

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: OFERTA REAL DE PAGO

**RESUMEN:** En el presente informe investigativo, se analiza la oferta real de pago, desde una perspectiva doctrinaria, normativa y jurisprudencial. Con este objetivo, se incorpora un documento de un profesor de la Universidad de Valladolid, donde analiza a profundidad los ofrecimientos de pago desde distintas perspectivas. Posteriormente se incorpora la normativa y jurisprudencia relacionada, en la que se abordan tres casos distintos, a saber: la nulidad de un acta notarial en que consta una oferta real de pago, un caso en el que el depósito mensual de la cuota pactada no constituye oferta de pago y finalmente, unas precisiones conceptuales, que indican que la oferta de pago debe estarse a lo estipulado.

## Índice de contenido

1. Doctrina.....	2
a. Apuntes sobre el Ofrecimiento de Pago u Oferta Real de Pago	2
2. Normativa.....	7
a. Código Civil.....	7
b. Código Procesal Civil.....	7
3. Jurisprudencia.....	8
a. Nulidad del Acta Notarial en que Consta Oferta Real de Pago	8
b. Depósito de Cuota Mensual Pactada no Constituye Idoneidad de Oferta Real de Pago.....	8
c. Oferta real de Pago debe Ajustarse a lo Estipulado.....	10

**DESARROLLO:**

**1. Doctrina**

**a. Apuntes sobre el Ofrecimiento de Pago u Oferta Real de Pago**

[CASTAÑEDA Y MUÑOZ, José Eugenio]<sup>1</sup>

“Hay que dejar bien sentado como algo previo, que tanto los aspectos subjetivos, como los objetivos, temporales y espaciales del ofrecimiento de pago, son los mismos que los requeridos para el pago, y, por tanto, le son de aplicación los requisitos de este, puesto que todavía no hay actuación alguna extrapartes y son de aplicación las consideraciones hechas al respecto anteriormente. Por lo demás el ofrecimiento de pago, es la parte más importante dentro de la compleja institución de la consignación, y tiene, como dice BELTRÁN DE HEREDIA, el valor de un momento esencial para el procedimiento completo de la liberación coactiva del deudor, básico para la correcta realización de la consignación, y productora por sí mismo de efectos: la mora accipiendi.

El ofrecimiento de pago es definido por CASTAN como una declaración de voluntad dirigida al acreedor, por la que el deudor manifiesta su firme decisión de cumplir inmediatamente la obligación. En realidad el ofrecimiento de pago es algo más. No sólo una manifestación de voluntad, sino una actuación tendente a realizarla, ya que el deudor ha de poner la cosa a disposición del acreedor, de modo que pueda hacer efectivo sin más su derecho, es decir que el acreedor pueda cobrar la deuda sin esfuerzo alguno. Esto supone que dicho ofrecimiento se concretará en una actuación de realización de aquello que se debe: será una oferta real de pago, un principio de ejecución de la voluntad de pagar. En caso contrario es difícil hablar de efectos jurídicos de ese ofrecimiento de pago, pues como dice DIEGO LORA, “la voluntad de pagar no puede traducirse en consecuencias de Derecho si no va unida a una actividad indicada a la liberación.(...) El medio dependerá de las circunstancias, pero el más generalizado y simple es la exhibición real de la cantidad objetos debidos, o simplemente su puesta a disposición» Se trata, en definitiva, de evitar las excusas del acreedor, que en un momento posterior pudieran hacer eficaz su negativa al cobro. BELTRÁN DE HEREDIA, precisa estas ideas respecto a su naturaleza jurídica, en el sentido de que el hecho de que sea un acto formal, no significa que sea una declaración de voluntad en sentido técnico, ni mucho menos un negocio jurídico ya que no se trata de una declaración recepticia de voluntad. Es un acto jurídico unilateral, una

invitación al acreedor para que acepte el cumplimiento».

En este subepígrafe hablamos de oferta real por contraposición a oferta verbal. La primera de las referidas es no solo una manifestación de voluntad sino que ésta va acompañada de la transferencia del objeto debido indicando la intención efectiva del pago o cumplimiento. La segunda se trataría de una mera manifestación de voluntad con una efectividad en el pago o cumplimiento diferida a un momento posterior.

No plantea mayores problemas a quién debo hacerse el ofrecimiento, ya que al aplicar los artículos relativos al pago (arts. 1162 a 1164) éste deberá hacerse al acreedor o persona por el autorizada, mientras esta autorización este viva o sea desconocida su revocación por el deudor.

El problema se plantea respecto a quién pueda hacer el ofrecimiento. Dado que la normativa aplicable es la relativa al pago y que el artículo 1158 posibilita que el pago sea realizado por un tercero, ya lo conozca y lo apruebe, ya lo ignore el deudor, ¿podrá hacer el ofrecimiento de pago un tercero? En principio, no vemos porqué no podrá ser hecho el ofrecimiento de pago por un tercero, siempre y cuando cumpla los requisitos que requiere el Cc para el pago por un tercero. Pero esta afirmación no puede tener la extensión referida. Hay que tener en cuenta que se trata de una especialidad que protege el interés del deudor (verse liberado de la obligación), no de un pago ordinario en cuyo caso se está protegiendo el interés del acreedor (cobrar). Por ello si ofrece un tercero nos podremos encontrar en las situaciones siguientes:

1. Si el acreedor acepta el ofrecimiento realizado por un tercero, ya lo conozca y lo apruebe ya lo ignore el deudor, no hay ningún problema y el mismo será válido, el acreedor se verá satisfecho en su prestación y la obligación extinguida en cuanto a la relación inicial. ¿Que pasada en el supuesto de que el tercero ofreciera el pago de una deuda prescrita y el acreedor lo aceptara? La relación obligacional estaría extinguida previamente por prescripción y por eso mismo sería de aplicación, a la relación entre el tercero y el acreedor, lo dispuesto en el Cc, respecto al cobro de lo indebido, en los artículos 1895 y ss. Cuestión distinta de la que aquí tratamos son las relaciones entre tercero oferente, ya acreedor, y deudor, a las que habrá que aplicar la teoría general del pago por tercero, la subrogación en la posición del acreedor y las acciones que le competan en su caso.

2. Si el deudor aprueba el ofrecimiento realizado por un tercero, este será válido pudiendo el acreedor admitirle o rechazarle, quedando en este supuesto abierta la vía de la consignación, que también podrá ser hecha por el tercero en nombre del deudor. Idea

está que veremos ampliada más adelante y referida a la consignación.

3. Si el deudor ignorando o conociendo el mismo no acepta dicho ofrecimiento del tercero, y el acreedor lo rechaza, es más que dudoso hablar de la validez de dicho ofrecimiento, pues nada impide que el deudor pueda desvirtuar el ofrecimiento oponiéndose al mismo, ya en sede judicial y en un momento posterior: el de la consignación, alegando las razones oportunas como por ejemplo, el hecho de haber llegado a un nuevo acuerdo con el acreedor para el pago de la deuda, o que el hecho de no pagar se deba a una posible prescripción de la misma etc.

En nuestra opinión, y ya en sede práctica, siempre será recomendable que en los casos de consignación por un tercero, éste cuente con la anuencia del deudor.

La siguiente pregunta que hay que realizarse es, sobre la necesidad de llevar a cabo el ofrecimiento de pago en todos los supuestos de consignación, o si hay alguna excepción. En nuestra opinión, este requisito sólo es necesario en el supuesto contemplado en el párrafo 1.0 del artículo 1176 y no en los del párrafo 2.0

En efecto, nuestro Código establece en el párrafo 2.0 del artículo 1176. una serie de supuestos en los que cabe consignar sin previo ofrecimiento, que son:

1. Cuando el acreedor está ausente, cualquiera que sea la causa de dicha ausencia.
2. Si está incapacitado para recibir el pago en el momento que deba hacerse.
3. Cuando varias personas pretendan tener derecho a cobrar.
4. Cuando se haya extraviado el título de la obligación.

Estas cuatro hipótesis, están vinculadas dos a dos. En efecto, a nuestro parecer, lo que plantean los extremos 3º y 4º no es sino el caso de una situación de duda acerca de quién reúna la condición de verdadero deudor. Precisando, en cuanto al extravío del título, que el precepto debe entenderse limitado a aquellos casos en que la presentación del título de crédito sea condición necesaria para el pago, tanto porque acredita la legitimación del acreedor, como porque la liberación del deudor sólo se produce mediante la recuperación del título. Por consiguiente el fundamento de esta norma se encuentra no tanto en la situación de duda, cuanto en la especial función que el título cumple. El precepto no debe entenderse aplicable a cualquier tipo de documento probatorio de la obligación, sino solo a aquellos títulos de crédito que funcionen como títulos de obligación y de

presentación.

Las hipótesis 1º y 2º de ausencia e incapacidad, hay que entenderlas como circunstancias de hecho pues en otro caso si que sería necesario el ofrecimiento que debería hacerse al representante legal del interesado.

Se pueden plantear dudas en los casos de ausencia e incapacidad de carácter transitorio. Aquí podría considerarse necesario el ofrecimiento si el deudor tuviere conocimiento del regreso del ausente o de la recuperación de la capacidad. En el primer caso podría argumentarse que no hay razón para que el deudor acuda por segunda vez con su prestación al acreedor, pero entendemos que en estos supuestos puede ser conveniente intentar de nuevo el pago.

Respecto de los supuestos no regulados por el artículo 1176, (desconocimiento del acreedor, negativa de éste a dar recibo o carta de pago, o la no presentación de éste en el lugar de cumplimiento de la obligación) habrán de aplicarse por analogía los preceptos del artículo 1176 del Cc. Por su parte, GONZÁLEZ POVEDA estima que el primer supuesto equivale a los del párrafo 2º del citado artículo, en los que el ofrecimiento de pago se da imposible, mientras que los otros dos son asimilables a la negativa a recibir la cosa contemplada en el párrafo 1º que haría necesario el ofrecimiento.

Como hemos indicado más arriba, el ofrecimiento de pago, cuando es necesario tiene que reunir todos los requisitos del pago, por este motivo haremos una breve precisión respecto a la integridad del mismo. Ello comporta que no se considere bien hecho el ofrecimiento y consignación del principal en aquellos casos en los que produzca interés, si éste no se ofrece junto con el principal. No sólo por aplicación del artículo 1173 sino, porque, como fijó la vieja sentencia de 15/11/1905, que rechazó la oferta de pagar el capital pero no los intereses vencidos, el ofrecimiento sería incompleto. No hay que confundir esta situación con el hecho de ofrecer más cantidad de la debida. En este supuesto, pensamos que el ofrecimiento estará bien hecho, siempre que cumpla los demás requisitos.

En las obligaciones pluripersonales se plantea el problema de a quién deba hacerse oferta de pago. Para las obligaciones solidarias, dispone el artículo 1142 del Cc que el deudor podrá, pagar a cualquiera de los acreedores solidarios, de donde se deduce que no es necesario hacer el ofrecimiento a todos, basta con hacerlo a aquel a quién se piensa pagar.

En las mancomunadas, con pluralidad de acreedores, como a cada acreedor hay que pagarle su parte, el ofrecimiento de pago y la consignación será individual y referido únicamente al acreedor que

no quisiera recibir la cosa debida, conforme estipula el artículo 1138 Cc.

En el caso de que la prestación fuera indivisible no sería de aplicación lo dicho aquí, pues el artículo 1139 del Cc señala que sólo perjudicaran a los acreedores los actos colectivos de éstos, lo que, en nuestra opinión, supone que, en el caso de que uno de los acreedores se negara a recibir la prestación, la oferta, y posterior consignación en su caso, deba hacerse a todos ellos, para evitar que la negativa de uno pudiera perjudicar a los demás.

Por lo que respecta al lugar donde deba hacerse el ofrecimiento, éste deberá efectuarse en el lugar de cumplimiento de la obligación, o, en opinión de BONET, en cualquier otro lugar que sea más ventajoso para el acreedor. Otra cosa distinta es, a quién deba hacerse el ofrecimiento y anuncio de la consignación. NART, es tajante al respecto, el mismo debe hacerse a la persona debida de modo directo, buscándole para ello en su sede, es decir en su domicilio.

En cuanto a la forma de hacer el ofrecimiento, la ley no tiene exigencia especial alguna. MANRESA establece que debe admitirse tanto la forma judicial como la extrajudicial, con la justificación de forma auténtica de las mismas. Hay autores que discrepan de esta opinión. En efecto, CANO a quién sigue GONZÁLEZ-POVEDA, entienden que puede hacerse en cualquier forma, como corresponde al uso y a la práctica forense que da validez al ofrecimiento efectuado ante testigo. Parecer este más correcto, a nuestra opinión, en aplicación de los medios probatorios, de tan amplio calado, que contienen tanto nuestras normas procesales como sustantivas. En la práctica a veces se manda, por giro postal o telegráfico o cheque bancario nominativo a través de un envío postal con acuse de recibo, el importe de la cantidad adeudada. Este último supuesto no está dotado de la suficiente fehaciencia en cuanto a su envío, no en lo tocante al cobro de la cantidad adeudada (cheque bancario), ya que el envío postal –carta certificada con acuse de recibo– hace fé de que recibió una carta, no de su contenido. No es aconsejable, ya que el acreedor puede no cobrar el cheque bancario, y el oferente nunca podrá demostrar que éste llegó a poder del acreedor, por más que el talón bancario sea nominativo. En el caso de ser el giro devuelto, ¿podemos pensar que esta actuación equivale al ofrecimiento de pago? No creemos que haya duda al respecto, pues ¿que mayor ofrecimiento real, que el envío al acreedor de la cantidad integra que se le debe, y que éste rechaza. de todo lo cual hay constancia?

Por otro lado, hay que tener siempre en cuenta que el ofrecimiento de pago, no es causa de extinción de la obligación a consignar, y

que por ese motivo no debemos cargar de formalismos extra ordinem positivum, a un acto cuyos efectos primordiales sustantivos hacen referencia a la constitución en mora del acreedor y a la eliminación de la mora del deudor. Concluiremos. En nuestra opinión, será válido el ofrecimiento de pago hecho por cualquier modo que pueda acreditar su fehaciencia, pues es en su acreditación, no en como se efectúe el ofrecimiento, en lo que hace hincapié el artículo 1178 Cc. También señalaremos, que esta línea de interpretación aformalista, habrá que completarla en pro de su eficacia, con la puesta a disposición del acreedor, de la cosa debida, –ofrecimiento real y efectivo–, para evitar el que en un momento posterior pueda el acreedor alegar excusas sobre su admisión.”

## **2. Normativa**

### **a. Código Civil<sup>2</sup>**

#### **Artículo 797.-**

Todo el que tiene derecho de pagar una deuda puede hacerlo, depositando judicialmente la cosa debida, en los siguientes casos:

- 1.- Si el acreedor rehusare recibirla sin derecho.
- 2.- Si el acreedor no fuere o no mandare a recibirla en la época del pago, o en el lugar donde éste deba verificarse.
- 3.- Si el acreedor incapaz de recibirla, careciere de tutor o curador.
- 4.- Si el acreedor fuere incierto o desconocido.

### **b. Código Procesal Civil<sup>3</sup>**

#### **Artículo 889.- Ofertas reales.**

Para que pueda verificarse la consignación de lo que el deudor ofreciere en descargo de su deuda, será necesario que le haga ofertas al acreedor.

Las ofertas de pago deberá hacerlas un notario, quien las hará en el lugar designado para el pago, o en su defecto en el domicilio del acreedor. Donde no hubiere notario, podrá hacerlas el alcalde del lugar.

Si la deuda fuere pagadera en tractos, las ofertas reales se limitarán al primero de ellos que las hiciere necesarias.

En el acta que debe levantar el funcionario que hiciere las ofertas deberá hacerse constar si son de una suma de dinero, de alhajas o de efectos de comercio, la cantidad y la calidad de las especies ofrecidas y el hecho de haber sido reales las ofertas.

### **3. Jurisprudencia**

#### **a. Nulidad del Acta Notarial en que Consta Oferta Real de Pago**

[SALA PRIMERA]<sup>4</sup>

"I.- Lo establecido por los artículos 807 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, en cuanto a que la oferta real de pago debe ser hecha por un Notario Público, es para que conste de un modo auténtico, con certeza, que ese pago fue realmente ofrecido con los demás requisitos que señala la ley. De ahí que aun cuando se anulara la escritura o acta notarial de la oferta real de pago, si el cumplimiento de ésta se demuestra con otra prueba igualmente idónea, debe tenerse por hecha, porque lo que se invalida es el documento mas no el acto en sí, que como se dijo se puede demostrar con otra prueba idónea. Y en el caso concreto se reclama la nulidad de la oferta real de pago por alegarse que fue hecho por un Notario que tenía impedimento para ello, por ser Vicepresidente de la sociedad deudora o a cuyo nombre se hacía la oferta, pero no se niega que ésta hubiera sido hecha, antes bien se admite que el Notario se presentó e hizo la oferta real, conforme aparece del escrito de contestación a la demanda y reconvencción, manifestación que constituye confesión, conforme al artículo 249 del Código de Procedimientos Civiles, y que como tal es prueba idónea en los términos antes indicados. Por lo demás, la oferta se hizo en las oficinas de la acreedora, lugar señalado para el pago y a la persona que en ellas se encontró, lo que se considera legalmente correcto. En la situación expuesta a nada conduciría analizar si existe o no la nulidad reclamada, pues aún cuando existiera no habría casación útil."

#### **b. Depósito de Cuota Mensual Pactada no Constituye Idoneidad de Oferta Real de Pago**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>5</sup>

"II.- El demandado promueve incidente de pago con base en la consignación de las cuotas pactadas. La incidencia se declara sin lugar en la resolución apelada, con las costas procesales a cargo



del promovente. La juzgadora de primera instancia, fundamentalmente, rechaza esa forma extintiva por la ausencia de oferta real. Se trata de un requisito de esa modalidad de pago, añade el a-quo. Recurre el incidentista y, como primer agravio, reclama la nulidad de lo resuelto por incongruente. Dice que hay omisión de pronunciamiento en la parte considerativa acerca de sus pretensiones. Respecto al fondo, se queja de la falta de apreciación de la prueba, concretamente de la documental. Sostiene que por ese medio probatorio se demuestra los múltiples, reiterados y constantes ofrecimientos de pago. III.- El Juzgado rechaza el incidente de pago y declara la invalidez de la oferta real de pago y de la consignación judicial, con los gastos respectivos a cargo del deudor. Impone únicamente las costas procesales. Lo así resuelto es congruente con la naturaleza del incidente y lo pedido en éste. Cualquier omisión o forma de analizar el debate, a criterio del Tribunal, no produce la nulidad concomitante alegada. Esa medida procede cuando se causa indefensión o se viola el curso normal del procedimiento, hipótesis no acreditadas en autos. Doctrina de los artículos 194 y 197 del Código Procesal Civil. Por las razones que se dirán, no hay prueba idónea acerca de pagos liberatorios y es suficiente con la denegatoria del incidente en su totalidad. IV.- El demandado se constituyó deudor hipotecario originalmente de Coovivienda por un monto de ₡ 6.598.000, pagaderos a un plazo de 15 años en cuotas mensuales a partir del 15 de enero de 1998 (folio 3 del expediente principal). El tracto se pactó en ₡ 78.343,08 por mes, pero esa suma no incluía los seguros ni los eventuales aumentos conforme a las variaciones en los intereses. El problema surge cuando la Mutua de Ahorro de Alajuela asume la cartera crediticia de Coovivienda y, entre las operaciones cedidas, se ubica la del demandado. Producto de la transición, se promueven arreglos de pago con la finalidad de coordinar y actualizar el sistema de pago. Así se desprende de la cantidad de prueba documental, donde ambas partes se cruzan muchas comunicaciones sobre el tema. La impresión es que el deudor no acepta las condiciones propuestas y por ese motivo acudió a la consignación como modalidad especial de pago. Durante el tiempo de las negociaciones, hizo algunos pagos y los recibos están calificados de "provisionales" hasta definir el monto mensual a cancelar. Según estado de cuenta remitido por la acreedora, visible a folio 18, al 19 de abril del 2001 el demandado estaba en mora desde octubre del 2000 a abril del 2001. La consignación se promueve hasta el 5 de julio del 2001, pero la oferta real de pago se realiza el 10 de setiembre del 2001 únicamente por los meses de junio y julio del 2001 (folio 91). Como bien lo dice el a-quo, la oferta no es idónea porque debió ser anterior a la consignación y cubrir la totalidad de los meses morosos. Incluso, la hipoteca contiene cláusula de vencimiento

anticipado en caso de no pago de una cuota mensual. En esas condiciones, la oferta real de pago debió efectuarse por la totalidad de lo adeudado y consignar dicho saldo. En realidad lo que se pretende en esta vía incidental es debatir la bondad de los arreglos propuestos por la Mutua actora una vez adquirida la operación, pero ese extremo es propio de un proceso declarativo. De acuerdo con el artículo 674 del Código Procesal Civil, por tratarse de un proceso de ejecución pura, el pago debe acreditarse con prueba documental fehaciente o confesional, todo lo cual se echa de menos. La información cruzada en su oportunidad, por sí misma, no sustituye la oferta real de pago como requisito previo para optar a la consignación. Debe acreditarse la negativa de la acreedora en recibir el pago. Ese defecto le resta efectos liberatorios a los depósitos, cuestionables además porque no cubre la totalidad de lo adeudado en virtud de la mora pactada. Cualquier debate sobre los arreglos son propios de un proceso declarativo y por ahora las sumas depositadas judicial y extrajudicialmente podrán ser tomadas como pagos puros y simples al realizar la imputación de pagos en su oportunidad. Por lo expuesto, los motivos de inconformidad al apelar son inadmisibles y no hay agravios en esta instancia. Sin más consideraciones por innecesario, se deniega la nulidad y se confirma lo resuelto."

**c. Oferta real de Pago debe Ajustarse a lo Estipulado**

[SALA PRIMERA]<sup>6</sup>

"I.- Entre las partes en litigio se celebró un precontrato, según el cual la parte demandada le dio prioridad a la actora, para que le comprara un terreno que estaba compuesto, registralmente, por dos inmuebles. Se estableció en la opción un plazo de sesenta días y un precio único de contado de un millón doscientos mil colones. Durante el plazo establecido para la compra, el aquí actor se dio cuenta de que uno de los dos inmuebles no estaba inscrito, en el Registro Público, a nombre de la vendedora, ante lo cual hizo oferta real de pago solo sobre la finca que sí estaba inscrita a nombre de ella, ofreciendo una suma proporcional por ese único inmueble, de quinientos treinta y dos mil quinientos cincuenta y cinco colones con sesenta y cinco céntimos. La vendedora se negó a aceptar la oferta que se le hacía. Ello motivó la presentación de la presente demanda ordinaria, en la que la parte actora solicita que en sentencia se obligue a la demandada a venderle la citada propiedad, o, en su defecto, a que el Juez otorgue la escritura de traspaso. Además, pide que se condene a la demandada al pago de daños y perjuicios. El Juzgado declaró sin lugar la demanda. En lo fundamental, consideró lo siguiente: "si el precio que se fijó fue por la globalidad de las dos fincas, no consignándose el precio de cada una de ellas en forma individual, tenemos que el actor no

puede modificar unilateralmente los términos de la oferta", y, "al haber pretendido la parte actora que se otorgue la escritura solo sobre una de las fincas a que se refiere la prioridad de compra que le diera la demandada, la oferta como tal no se está aceptando en los términos en que fue planteada y por consiguiente no es posible que unilateralmente la parte actora pueda restringirla.". Por su parte, el Tribunal Superior denegó, también, la demanda, pero estimando que, no obstante el comprador podía reducir proporcionalmente el precio, manteniendo el contrato solo sobre el inmueble propiedad de la vendedora, la oferta real de pago que hizo era insuficiente, pues, luego de que ella fue rechazada por la vendedora, debió consignar, judicialmente, el precio, y, como no lo hizo o al menos no demostró que lo hiciera, no es procedente la demanda, ya que debió hacer la consignación judicial para cumplir con su prestación, y así exigir de la parte que no lo ha hecho el cumplimiento de lo convenido. El actor formula recurso de casación por razones de fondo. Alega la violación directa de los artículos 692, 797 del Código civil; 425 del Código de Comercio; 815, 818, 819 del Código de Procedimientos Civiles; 155, inciso e), del Código Procesal Civil. Ciertamente, para que se considere que el comprador cumplió con su prestación, a efecto de obligar al que no lo ha hecho a cumplir con la suya, debió proceder a consignar judicialmente el precio, pues no basta con la simple oferta real de pago para descargarse de su obligación. El actor manifiesta, expresamente, en su recurso que en este proceso lo que se ha presentado es una compraventa que no se ejecutó, pues en el preciso momento en que se aceptó la venta desapareció el precontrato y surgió el convenio definitivo de compraventa. De modo que si estamos en presencia de un contrato de compraventa, como así lo afirma, bajo ese razonamiento se hace aplicable, en la especie, el artículo 1072 del Código Civil, el cual estipula, en lo que interesa, que "el vendedor no es obligado a entregar la cosa mientras el comprador no satisfaga el precio". El comprador pretendió la satisfacción del precio, simplemente, con una oferta real de pago que no le fue aceptada. Pero ella no produce, por sí sola, los efectos liberatorios que exige el artículo 692 del Código Civil, norma que permite a quien cumplió con lo suyo, exigir el cumplimiento de quien no lo ha hecho. De suerte que, conforme a dicha disposición, es exigido el pago o cumplimiento de la prestación para que el comprador adquiera la debida legitimación de exigir la entrega de la cosa. De todos modos, y para mayor abundamiento, cabe observar que el vendedor bien pudo negarse, como en efecto lo hizo, a entregar la finca que pretendía el comprador y a recibir el precio ofrecido, por cuanto la oferta real de pago no se ajustaba a los términos del convenio. El acuerdo estipulaba la venta de dos bienes distintos, registrados individualmente, aunque de hecho formaban uno solo, y un precio

global, por ambos, de un millón doscientos mil colones. No era posible hacer una reducción proporcional del precio, pues no se sabía, ni se llegó a estipular en el convenio, el valor de cada uno de los inmuebles. De manera que la pretensión del comprador, en el sentido de que el vendedor le entregara solamente uno de los inmuebles, y a un precio que no fue el estipulado, producía una variación de la cosa y el precio convenidos. Ahora bien, si la oferta real de pago fue rechazada por el vendedor, para que el actor hubiera cumplido con su parte, debió consignar, judicialmente, el precio, pues al tenor de lo estipulado en el artículo 815 del Código de Procedimientos Civiles, vigente en aquel momento, y que corresponde al artículo 870 del actual Código Procesal Civil, "Si el acreedor no acepta las ofertas y el deudor quisiere descargarse, por medio de la consignación, procederá éste a solicitar el depósito judicial, ante el Juez del lugar en que deba verificarse el pago. A su escrito acompañará el deudor las diligencias que comprueben el haberse hecho las ofertas en forma legal y el no haber sido aceptadas.". Esta norma guarda relación con el artículo 797 del Código Civil, que contempla, como medio de descargo de la deuda, la consignación judicial de la cosa debida, en el caso concreto, de la suma correspondiente. Por su parte, el artículo 807 del Código de procedimientos Civiles (hoy 866 del Código Procesal Civil vigente), establecía, como acto previo a la consignación judicial, las ofertas reales de pago. Dicha norma disponía lo siguiente: "Para que pueda verificarse la consignación de lo que el deudor ofreciere en descargo de su deuda, es necesario que haga ofertas al acreedor". Es decir, las ofertas de pago no deben concebirse como un acto aislado y suficiente, por sí solo, para descargar a alguien de una obligación a su cargo, sino como un acto previo a la consignación judicial, que es la forma con la cual, en definitiva, se descarga de la deuda, requisito indispensable para exigir de la contraparte el cumplimiento de lo convenido, conforme lo establece el artículo 692 del Código Civil. De todo ello resulta ser que sí es exigida la consignación judicial del pago, como medio con el cual el comprador se descargaría de su obligación, a efecto de una vez cumplida su prestación exigir a su contraparte el cumplimiento de la suya, según lo acordado. Así las cosas, no se han violado los artículo 692 ni 797 del Código Civil; 815 del Código de Procedimientos Civiles; y 425 del Código de Comercio, norma que, dicho sea de paso, ni siquiera tiene aplicación en la especie, por cuanto no se está en presencia de un contrato de compraventa mercantil."

**FUENTES CITADAS:**

- 1 CASTAÑEDA Y MUÑOZ, José Eugenio. Notas para un concepto de la consignación. Universidad de Valladolid, 1997. Consultada el 15 de junio de 2007. Disponible en: <http://147.96.1.15/BUCM/revistas/emp/11316985/articulos/CESE9797110027A.PDF>
- 2 Ley Número 30. Costa Rica, 19 de abril de 1886.
- 3 Ley Número 30. Costa Rica, 19 de abril de 1886.
- 4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución No. 83-1990, de las nueve horas con cuarenta minutos del nueve de marzo de mil novecientos noventa.
- 5 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución No. 888-2004, de las ocho horas con cincuenta minutos del nueve de junio de dos mil cuatro.
- 6 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución No. 12-1993, de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veintinueve de enero de mil novecientos noventa y tres.