesión de créditos", Revista Iustitia, N° 45, septiembre, 1990, página 8.



En otros sistemas de derecho, sin embargo, la compraventa puede referirse tanto a bienes corporales como a bienes incorporeales. Arriba mencionamos que el Código Napoleón no limita la compraventa a los bienes corporales (artículos 1582 y 1598).<sup>14</sup> También citamos a los autores DIEZ PICAZO y GULLÓN, quienes al comentar el sistema de derecho español concluyen que *"pueden ser objeto del contrato de compraventa tanto las cosas corporales como incorporeales..."*<sup>15</sup> En Argentina, VELEZ, llega a igual resultado.<sup>16</sup>

En Costa Rica, en cambio, la ley prevé una figura contractual diversa para la transmisión de propiedad sobre derechos o acciones. Es el contrato de cesión, regulado por los artículos 1101 y posteriores del Código Civil; 490 y siguientes del Código de Comercio.

La norma civil citada preceptúa que *"Todo derecho o toda acción sobre una cosa que se halla en el comercio, pueden ser cedidos, a menos que la cesión esté prohibida expresa o implícitamente por la ley"*. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha definido a la cesión como *"... un contrato traslativo de dominio por el cual se transmite la propiedad de bienes incorporeales. Puede ser objeto de este contrato cualquier tipo de derechos transmisibles, incluyendo los litigiosos."*<sup>17</sup> La fórmula mercantil remite a las disposiciones de la cesión civil (490 del Código de Comercio en relación con el 1101 y sucesivos del Código Civil).

La Sala Primera de la Corte ha determinado que el medio legal para traspasar a título oneroso la propiedad de un bien corporal, *"ínter*

---

<sup>14</sup> Código Napoleón (Código Civil Francés), Editorial IJSA, mayo del 2001.

<sup>15</sup> DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio, *Op. Cit.*, página 345.

<sup>16</sup> VELEZ, citado por WAYAR, Ernesto C., *Compraventa y permuta*, Editorial ASTREA, Buenos Aires, 1984, página 5.

<sup>17</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia número 357 de las 14:40 horas del 19 de diciembre de 1990.





vivos”, es: (a) el contrato de compraventa, si se paga una suma de dinero a cambio; (b) la permuta, si se entrega otro bien como contraprestación (artículo 1100 del Código Civil); o (c) la dación en pago, si se traslada como pago total o parcial de una deuda.<sup>18</sup> En consecuencia, cuando los artículos 1049 del Código Civil y 442 del Código de Comercio expresan que hay venta desde que se produce el acuerdo en “cosa y precio”, se refieren entonces a una cosa corporal y a una suma de dinero.

#### b) Disponibilidad

Es evidente que sólo se pueden vender cosas que estén dentro del comercio, es decir, que sean disponibles.<sup>19</sup> El Código Napoleón señala que los particulares pueden disponer libremente de los bienes que les pertenecen, con las limitaciones que establecen las leyes. El Código Civil costarricense, en su artículo 266, dispone que el propietario de un bien puede ejercer todos los derechos derivados del dominio, sin más límites que los admitidos por el propio titular y los impuestos por disposición legal expresa.

Las cosas que están fuera del comercio (indisponibles) son aquellas que, por motivos de orden público o por prohibición legal, no pueden transmitirse. Por ejemplo, los órganos del cuerpo humano que no pueden regenerarse o los sicotrópicos prohibidos. También están fuera del comercio los bienes de dominio público. Al respecto, el Código Napoleón (artículo 538) señala que “*Los caminos, veredas y calles que están al cuidado del Estado, los ríos, sean o no navegables, las orillas, las ensenadas y bahías en el mar, puertos, radas y en general todas las porciones del territorio francés, que no son susceptibles de propiedad*”

---

<sup>18</sup> Sentencia No. 357 de las 14:40 horas del 19 de diciembre de 1990



*particular, se considerarán como dependencias del dominio público."*

20

El Código Civil costarricense dispone que las cosas públicas están fuera del comercio (artículo 262). Define como tales las que por ley, "... están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público." El Estado y los Municipios, pueden ser titulares tanto de bienes de dominio público, como de bienes de propiedad particular (dominio privado). Los primeros, los bienes de dominio público, son inalienables, imprescriptibles, inembargables e indenunciabiles; están, al tenor del artículo 262 citado, "fuera del comercio", son indisponibles. Los bienes de dominio privado, por el contrario, sí pueden ser traspasados, apropiados y no son imprescriptibles (son susceptibles de usucapión).<sup>21</sup>

Cuando se vende una cosa que está por ley fuera del comercio, la venta es inválida, es absolutamente nula (artículos 629, 631 y 835 del Código Civil).

### c) Existencia

La cosa debe ser existente al momento de realizarse la venta; pero la ley permite también la venta de cosa futura, sujeta a que la cosa llegue realmente a existir (artículo 629 del Código Civil). Por ejemplo, la venta de cosechas. Este tipo de compraventa se entiende hecha bajo la condición de que la cosa llegue a existir, salvo que el comprador tome a su cargo ese riesgo (artículo 1059

---

<sup>19</sup> Ver artículos 262, 631, 1007 y 1049 del Código Civil.

<sup>20</sup> Código Napoleón (Código Civil Francés), Editorial IJSA, mayor del 2001, página 191.

<sup>21</sup> La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia de las 15:12 horas del 4 de octubre del año 2000.



del Código Civil).

En relación con éste tema, el artículo 441 del Código de Comercio establece que: *"En la compra-venta de cosa futura determinada, el contrato quedará subordinado a la existencia del objeto. Si la cosa no llegare a existir, el contrato quedará resuelto sin responsabilidad para ninguno de los contratantes. Si ya se hubiere pagado el precio o parte de él, estará obligado el vendedor a devolver la suma recibida, a menos que de su parte hubiere culpa, dolo o negligencia, en cuyo caso responderá también por los daños y perjuicios causados."*

Sin necesidad de cláusula expresa, el vendedor garantiza la existencia y legitimidad del bien vendido, salvo pacto en contrario. En el caso de que se venda una cosa que existió, pero que pereció antes del momento de perfeccionamiento del contrato, hay ausencia del objeto y consecuentemente el convenio carece de validez.

En cuanto a este aspecto, el artículo 1060 del Código Civil establece que: *"Si al tiempo de la celebración del contrato no existe la cosa vendida como existente, será absolutamente nula la venta; pero si existe una parte de ella, el comprador puede apartarse del contrato o mantenerlo respecto de dicha parte, con disminución proporcional del precio"*. A manera de ejemplo, si lo vendido es un automóvil que ha colisionado y sufrido daños totales, el comprador tiene la facultad de aceptar o no lo que queda, con la respectiva disminución proporcional del precio en caso de que decida mantener la venta; otro ejemplo es el del vendedor y el comprador que llegan a un acuerdo en cosa y precio, pero que, al momento de dicho acuerdo y sin que ninguna de las partes conozca el



hecho, la cosa ha perecido. En ésta última hipótesis el objeto es totalmente inexistente y, en consecuencia, el convenio es nulo.

d) Determinabilidad

La cosa vendida debe ser determinada o determinable. Esta es una característica necesaria para todo objeto de una obligación. En efecto, el artículo 630 del Código Civil establece que *"Es ineficaz la obligación cuyo objeto no pueda reducirse a un valor exigible, o que no está determinado ni pueda determinarse"*.

En materia mercantil debe tenerse presente además el artículo 455 del Código de Comercio, que sobre el tema dispone: *"En la compraventa sobre muestras o sobre calidades conocidas en el comercio, la cosa se determinará por la referencia a la muestra o calidades. Es necesario que la cosa vendida sea individualizada para efectos de tener por transmitido su dominio. La individualización se hará de común acuerdo entre las partes, salvo que por convenio o por costumbre establecida, la haga el vendedor."* En la venta de objeto de calidad ya conocida, no es necesario entonces el detalle extenso de sus características.

Existe también la venta sujeta a prueba. Ella es válida; pero su eficacia está condicionada a la satisfacción - en términos objetivos - de una prueba (artículos 1052 del Código Civil y 454 del Código de Comercio). De conformidad con el artículo 1052 citado, en materia civil *"se presume que la venta sujeta a prueba se hace bajo condición suspensiva."* Por su parte, en materia mercantil, el artículo 454 mencionado dispone que *"Cuando la compraventa se pacta condicionada a prueba, se entenderá sujeta a la condición suspensiva de que la cosa tenga las calidades*



*convenidas y necesarias para el uso a que se le destina. La prueba deberá realizarse en la forma y plazo convenidos en el contrato, a falta de estipulación, se atenderá a la costumbre."* La norma mercantil regula en forma más extensa este tipo de venta, pero en ambos casos se considera la venta sujeta a prueba como una venta condicionada.

En esta compraventa, la "prueba" no constituye una condición meramente potestativa, sino que es objetiva. No está referida únicamente al gusto del comprador, sino a una serie de requisitos objetivos que debe cumplir la cosa para la realización del fin o de la función a la que está destinada. En este sentido, el artículo 454 citado resulta más explícito.

La venta sujeta a prueba es perfecta desde que hay acuerdo en cosa y precio, pero estará supeditada a que la cosa cumpla con los requerimientos objetivos dichos, es decir, a que el comprador la pruebe para comprobarlos.

Existe también la llamada "venta a gustar", la cual difiere de la anterior en que su perfeccionamiento no se produce sino hasta el momento en el cual el comprador manifiesta expresa o tácitamente que está de acuerdo con la cosa que se le vende. Por ejemplo, la venta de vino directamente del productor o del distribuidor, quien lo ofrece a catar al posible comprador; o bien, la venta de quesos previa degustación en la quesería, entre otros.

Al respecto, el artículo 453 del Código de Comercio establece que: *"La compra-venta de cosa que se acostumbra gustar no quedará perfeccionada en tanto el comprador no manifieste su conformidad. Si el examen debe hacerse en el establecimiento del vendedor, éste*



quedará liberado si el comprador no la examinare dentro del plazo establecido por el contrato o el uso de la plaza; en defecto de ambos, dentro del término fijado por el vendedor. Si al celebrarse el contrato la cosa ya estuviere en poder del comprador y éste no manifestare disconformidad dentro de las veinticuatro horas, su silencio se interpretará como aceptación de calidad y cantidad." El segundo párrafo de este artículo pareciera referirse a la venta por correo o a domicilio. En cuanto al último párrafo, debe tenerse presente que la disconformidad debe manifestarse para que no se presuma lo contrario. Ello es sumamente grave tratándose de un plazo realmente corto.

e) La Venta de Cosa Ajena<sup>22</sup>

Como regla de principio, en materia civil la cosa vendida debe ser propiedad del vendedor, ya que la compraventa tiene la virtud de transmitir el dominio entre las partes (artículos 1049 y 480 del Código Civil); si el vendedor no fuere el propietario de la cosa vendida, estaríamos frente a una venta nula, por imposibilidad de su objeto.

El artículo 1061 del Código Civil es claro al respecto: "*La venta de cosa ajena es absolutamente nula; pero el comprador que ignora el vicio del contrato, tiene derecho a los daños y perjuicios. Aún contra el vendedor de buena fe*".<sup>23</sup> Este artículo otorga igual consecuencia tanto a la actuación de buena fe, como al comportamiento de mala fe, por lo que excede en este aspecto el tratamiento usual de las nulidades. La buena fe consiste, en esta

---

<sup>22</sup> Sobre el tema ver: BAUDRIT, Diego, "Error de Derecho, venta de cosa ajena. Nulidad parcial", en: Revista Judicial. N° 37, junio, 1986, Págs. 91 a 100.



hipótesis, en la ignorancia de la existencia del vicio y, la mala fe, en el conocimiento de esa circunstancia.

Sólo la nulidad relativa o anulabilidad es subsanable, ya sea por la confirmación o ratificación del negocio por parte del interesado, o por el transcurso del tiempo (artículo 838 del Código Civil); en cambio, la nulidad absoluta no es subsanable. Sin embargo, el artículo 1060 del Código Civil, al igual que lo hace la norma general del 835, inciso 1), ibídem, sancionan con nulidad absoluta la venta de cosa ajena. Al mismo tiempo, ese cuerpo normativo establece que es una nulidad que puede ser salvada *"si el verdadero propietario ratifica la enajenación, o si el vendedor llega a ser ulteriormente propietario de la cosa vendida"*<sup>24</sup> (Artículo 1063).

Por otra parte, el artículo 1065 del Código Civil parece entrar en contradicción con el sistema de traslación de dominio establecido en la materia civil (sistema *"nudo consenso"*), por cuanto establece que: *"La nulidad de la venta de cosa ajena no se aplica a cosas muebles, pues respecto de éstas el comprador de buena fe se hace inmediatamente propietario, si entró en posesión real, salvo lo dispuesto en el artículo 481."*

La norma se fundamenta en el principio de que la posesión hace presumir el título. Por ello, parece no tener aplicación tratándose de bienes muebles registrables, pues en éstos rige el principio de la publicidad registral.<sup>25</sup> Son bienes muebles

---

<sup>23</sup> Ver las sentencias de casación números 55 de las 10:30 horas del 19 de julio de 1951 y 65 de las 15:10 horas del 18 de junio de 1974

<sup>24</sup> Sobre este tema se puede consultar la sentencia de la Sala Primera No. 608-02 de las 16:20 horas del 7 de agosto del 2002.

<sup>25</sup> Sobre este tema puede consultarse a: ALBALADEJO, Manuel, Derecho Civil III, Derecho de Bienes, Volumen Segundo, Derechos Reales en Cosa Ajena, España, BOSH, reimpresión, 1977, páginas 387 y siguientes.



registrables los vehículos automotores regulados en la Ley de Tránsito, las aeronaves, los buques y otros vehículos acuáticos, los bienes no adheridos en forma fija y permanente a la tierra, a una construcción o un edificio, cuyo registro sea autorizado y, en general, *"Todos aquellos otros bienes muebles no fungibles que puedan ser plenamente individualizados..."* (Artículo 38, inciso "d", del Reglamento de Organización del Registro Público de Propiedad Inmueble, decreto ejecutivo número 26.883-J del 20 de abril de 1998).

En materia mercantil, donde el sistema de traslación de dominio es el obligacional, el artículo 440 del Código de Comercio dispone que *"la compra-venta de cosa ajena es válida siempre que el comprador ignore la circunstancia. En este caso el vendedor está obligado a entregarla o en su defecto, a abonar daños y perjuicios. La compra-venta será nula cuando el comprador, al celebrarse el contrato, sabe que la cosa es ajena. La promesa de venta de cosa ajena será válida. Quien tal cosa ofreciere estará obligado a adquirirla y entregarla al comprador, bajo pena de abonar daños y perjuicios."*

Contrariamente a lo que dispone el artículo 1061 del Código Civil, la norma mercantil establece como principio que la venta de cosa ajena es válida y sólo no lo será si el adquirente conoce esa circunstancia. En cambio, la norma civil instituye el principio de que la compraventa de cosa ajena es absolutamente nula, con la única excepción de los bienes muebles no inscribibles en un registro, en cuyo caso se protege al adquirente de buena fe, sin perjuicio de la responsabilidad civil que corresponda al vendedor.

Al final, tanto en el sistema mercantil, como en el civil, se protege al adquirente de buena fe (artículos 1061, 1063, 1065 del





Código Civil, y 440 del Código de Comercio).

En resumen, la cosa vendida debe ser corporal, existente, disponible. Estar determinada o ser determinable y además, en principio, en materia civil debe ser propiedad del transmitente, salvo las excepciones antes expresadas; en materia mercantil no requiere ser propiedad del vendedor, con las reservas dichas.

## 2. EL PRECIO

El precio debe consistir en una suma de dinero que el comprador se obliga a entregar, o entrega, al vendedor. El artículo 771 de Código Civil establece que *"Cuando la deuda es una suma de dinero, el pago debe ser hecho en la clase de moneda estipulada; A falta de estipulación, en la moneda que estuviere en curso al contraerse la deuda; y en caso de no poder hacerse el pago en la moneda debida, se hará en la usual y corriente al verificarse el pago, computándola según el valor comercial y efectivo que tuviere en esa época, con relación a la moneda debida."* La norma legal permite, en consecuencia, que el precio de la compraventa se fije con referencia a cualquier moneda, por lo que no existe limitación alguna para pactar el importe del bien vendido en dólares, por ejemplo. Lo que sí es importante, para efectos de que podamos hablar propiamente de una compraventa, es que la contraprestación del bien vendido sea una suma de dinero.

Si se retribuye la entrega de la cosa con algo distinto del dinero, habría un contrato diferente de la venta; por ejemplo, una permuta o una dación en pago, según se trate del intercambio de una cosa por otra, o de una cosa a cambio de la cancelación de una obligación jurídica (ver artículos 764 a 771 y 1100 del Código



Civil).<sup>26</sup>

La suma de dinero debe ser determinada y real. El monto debe estar especificado en el contrato, o al menos los elementos objetivos necesarios para que se haga la determinación; de lo contrario el contrato es nulo. Si no hay determinación del precio, sino sólo la posibilidad de determinarlo, deben existir elementos objetivos suficientes para ello. Si la venta es mercantil y no se dan estos elementos, podría estarse bajo la presunción del artículo 446 del Código de Comercio: *"Cuando en la compra-venta se haga referencia al precio de plaza, bolsa, mercado nacional o extranjero, quedará éste determinado conforme al que prive en esos lugares o establecimientos el día del contrato. Si el contrato tiene por objeto cosas vendidas habitualmente por el vendedor y las partes no hubieren convenido el precio o el modo de determinarlo, se presumirá que han quedado conforme con el exigido normalmente por el vendedor, a no ser que se trate de cosas que tengan un precio de mercado o bolsa, caso en el cual se determinará por el que tuvieren en dichos establecimientos del lugar el día en que se celebró el contrato."* Si no se está dentro de esa presunción y no se ha determinado el precio, ni existen elementos objetivos para hacerlo, el contrato sería nulo por la inexistencia de uno de sus requisitos esenciales.

Tanto la cosa, como el precio, son también determinables cuando las partes dejan su fijación a un tercero (artículo 1057 del Código Civil). El problema consiste en precisar el carácter que reviste este tercero. No se trata de un árbitro, puesto que su labor no está referida a la resolución de un conflicto de intereses (ver artículo 11 del Código Procesal Civil y 18 y siguientes de la Ley

---

<sup>26</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia N° 340 de las 15:50 del 5 de diciembre de 1990.



sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social); tampoco un perito, porque aquel no tiene que probar el valor de la cosa (dar criterio técnico o científico), sino sólo determinar su precio para efectos de la transacción. Parece ser entonces que se trata de un mandatario de las partes, a quien se le encarga la determinación del objeto o precio de la operación.

La determinación del precio que haga este tercero es entonces por cuenta y como si lo hubieren hecho las partes. Esta fijación constituye una condición suspensiva de los efectos del contrato, por lo cual, de no llegar a efectuarse, la venta no tendría resultados, carecería de eficacia.

En virtud del contrato de mandato referido, si el tercero fija un precio excesivamente alto, o irrisorio, responde ante la parte perjudicada, siempre que se demuestre culpa o dolo en su actuación. Si ambas partes están disconformes, pueden rescindir el mandato y establecer otro método de fijación, o estipular el precio ellas mismas.

Las partes gozan de libertad al momento de determinar el importe del convenio. Sin embargo, existen algunas limitaciones. No pueden afectarse intereses legítimos de terceros, como por ejemplo los acreedores, quienes tienen un interés jurídicamente protegido para que el deudor no dilapide su patrimonio (ver artículos 900, 901 y 981 del Código Civil)<sup>27</sup>. También existen otras personas que pueden tener un interés legítimo, como el cónyuge o los hijos del deudor. En caso de incapacidad natural, éstos y aquellos pueden impugnar el acto argumentando su anulabilidad (artículos 40, 835 a 840 del Código Civil); y, en caso de simulación absoluta o relativa, se

---

<sup>27</sup> Debe recordarse que el patrimonio es prenda común de los acreedores; artículo 981 del Código Civil.



puede atacar también la validez del acto.<sup>28</sup>

El precio debe ser real, es decir, que debe ajustarse en alguna medida al valor de la cosa vendida. No son reales el precio simulado y el irrisorio.

Hay precio simulado si las partes manifiestan la existencia de un monto de dinero que se paga a cambio de una cosa, cuando en realidad no hay tal suma de dinero, sino sólo la traslación de dominio de la cosa (simulación relativa), o incluso ningún negocio jurídico (simulación absoluta).<sup>29</sup>

El precio irrisorio es aquel que por ínfimo no tiene existencia real. Se trata de un precio que no guarda ninguna proporción con la realidad. Por ejemplo, la venta hoy de un lote de terreno plano, en el centro de la ciudad de San José, con mil metros cuadrados de cabida, en la suma de un mil colones.<sup>30</sup>

## B. SUJETOS

En la compraventa participan por lo menos dos sujetos: uno a favor del cual se transfiere la propiedad de la cosa y otro que recibe el pago del precio a cambio de ella. El primero se denomina comprador

---

<sup>28</sup> Sobre simulación puede consultarse la sentencia de la Sala Primera de Casación, número 311 de las 15:30 horas del 31 de octubre de 1990.

<sup>29</sup> Sobre simulación ver sentencia de la Sala Primera de Casación, No. 311 de las 15:30 horas del 31 de octubre de 1990, cuyo texto aparece en la sección de jurisprudencia del capítulo segundo del presente título. En igual sentido pueden consultarse los fallos números 199 de las 14:50 horas del 8 de noviembre de 1991; 41 de las 14:40 horas del 3 de abril de 1991; 16 de las 14:40 horas del 13 de abril de 1994; 42 de las 15 horas del 14 de mayo; 74 de las 15:10 horas del 20 de agosto, ambas de 1997; 64 de las 14:55 horas del 10 de junio de 1998 y 434 de las 16:10 horas del 7 de junio del 2000. También la excelente obra del Magistrado Ernesto JINESTA LOBO, La simulación en el derecho privado, (prólogo del Dr. Víctor Pérez Vargas), San José, Escuela Judicial, 1990.

<sup>30</sup> Sobre el tema ver RAMÍREZ, Marina, Los Contratos Traslativos de Dominio, San José, Editorial Juricentro, 1991, p.p. 27-30.



y el segundo vendedor.

El vendedor se obliga a entregar una cosa corporal; el comprador a pagar por ella una suma de dinero. La posición de cada una de las partes del contrato aparece perfectamente diferenciada de la otra y sometida a diferente estatuto jurídico.

## 1. EL COMPRADOR

El comprador es la persona que se obliga a pagar el precio, a cambio de que se le transfiera el dominio de un bien corporal determinado o determinable. En principio, debe tener capacidad de actuar, es decir, ser mayor de edad y no poseer limitaciones que le impidan conocer y entender sus actos.<sup>31</sup>

Sin embargo, no todo sujeto capaz puede comprar, sino que también debe estar legitimado para la contratación específica que realiza. En este tema los artículos 1068 y 1263 del Código Civil contienen algunas restricciones importantes de mencionar.

*"Artículo 1068: No pueden comprar directamente ni por interpuesta persona:*

- 1. Los empleados públicos, corredores, peritos, los tutores, curadores y demás personas que administran bienes ajenos, las cosas en cuya venta intervengan como tales empleados, corredores, etc.*
- 2. Los abogados y procuradores, las que se rematen del ejecutado al que defendieran.*
- 3. Los Jueces ante quienes penda o deba pender el pleito, lo mismo que los empleados del Juzgado y los abogados y procuradores que*

---

<sup>31</sup> Sin embargo, según veremos, es frecuente que este contrato sea realizado por menores, aún de menos de 15 años, ocupando la posición de comprador, o la de vendedor; como ejemplo puede citarse las compraventas de golosinas y otros productos en la Escuela, o en las pulperías y supermercados.



*intervengan en el litigio, los derechos o cosas corporales litigiosas."*

En el inciso 1) se prohíbe a ciertos sujetos la compra directa, o por interpuesta persona, de los bienes ajenos que por cualquier motivo estén bajo su administración o confianza.

El 2) inhabilita a los procuradores y abogados para comprar los bienes objeto del litigio en el que intervienen con motivo de su profesión; ello por obvias razones de ética debido al conflicto de intereses que representa.

El inciso 3) niega a las personas encargadas de la administración de justicia, abogados y demás empleados judiciales, la adquisición de los derechos o cosas corporales que se encuentren o deban encontrar en litigio con intervención de su parte. Para definir qué se entiende como cosas litigiosas, nos remitimos al artículo 1122 del Código Civil que, en materia de cesión, reputa como litigioso el derecho *"desde la contestación de la demanda en juicio ordinario, y desde el embargo formal en el ejecutivo."*

Las anteriores prohibiciones comprenden no sólo a las personas expresamente dichas, sino también a sus consortes, ascendientes, descendientes y hermanos consanguíneos y afines (artículo 1068 del Código Civil).

El artículo 1069 del Código Civil sanciona con anulabilidad (o nulidad relativa), la compraventa celebrada en contravención a esas restricciones, anulabilidad que sólo podrá ser alegada por el sujeto o sujetos afectados, con exclusión de la persona a quien comprende la prohibición infringida. Por tratarse de un caso de



anulabilidad, el vicio es subsanable mediante la confirmación o ratificación del acto por parte del interesado, o bien, por el transcurso del tiempo (ver artículos 838 y 840 del Código Civil).

Por su parte, el artículo 1263 citado contiene otra limitación: *"No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le haya ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste haya ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante."* Es la prohibición del "autocontrato".<sup>32</sup>

Además, los artículos 204 y 228 del Código de Familia, en materia de tutela y curatela, contienen restricciones similares a las anteriores. El primero de ellos prohíbe al tutor *"1. Contratar por sí o por interpósita persona con el menor, o aceptar contra él derechos, acciones o créditos, a no ser que resulten de subrogación legal. Esta limitación rige también para el cónyuge, los ascendientes, descendientes y hermanos del tutor"*. El artículo 228, en materia de curatela, remite a lo dispuesto por el artículo 204. Ambas disposiciones tienen igual fundamento que la norma contenida en el artículo 1068, inciso 1), antes citado.

El artículo 43 del Código Civil, dispone otra limitación:

*"Las personas jurídicas por tiempo ilimitado y las que aunque por tiempo limitado no tienen por objeto el lucro, no podrán adquirir bienes inmuebles a título oneroso; y los que adquieran a título gratuito serán convertidos en valores muebles dentro de un año"*

---

<sup>32</sup> Según el profesor Diego Baudrit, hay autocontrato "cuando es un mismo sujeto el que forma el contrato, por reunirse en esa persona la calidad de representar a todas las partes contratantes" (BAUDRIT, Diego, Teoría General del Contrato, San José, Juricentro, 2ª Edición, 1990, Pág. 28.); Puede consultarse además la obra de DÍAZ DE ENTRE-SOTOS, María, El autocontrato, Editorial Tecnos, Madrid, 1990, 270 páginas.



*contado desde la adquisición. Si no se hiciere la conversión en ese tiempo, el Estado podrá hacerlos rematar judicialmente, entregando a la respectiva entidad el producto líquido de la venta. Esta prohibición no comprende al Estado, sus instituciones, Municipalidades y las Asociaciones Cooperativas, ni a los bienes inmuebles que fueren indispensables para el cumplimiento de los fines de las personas jurídicas."*

De conformidad con los artículos 2 del Código de Comercio y 14 del Código Civil, todas las anteriores restricciones son de aplicación a la compraventa mercantil, por ausencia de norma expresa en el Código de Comercio. La sanción a su infracción es la misma que establece el artículo 1069 del Código Civil en relación con la contravención a lo dispuesto por el artículo 1068 ibídem, es decir, la anulabilidad del contrato.

## 2. EL VENDEDOR

El vendedor debe tener capacidad de actuar, porque mediante el contrato de compraventa realiza un acto de disposición de la propiedad de un bien corporal.

En principio, no existen restricciones en materia de legitimación para el vendedor, salvo las establecidas por los artículos 1263 del Código Civil, 204 y 228 del Código de Familia, antes mencionados. A ellas debemos añadir la prohibición a los padres de familia de vender o enajenar los bienes de sus hijos menores, *"salvo en caso de necesidad o de provecho evidente para el menor. Para ello será necesaria autorización judicial si se tratare de inmuebles o de muebles con un valor superior a diez mil colones."* (Artículo 134 del Código de Familia).





Pueden existir además limitaciones convencionales cuando se adquiere un bien a título gratuito: *"Es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, únicamente cuando estos se transfieren por título gratuito. Pero no serán válidas por un plazo mayor de diez años, salvo tratándose de beneficiarios menores de edad, en este término puede ampliarse hasta que el beneficiario cumpla veinticinco años de edad. Serán nulas por contrarias al interés, y a la libre disposición de los bienes como atributo del dominio, las limitaciones establecidas por mayor tiempo del indicado en el presente artículo y, en consecuencia, el Registro Público hará caso omiso de ellas en cuanto excedan de los términos señalados, considerándose el bien libre de toda restricción."* (Artículo 292 del Código Civil).

También pueden estipularse contractualmente limitaciones sobre una cosa que es transmitida a título oneroso, pero tales restricciones constituirán obligaciones de naturaleza personal para el adquirente. Estos impedimentos contractuales no afectan propiamente a la cosa, como sí lo hacen las limitaciones permitidas en el artículo 292 citado, pero implican obligaciones jurídicas personales del comprador que, siempre que no sean abusivas y tengan una causa justa, pueden resultar válidas y exigibles en términos de responsabilidad contractual. Un ejemplo sería si yo transmito un establecimiento mercantil con la prohibición de variar su destino o de establecer otro similar en determinado territorio; o bien, si vendo mercadería a un detallista para que la distribuya en determinada forma.

En cuanto a los actos realizados por menores a través de sus representantes, el profesor Diego BAUDRIT considera que: *"Hay casos*



*en los que pareciera que sólo hay legitimación, como cuando se celebran contratos en los que menores de edad intervienen representados por sujetos mayores. En esas hipótesis hay presencia de la capacidad de actuar del representante, que es legitimado para el contrato, y de la capacidad jurídica - genérica - del menor. La legitimación se observa claramente en el hecho de que el representante tiene que tener una autorización expresa para actuar a nombre del menor."*<sup>33</sup>

Queda sin embargo la duda en relación con las compraventas que diariamente realizan menores entre sí o en relación con otras personas que sí tienen capacidad plena de actuar. Como ejemplo puede citarse la compra de confites y golosinas en la pulpería o supermercado, o la compra de otros víveres que los padres encargan a sus hijos menores. Estos casos parecen estar amparados por la costumbre y son válidos como causas de atribución patrimonial, es decir, como causas que legitiman el traspaso de propiedad del bien vendido, del vendedor al menor; y el pago de precio, del menor al comerciante.

En el caso de los encargos hechos por los padres a sus hijos menores, el artículo 1260 del Código Civil dispone que *"No pueden ser mandatarios los que no tienen capacidad para obligarse por sí mismos. Sin embargo los menores pueden ser mandatarios no judiciales; pero el mandante no tendrá acción contra el menor sino conforme a las reglas generales que rigen la responsabilidad de los actos de dichos menores"*. El principio es que los mandatarios requieren de capacidad de actuar, ello no sólo para efecto de su eventual responsabilidad derivada del contrato, sino porque el objeto del mandato es la realización de actos jurídicos a nombre

---

<sup>33</sup> BAUDRIT, Diego, Teoría General del Contrato, San José, JURICENTRO, 2ª edición, 1990, Pág. 14.



del mandante. No obstante, la ley establece una excepción: los menores sí pueden ser mandatarios, pero el mandante no podrá exigirles responsabilidad, es decir, que el poderdante asume totalmente el riesgo de la ejecución del encargo.

De alguna forma la ley permite la ejecución de actos jurídicos por parte de los menores, en calidad de mandatarios de otras personas con capacidad de actuar, en los términos expresados por la norma mencionada.

Lo cierto es que estas compraventas cotidianas hechas por los menores no han generado discusión en estrados judiciales, ya que son contratos de ejecución inmediata e instantánea y, por lo general, de poco valor económico. En consecuencia, no han provocado mayor problema jurídico, constituyéndose simplemente en causas de atribución patrimonial. Quizá a ello ha contribuido el escaso valor de los bienes que, por lo ordinario, negocian los menores en estos tratos rutinarios; así, una discusión judicial resultaría excesivamente onerosa en relación con el posible objeto del litigio.

#### **FUENTES UTILIZADAS**

---

<sup>1</sup> LEY No 63 del 28 de setiembre de 1887 .Código Civil

<sup>2</sup> LEY No 63 del 28 de setiembre de 1887 .Código Civil

<sup>3</sup> LEY No 63 del 28 de setiembre de 1887 .Código Civil

<sup>4</sup> LEY No 3284 del 30 de abril de 1964. Código Comercio

<sup>5</sup> BAUDRIT CARRILLO, Diego. Los contratos traslativos del derecho privado. led. San José, Costa Rica: Instituto de Investigaciones Jurídicas,



---

1983.

- <sup>6</sup> BAUDRIT CARRILLO, Diego. Los contratos traslativos del derecho privado. led. San José, Costa Rica: Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1983. p 81
- <sup>7</sup> BAUDRIT CARRILLO, Diego. Los contratos traslativos del derecho privado. led. San José, Costa Rica: Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1983. p105
- <sup>8</sup> SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 342-F-92 de las ocho horas cincuenta y cinco minutos del treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y dos.
- <sup>9</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución No 111 del 31 de octubre de 1996.
- <sup>10</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Resolución No 193 de las cuatro horas con cinco minutos del veintisiete de febrero del dos mil seis.
- <sup>11</sup> PODER JUDICIAL. Contratos Privados en la Jurisprudencia de Casación [en línea] consultado el 22 de enero del 2007 en: <http://www.poderjudicial.go.cr/salaprimera/Control/Los%20Contratos%20Privados%20en%20la%20Jurisprudencia%20de%20Casaci%C3%B3n.doc>