

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

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: EL NEGOCIO JURÍDICO**

**RESUMEN:** El presente trabajo aborda el tema del negocio jurídico, desde los puntos de vista doctrinario, normativo y jurisprudencial, incluyendo: concepto de negocio jurídico, elementos del negocio jurídico: elementos esenciales, naturales, accidentales, además de los elementos esenciales comunes como: capacidad, voluntad, manifestación, vicios de la voluntad: violencia, dolo, error y su diferente tipología, por último se da tratamiento al tema de la patología negocial: ineficacia e invalidez negocial, entre otros.

**Índice de contenido**

1DOCTRINA .....	2
CONCEPTO DE NEGOCIO JURÍDICO.....	2
ELEMENTOS DEL NEGOCIO JURÍDICO.....	3
DE LA CAPACIDAD.....	4
DE LA VOLUNTAD .....	5
VICIOS DE LA VOLUNTAD : VIOLENCIA , DOLO, ERROR.....	7
MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD .....	10
PATOLOGÍA DEL NEGOCIO JURÍDICO.....	11
INVALIDEZ .....	11
INEFICACIA.....	13
2NORMATIVA.....	14
CÓDIGO CIVIL.....	14
VALIDEZ DE LA OBLIGACIÓN.....	14
CONSENTIMIENTO.....	14
3JURISPRUDENCIA.....	16
INVALIDEZ DEL CONTRATO .....	16

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DIFERENCIAS CON NULIDAD Y RESCISIÓN . . .	19
RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POSIBILIDAD DE ORIGINARSE TANTO EN LA VOLUNTAD DE LAS PARTES COMO EN LA LEY .....	20
NULIDAD DISTINCIÓN ENTRE NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA.....	21

## 1 DOCTRINA

### CONCEPTO DE NEGOCIO JURÍDICO

[ UMAÑA Rojas Ana Lorena y PÉREZ Vargas Víctor]<sup>1</sup>

“El negocio jurídico es una programación objetiva de intereses. Tradicionalmente se le define como una manifestación de voluntad dirigida a un fin práctico tutelado por el ordenamiento jurídico.

Modernamente, la doctrina distingue la figura del negocio jurídico, como categoría más amplia que comprende todos los actos de autonomía privada, como tales relevantes para el derecho, de la figura del contrato que representa una especie de negocio; el bilateral o plurilateral de contenido patrimonial.”

“El negocio jurídico es la base del tráfico jurídico mercantil, pues por medio de él es que se realizan las transacciones

mercantiles que dan origen a todos los movimientos registrales y que por ende, implican cambio de dueño de las propiedades, entre estas transacciones encontramos. Ventas, traspasos, donaciones, etc.

(...)

Se ha definido tradicionalmente el negocio jurídico como "una manifestación de voluntad dirigida a un fin práctico tutelado por el ordenamiento jurídico"<sup>2</sup>.

#### **ELEMENTOS DEL NEGOCIO JURÍDICO**

[SOTELA Montagne Rogelio]<sup>3</sup>

##### "IV Elementos del Negocio Jurídico

Pueden distinguirse en los negocios jurídicos elementos esenciales, naturales y accidentales. Veamos en qué consiste cada uno de ellos.

a. Elementos esenciales.—Son estos elementos que caracterizan el tipo de negocio jurídico, sin cuya existencia no podría tener vida jurídica. La entrega del precio en la compraventa, por ejemplo; la entrega del bien mueble objeto del préstamo, etc. Estos elementos no pueden ser eliminados del negocio aún cuando las partes lo quisieran.

Hay un grupo de elementos esenciales que son comunes a todos los negocios jurídicos; a ellos nos vamos a referir más adelante.

b. Elementos naturales.—Ellos responden a la naturaleza del tipo de negocio y están fijados por el ordenamiento jurídico. \ Las partes podrían interferir en sus efectos por medio de un

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

convenio al respecto; caso típico es la garantía por evicción a que está obligado el vendedor en la compraventa, aunque sobre ello no se j hubiera pactado.

c. Elementos accidentales.—Estos son elementos introducidos por las partes –no por el ordenamiento– si la naturaleza del negocio permite su admisión. Son la condición, el término y d modo, a los que nos referiremos más adelante.

#### V Elementos Esenciales Comunes

Los elementos esenciales comunes son: la capacidad, la voluntad, la manifestación de la voluntad, concordancia entre la voluntad jurídica manifestada y la voluntad interna.”

#### **DE LA CAPACIDAD**

[ UMAÑA Rojas Ana Lorena y PÉREZ Vargas Víctor]<sup>4</sup>

“Todo negocio jurídico contiene una manifestación de voluntad por tanto sólo puede ser concluido por sujetos que estén en una situación de poder expresar una voluntad independiente y con seriedad, y de disponer conscientemente sobre sus relaciones jurídicas. Es preciso tenerla correspondiente capacidad de actuar, ya que esta es una cualidad reconocida a los sujetos, desde el punto de vista de su madurez intelectual y volitiva, para poner válidamente en existencia un negocio, esto es, para querer conscientemente y, en correspondencia, para emitir declaraciones de voluntad.

El negocio requiere la capacidad de los sujetos, no sólo en el sentido de posibilidad de entender y querer, sino también en el de capacidad legal, de modo que pueda efectuarse con arreglo a las leyes un negocio válido y eficaz.

El artículo 627 C.C. exige la capacidad como esencialmente,

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

indispensable para la validez jurídica de la obligación. Hace referencia a la capacidad de actuar, la cual, según el 628 se presume siempre mientras no se pruebe lo contrario.

Se trata así de proteger a los menores y enfermos mentales, en vista de su debilidad de juicio, inexperiencia o falta de aptitudes.

La capacidad de actuar se ha considerado como requisito de la voluntad, pues esta implica la conciencia del negocio que se efectúa.

Ello es correcto respecto a la capacidad natural, pues sólo puede formar una voluntad negocial quien es capaz de entender y querer, y puede afirmarse también respecto de la capacidad legal, en tanto tiene como presupuesto a aquella.

Algunos autores no comparten esta idea; suponen que no se trata de que el consentimiento jurídico puede o no ser prestado, sino de si el negocio generado por este consentimiento es o no válido y eficaz. La capacidad no sería presupuesto de la validez y de la eficacia del negocio. Sin embargo se ha visto que el presupuesto "capacidad" es un requisito de validez del negocio (art 627 j C.C.). Tal disposición de la ley deriva precisamente de que se considera irregular la voluntad formada en un incapaz, si es que llega a formarse, en tanto que carece precisamente de la posibilidad jurídica de entender y querer."

#### **DE LA VOLUNTAD**

[PÉREZ Vargas Victor y CERTAD Maroto Gastón]<sup>5</sup>

"Voluntad es la facultad que nos determina a actuar con conocimiento

del fin y de los motivos de la acción. La voluntad es comprensible en cuanto mueve al sujeto a tomar una actitud, esta facultad es poder subjetivo

(... )

Según la teoría general del negocio jurídico, la voluntad es lo

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

que crea o produce el efecto jurídico el cual puede ser en forma mediata y a través de la ley. La doctrina más aceptada reconoce a la ley como fuente última del efecto jurídico, pero en la base de esta, la voluntad del declarante es fuente creadora del efecto. Es el sujeto declarante el que con su voluntad crea el efecto que es reconocido por la ley. Esto supone que la voluntad del declarante produzca un efecto favorable a él mismo (interés) al cual la ley le da actuación en el orden jurídico."

[CARVAJAL Pérez María Gabriela), ESPINOZA Gómez Gely Marcela]<sup>6</sup>

"En sentido ético, la voluntad es la aptitud o disposición moral para querer algo. En palabras de Víctor PÉREZ se denomina voluntad a "aquella facultad que nos determina a actuar con conocimiento del fin y de los motivos de la acción. En cuanto facultad es poder subjetivo, o más bien, una aptitud propia del ser humano, con la cual puede condicionar su vida futura mediante decisiones relativamente autónoma... Se trata de un conocimiento de fines y motivos, propios sólo de la esfera superior y por ellos propio sólo del ser humano..."

Dentro de lo que es el papel de la voluntad se debe hacer la observación en cuanto a que es la ley la que dota de eficacia la voluntad del hombre; no es la voluntad la que produce los efectos, ni el ordenamiento por sí solo, sino que la ley autoriza a la autonomía privada, dotando de efectos jurídicos al negocio. La voluntad es entonces, el presupuesto de hecho para la realización del efecto, para la actualización de la norma, en sí la que se hace del negocio uno de los presupuestos para su verdadera vigencia respecto a terceros, ya que no puede existir voluntad ni imputación alguna de la producción de la apariencia jurídica cuando somos sometidos sin voluntad, o lo que es lo mismo a través de un acto de violencia, amenaza, o hechos realizados sin nuestro consentimiento.

Entrando a lo que conforma la voluntad en un negocio jurídico,

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

tenemos que en los actos bilaterales la voluntad toma el nombre de consentimiento, y que este es el acuerdo de las voluntades de dos o más sujetos, o sea, se trata de las voluntades de las partes que celebran el negocio, así es que esta puede concurrir de manera expresa o tácita. Dentro de ese consentimiento pueden distinguirse tres fases:

a) la voluntad interna, e individual de cada contratante, su querer y el propósito que le inspira;

b) la *declaración* que emite cada sujeto, dando a conocer su voluntad a los demás; y

c) la voluntad o intención común, es decir el punto en que las voluntades *manifestadas* coinciden, y que es el fundamento mismo del contrato.

Las voluntades no se manifiestan simultáneamente, si no que una de las partes dirige a otra una oferta; el destinatario la acepta o la rechaza con o sin discusión; si la acepta el consentimiento es perfecto y queda formado, pero ha habido un período precontractual, en el curso del cual las partes deben comportarse según los principios de buena fe.

Estas etapas de la voluntad deben ser ejecutadas por las partes que han tenido contacto en las diferentes fases del negocio, ya que puede concurrir una persona ajena al vínculo que termine por constituir una situación de apariencia y haga incurrir en error a su socio en dicha transacción y esto pueda arrastra el perjuicio de terceros de buenas fe."

**VICIOS DE LA VOLUNTAD : VIOLENCIA , DOLO, ERROR.**

[SOTELA Montagne Rogelio]<sup>7</sup>

La violencia.—La violencia puede ser física o moral. La primera excluye totalmente la voluntad y no permite siquiera que negocio jurídico pueda nacer, es la llamada "vis absoluta"; la segunda denominada "vis compulsiva" va encaminada a forzar una declaración, viciando la voluntad, pero sin excluirla. Dentro de esta categoría «incluye el llamado "temor reverencial", o sea

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

aquellas situaciones en que una persona por temor a quien debe obediencia actúa su voluntad (el hijo por temor al padre, el subalterno por temor al jefe, etc.). Siguiendo un principio del Derecho romano que estableció que "el solo temor de respeto, sin que intervenga la violencia, no basta para anular el contrato". Concluye Giorgi en que (1 temor reverencial no puede estimarse como coacción injusta. (Teoría de las Obligaciones, T. IV N' 83. Editorial Reus, 1930).

La violencia moral o intimidación, tiene un papel relevante ^ en las relaciones jurídicas. Si la voluntad debe existir como elemento esencial del negocio, ella debe ser libre, exenta de indebidas presiones. Si el sujeto que actúa lo hace bajo amenaza, su acto volitivo estaría viciado y el negocio concluido sería más aparente que real, ya que adolecería de la falta de ese elemento esencial.

La doctrina establece que las amenazas, para producir un vicio en el consentimiento, han de ser graves, capaz de producir impresión en "una persona razonable" como reza el art. 1112 del Código Civil Francés, el cual obliga también a tomar en cuenta "la edad, el sexo y la condición de las personas". Es además preciso que la violencia no esté justificada: el constreñimiento legítimo no vicia el consentimiento. Jossierand. (Derecho Civil, Tomo II, Vol. I, pág. 62. Editorial Ejea). Algunos autores agregan la necesidad de que el daño con que se amenaza, sea además inminente. Véase al respecto Pothier, (Tratado de las Obligaciones. Editorial Omeba, pág. 26).

(ii) El dolo.—Consiste en la indebida actitud del sujeto que mediante engaño o fraude induce a la otra parte a la conclusión de un negocio; se subdivide en "dolus causa dans", aquél que actúa sobre la voluntad de tal manera que sin él no se hubiera verificado el negocio; y el llamado "dolus incidens" que no tiene la gravedad del otro y por sí mismo no anula el negocio, pero puede dar lugar al planteamiento de una acción de indemnización. El dolo principal o "causa dans" constituye un vicio del

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica*

---

consentimiento susceptible de anular el negocio jurídico. En cambio el dolo incidental "tiene como único efecto el de modificar el contenido de la convención, el equilibrio de la operación, pero sin decidir su conclusión". Jossierand. (op. citada, pág. 69). Brenes Córdoba afirma: "El dolo principal por viciar de modo grave el consentimiento, da lugar a la acción rescisoria como medio de destruir los malos efectos del engaño; pero el accidental sólo produce la de daños y perjuicios por no obrar directa y principalmente como móvil de la operación. (Obligaciones y Contratos N' 603. Imprenta Trejos).

(iii) El error.—Está constituido por el falso concepto que se tiene de una cosa o de un hecho. Cuando el error recae sobre el significado o alcance de una norma jurídica se denomina "error de derecho"; este error no es usualmente relevante desde el punto de vista jurídico ya que conforme al artículo 1 del Código Civil "nadie puede alegar ignorancia de la ley debidamente promulgada". En otros casos el error se denomina "de hecho". Se hace la siguiente subdivisión de los errores de hecho:

Error in negotio: cuando hay confusión en la identidad del negocio que quiere realizarse, por ejemplo, en la mente de una de las partes está la de arrendar la cosa y en la de otra la de comprarla.

Error in corpore. Es el que recae sobre la identidad del objeto de la relación jurídica. Se compra por ejemplo el semental que se tiene a la vista confundiéndolo con el que ganó el primer premio en una exposición ganadera.

Error in substantia. Versa sobre las propiedades esenciales del objeto, las que constituyen sus características propias. Se daría este tipo de error en el caso de que adquiriésemos un zafiro como si fuese diamante.

Error in persona. Tiene que ver con las cualidades personales que de acuerdo a la naturaleza del negocio es del caso tomar en

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

consideración. Por ejemplo, deseo encargar un retrato a un pintor creyéndolo un renombrado artista de primer orden y resulta ser otro.

Error in qualitate. Es el que se refiere a las cualidades secundarias del objeto y en esto fundamentalmente se distingue del otro tipo apuntado como error in substantia. Un ejemplo del error in qualitate sería la adquisición de un determinado automóvil en la idea de que es el más veloz que pueda encontrarse, sin ser ello cierto.

Error in quantitate. Tiene que ver con las cosas que se pesan, cuentan o miden, o lo que es susceptible de aumento o disminución. Por ejemplo, se vende por el precio de quinientos y el adquirente cree que es de cien."

#### **MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD**

[UMAÑA Rojas Ana Lorena y PÉREZ Vargas Víctor]<sup>8</sup>

"Todo fenómeno jurídico tiene un elemento material y un elemento formal: su sustancia y su forma de presentarse. En el negocio jurídico hay un elemento interno, sustancial, que es la voluntad, y un elemento externo o formal, que es su objetivación a través de la manifestación. De allí que en este sentido amplio, el término "forma" se aparta de su significación tradicional, restringida como sinónimo de formalidad, para aparecer como sinónimo de manifestación, en tanto que es el modo como el negocio se presenta a los demás, su figura exterior.<sup>205</sup>

Para que se tenga manifestación, es necesario que la voluntad sea exteriorizada, llevada al mundo exterior desde el propio yo del sujeto, e inserta en la vida social de modo que sea perceptible a los demás. Toda voluntad que permanece interna es jurídicamente carente de valor, hasta que es exteriorizada; esto es suficiente; sólo en las manifestaciones de voluntad recepticias se

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica*

---

requiere también que la voluntad sea elevada o comunicada a otros, interesados en su contenido.<sup>2\*</sup>

La manifestación es un acto humano dirigido a exteriorizar y hacer conocer a los demás un pensamiento, en las manifestaciones de ciencia, o bien un sentimiento o un querer del sujeto; no es requisito el conocimiento de los terceros, sino que basta la posibilidad de conocimiento. En toda manifestación hay una voluntad de manifestar, pero en la manifestación de la voluntad, la voluntad es el objeto concreto o contenido de la manifestación. La voluntad de manifestar tiene un doble contenido: un inmediato querer el acto de manifestación y un mediato querer las consecuencias del acto como contenido de la manifestación de voluntad"

#### **PATOLOGÍA DEL NEGOCIO JURÍDICO**

[PÉREZ Vargas Victor]<sup>9</sup>

#### **INVALIDEZ**

" Dentro de la categoría general de la invalidez la doctrina dominante comprende la nulidad y la anulabilidad. Inválido es, en general, el negocio donde falta un elemento o presupuesto esencial o se encuentra viciado

(...)

El efecto general que deriva de toda invalidez constatada o decretada del negocio jurídico es la obligación de quien ha recibido algo, en ejecución del negocio inválido, de restituirlo. Nuestro Código Civil establece que la invalidez declarada da derecho a las partes a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Sin embargo, si la invalidez deriva "de la ilicitud del objeto o de la causa no puede repetirse lo pagado a sabiendas"

El derecho de exigir la restitución tiene como presupuesto de

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

ejercicio la entrega o consignación de lo que se deba como resultado de la invalidez (en estejentido: artículo 846 del Código Civil).

Los efectos de la invalidez comprenden también a los terceros poseedores de la cosa, objeto del negocio nulo, salvo lo dispuesto en materia de "Prescripción" y de "Registro" (artículo 847 del I Código Civil). De este modo, puede ejercitarse contra ellos la acción real de reivindicación. Se ha explicado sobre este punto que: ". . .el subadquirente recibió la cosa de un no propietario, y por lo tanto sin eficacia traslativa de la propiedad: su título es válido pero ineficaz. Salvo que haya usucapido (usucapición ordinaria) o esté protegido-por el Registro. .. quedará sujeto a la reivindicación por Primus que no ha dejado de ser propietario. Es decir, Primus puede recuperar la cosa de manos de Tertius mediante la acción real de reivindicación, no mediante la acción personal de restitución... que necesariamente se restringe a quienes fueron parte en el contrato inválido, presuponiendo una restitución recíproca sólo pensable entre ellos..." (142).

A falta de posibilidad de restitución se produce lo que se llama "restitución por equivalente" (143).

Otro efecto posible de la invalidez es de orden indemnizatorio. Se sostiene que si uno de los contratantes conocía la causa de invalidez y no lo ha comunicado a la otra, debe resarcirle los daños que deriven de la confianza generada en la validez del contrato..."

## **INEFICACIA**

"En su sentido usual la idea de ineficacia denota la falta de efectos .

Jurídicamente también significa "insuficiencia de un acto para producir efectos" ; con ella se designa la falta de producción de

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

las consecuencias razonablemente esperadas en virtud de la celebración del negocio (364), por lo que determina en todo caso (por lo menos en modo provisional) una insatisfacción del interés programado. Puede darse como el resultado negativo de la integración del interés negocial en el sistema. La existencia de ese interés (por sí jurídicamente relevante) representa la constante en las formas de ineficacia; la variable depende del modo de constitución del interés y de las específicas situaciones de intereses que pueden interferir en su realización (366).

Toda situación jurídica reposa sobre la existencia de un interés jurídicamente relevante. Situación jurídica, puede concebirse como condicionado (367). En la ineficacia encontramos la dependencia o resolución del efecto en razón precisamente, de la falta de atribución de un valor (de posibilidad o de necesidad) a las conductas de las que depende la realización del interés negocial (368).

La ineficacia se resume, pues, en que el ordenamiento no pone a disposición de los sujetos los efectos capaces de garantizar la realización del interés programado; así, por ejemplo "...en caso de haber aplazado las partes la producción de efectos, el contrato comenzará a engendrarlos el día, fecha y hora estipulados" (369); "cesada la incesante suspensión, el negocio adquiere plena fuerza" (370).

La ineficacia se resume, en consecuencia que no nacen los efectos (o se eliminan en forma sobreviniente) capaces de satisfacer el interés negocial. Ella puede ser originaria o sucesiva, según que el negocio no produzca desde su celebración los efectos (testamento, condición suspensiva, por ejemplo) o que los regularmente producidos sean eliminados (resolución y revocación por ejemplo)..."

## **2 NORMATIVA**

### **CÓDIGO CIVIL<sup>10</sup>**

#### **VALIDEZ DE LA OBLIGACIÓN**

ARTÍCULO 627.- Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable:

1º.- Capacidad de parte de quien se obliga.

2º.- Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación.

3º.- Causa justa.

ARTÍCULO 628.- La capacidad para obligarse se presume siempre, mientras no se prueben los hechos o circunstancias por los cuales niegue la ley esa capacidad.

#### **CONSENTIMIENTO**

ARTÍCULO 1008.- El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado.

La manifestación puede ser hecha de palabra, por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca.

ARTÍCULO 1015.- Es anulable el contrato en que se consiente por error:

1º.- Cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se celebra.

2º.- Cuando recae sobre la identidad de la cosa específica de que

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

se trata, o sobre su sustancia o calidad esencial.

ARTÍCULO 1017.- Es anulable el contrato en que se consiente por fuerza o miedo grave.

ARTÍCULO 1016.- El simple error de escritura o de cálculo aritmético, sólo da derecho a su rectificación.

ARTÍCULO 1018.- Para calificar la fuerza o intimidación, debe atenderse a la edad, sexo y condición de quien la sufra.

ARTÍCULO 1019.- Para que la fuerza o intimidación vicie el consentimiento, no es necesario que la ejerza aquel que es beneficiado; basta que la fuerza o intimidación se haya empleado por cualquiera otra persona, con el objeto de obtener el consentimiento.

ARTÍCULO 1020.- El dolo no vicia el consentimiento, sino cuando es obra de una de las partes y cuando además aparece claramente que sin él no hubiera habido contrato. En los demás casos el dolo da lugar solamente a la acción de daños y perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado o se han aprovechado de él; contra los primeros, por el valor total de los perjuicios, y contra los segundos, hasta el monto del provecho que han reportado.

ARTÍCULO 1021.- Es ineficaz la previa renuncia de la nulidad proveniente de fuerza, miedo o dolo.

### 3 JURISPRUDENCIA

#### INVALIDEZ DEL CONTRATO

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN PRIMERA.]<sup>11</sup>

IX. En realidad, la pretensión material no puede prosperar analizando el asunto con sujeción a lo pretendido en torno de la rescisión o anulación del contrato de marras. El actor omitió señalar, siquiera, cuál habría sido el elemento esencial del contrato que pudiere haber sido faltante o defectuoso para asumir como sancionable la situación jurídica derivada de un convenio en esos términos como "irregular", al grado que pudiere ser declarado absoluta o relativamente nulo, en los términos de los artículos 627 al 631 y del 835 al 838 del Código Civil. Diversamente, el convenio fue perfecto, válido y eficaz. Y algo similar podría afirmarse en torno del tema de la rescisión pues no ha sido revelado un desequilibrio económico en el desarrollo del contrato producto de un viro extraordinario de las circunstancias imperantes al momento de convenir, de un peligro grave o un estado de necesidad que afectara al actor, o de las previstas para el desarrollo de su cumplimiento, desequilibrio que autorizara a la autoridad jurisdiccional para "dejarlo sin efecto". Es de utilidad cita del voto No. 318 de las 8:55 horas del 5 de agosto de 1993 de este Tribunal y Sección, en lo que tiene que ver con la distinción entre invalidez, rescisión y resolución contractuales: "...Generalmente se han confundido la resolución, la rescisión y la nulidad de los contratos, que sin embargo guardan diferencias insalvables. La resolución es una forma de disolución del contrato por incumplimiento de las condiciones pactadas; con la rescisión también se llega a disolver el contrato, pero por causa de lesión en uno de los contratantes, mientras que la nulidad, se produce por falta de alguno de los requisitos para la formación del convenio. De ahí surge otra diferencia entre las dos primeras y la última; en la resolución y en la rescisión, hay un contrato con

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

todos los requisitos exigidos por la Ley, mientras que en la nulidad, falta un requisito. En cuanto a la rescisión, hay que señalar que también se habla de que es sinónimo de anulación por nulidad relativa (artículo 836 el Código Civil), sin embargo no es correcto de acuerdo a la doctrina. En doctrina, se dice lo siguiente, respecto de la rescisión. 'La rescisión es una medida excepcional y subsidiaria que se otorga a quien como consecuencia de la celebración de un contrato haya sufrido una lesión, un perjuicio o pueda sufrirlo...La rescisión requiere que exista un contrato válidamente celebrado, que no ha no adolezca de vicios, por ello es medida excepcional... (Sistema de Derecho Civil, Luis Díez Picasso y Antonio Gullón, volumen III, página. 84, editorial Tecnos, S. A., 1976). Por otra parte, el profesor Francisco Messineo, en su obra 'Manual de Derecho Civil y Comercial', Tomo IV, edición de 1971, en la página 521, nos señala que dos son los casos de rescindibilidad de un contrato. Dice: 'Dos son los casos de rescisión: según que el contrato haya sido concluido en estado de peligro o que haya dado lugar a lesión, sufrido por una de las partes y determinada por estado de necesidad por el que esa parte haya sido inducida al contrato. A) El estado de peligro que da lugar a la rescindibilidad del contrato y legitima el ejercicio de la acción de rescisión, consiste en el hecho de que el motivo terminante de la conclusión del contrato (aunque sea aleatorio) y de la asunción de la obligación, ha sido, para uno a las partes, la necesidad -conocida de la contraparte- de salvarse a sí misma (o de salvar a otra persona) del peligro actual de un daño grave a la persona (contrato de estado de necesidad) y, además, en el hecho de que la obligación haya sido asumida en condiciones contrarias a la equidad... B) La segunda figura de rescindibilidad está dada por la situación de aquel que haya sufrido una lesión patrimonial, consistente en la desproporción (o desequilibrio) entre la prestación que hay ejecutado o que ha prometido, y la prestación que debe recibir (y que es de menos importancia); desproporción que se depende del estado de necesidad (situación que disminuye la libertad de elección en que se encontraba) y que

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica*

---

ha sido, para él, motivo determinante y del que la contraparte se haya aprovechado para obtener ventaja'. En nuestro medio, el Dr. de Pérez Vargas, en un interesante ensayo denominado 'Patología Negocial: Invalidez e Ineficacia del Negocio Jurídico' publicado en la Revista Judicial No.8, se refiere a la materia aquí examinada con profundidad, llegando conclusiones iguales a la de los tratadistas citados atrás, y criticando la vez, ciertos pronunciamientos de nuestro máximo tribunal, e igualmente hace observaciones sobre la doctrina patria. Nos señala: ' los conceptos de invalidez, rescisión y resolución que han sido materia de múltiples discusiones y confusiones derivadas fundamentalmente de la falta de una clara diferenciación. La misma doctrina contemporánea incurre en falta de precisión terminológica; análogas confusiones observan en la Ley (por ejemplo, en el artículo 836 del Código Civil) y la jurisprudencia (casación No. 80 de las 15: 00 horas del 12 de julio de 1968). Nuestra doctrina también revela indiferenciación (Tratado de las Obligaciones, Brenes Córdoba Alberto No. 487). Si bien es cierto tanto en la rescisión como en la resolución la patología se encuentra en la función del contrato y los intereses que las partes al celebrarlo persiguen, entre ambos institutos hay profundas diferencias: en un caso se trata de hechos posteriores (resolución) que determinan una 'eliminación (o ineficacia sobreviviente definitiva); en el otro caso (rescisión) se trata de una desproporción originaria entre las prestaciones derivadas de un aprovechamiento de una parte de un estado de necesidad o de peligro de la otra. La rescisión también se distingue de la invalidez. El contrato rescindible está caracterizado por el hecho de que las modalidades del acto que han sido determinadas por ciertas circunstancias (estado de peligro o necesidad) que ofreciendo una parte la oportunidad de obtener un provecho, han causado una desproporción entre las dos prestaciones. Con respecto a la eficacia hay gran diferencia entre el contrato rescindible y el contrato anulable, tanto desde punto de vista sustancial, como desde el punto de vista formal. Desde el primer perfil la

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

estructura de la figura anulable, lo mismo que la rescindible presenta una lesión de intereses de una las partes; es distinta, sin embargo, la causa que determina la lesión de intereses. En el contrato anulable la lesión puede derivar de un vicio de la voluntad, por ejemplo; en el contrato rescindible la voluntad se ha formado regularmente y la lesión deriva de la desproporción mencionada...”

**RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DIFERENCIAS CON NULIDAD Y RESCISIÓN**

[ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. ] <sup>12</sup>

"XI.- Por falta de aplicación, acusa igualmente vulnerados los artículos 844 y 846 ambos del Código Civil. En opinión del casacionista, estos artículos, propios de la nulidad y la rescisión, son plenamente aplicables a la resolución contractual. Así, afirma, al establecer el artículo 846 del Código Civil que "sin previa entrega o consignación de lo que deba devolver con motivo de la nulidad, no puede una parte exigir que se compela a la otra parte a la devolución de lo que le corresponde". En el presente asunto, para proceder sus representados a la devolución del inmueble, resulta necesaria la previa entrega o consignación del valor de la casa construida por ellos. Se trata, dice, de un asunto de sentido común, de un "dando y dando", que de no procurarse podría provocar que los actores dispongan del bien a favor de un tercero que invoque buena fe con base en la información registral. Desde un punto de vista técnico jurídico, la resolución por incumplimiento no es posible asimilarla con la nulidad ni con la rescisión. Aunque las tres son formas de ineficacia de los actos o contratos, cada una tiene un fundamento distinto. En la nulidad la ineficacia se da por la falta o ausencia de elementos constitutivos o bien por vicios o defectos de formación del acto o contrato, según se trate de nulidad

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

absoluta o relativa. En la rescisión, no se está frente a vicios o defectos, la ineficacia se funda, únicamente, en la lesión o perjuicio que el negocio jurídico produce a una o a las partes. Finalmente, la resolución es ineficacia por hechos sobrevenidos que inciden sobre la funcionalidad negocial, como el supuesto de incumplimiento contractual. La aplicación analógica de las normas, dispone el artículo 12 del Código Civil, procede "...cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante en el que se aprecie identidad de razón, salvo cuando alguna norma prohíba esa aplicación" . En el caso bajo estudio, no hay identidad de razón, se trata de institutos jurídicos aplicables a supuestos totalmente distintos. De ahí que no es dable aplicar por analogía los artículos referidos. De todas formas, cabe recordar, el derecho de retención constituye una garantía de cumplimiento de las obligaciones la cual permite al acreedor a mantener la posesión de un bien, que no es de su propiedad, como medio de coacción para el pago de una obligación jurídica, siempre y cuando la ley lo autorice expresamente. En el caso de la resolución contractual, el artículo 692 del Código recién citado, único que regula la resolución por incumplimiento contractual, no contempla esa garantía. "

**RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POSIBILIDAD DE ORIGINARSE TANTO EN LA VOLUNTAD DE LAS PARTES COMO EN LA LEY**

[ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA ]<sup>13</sup>

"Aquí se ha de recordar, que la resolución de un contrato puede surgir de la misma voluntad de las partes estampada en el propio convenio, mediante una cláusula expresa que ante el incumplimiento por parte de una de ellas prevea la resolución de pleno derecho, lo cual como nos lo indica don Pablo Casafont Romero en su obra "Ensayos de Derecho Contractual": "...constituye la "cláusula

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica*

---

expresa de resolución" o pacto comisorio expreso... " (Obra citada. Antonio Lehmann - Librería, Imprenta y Litografía Ltda. San José, Costa Rica. 1968. Página 41).- La facultad de pedir la resolución de un contrato ante el incumplimiento de una de las partes, también puede tener su origen en la ley: "...con la llamada "condición resolutoria implícita" del artículo 692 o pacto comisorio tácito ." (Pablo Casafont Romero. Obra citada. Página 42).- Se estima que si las partes en uso de su libertad contractual, prevén, ante la falta de cumplimiento por parte de alguna de ellas, una cláusula expresa de resolución, producido el incumplimiento opera la resolución de pleno derecho sin necesidad de resolución judicial que así lo declare.- "

**NULIDAD DISTINCIÓN ENTRE NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA**

[ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA.]<sup>14</sup>

"VII.- Ahora bien, en virtud de la nulidad pretendida mediante la demanda formulada, es del caso hacer referencia al concepto de nulidad y sus alcances y así destacar que: "En su más general concepto, nulidad es el estado o condición de un acto jurídico o de un convenio que por contener algún vicio en su esencia o en su forma, no es apto para producir en derecho los efectos que produciría a no existir el vicio de que adolece...Siendo, como son, los vicios productores de nulidad más o menos graves según su condición y los actos en que puedan ocurrir, se distinguen dos categorías: absolutas y relativas. Nulidad Absoluta es aquella que se produce: a) cuando en los actos o contratos se falta a alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia; b) cuando falta algún requisito o formalidad que la ley exige para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza del acto o contrato en sí mismo y no a la calidad o estado de la persona que en ellos interviene; y c) cuando se ejecutan o celebran por personas absolutamente

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

incapaces. En las condiciones esenciales para la formación o existencia de un acto jurídico o de un contrato, se comprenden todas aquellas que el derecho preceptúa como absolutamente necesarias para la validez de las obligaciones en general, a saber: capacidad de parte de quien se obliga; objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación; y causa justa...También figura como condición indispensable en los actos o contratos, el consentimiento de la parte o partes otorgantes...Las formalidades o requisitos esenciales...son los que las leyes suelen establecer de modo especial como de todo punto necesarios para la validez de ciertos actos o contratos, atendiendo exclusivamente a la naturaleza de éstos y para mejor garantizar su legitimidad...Nulidad relativa es la que sobreviene en los actos o contratos: a) cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular; b) cuando faltan algunos requisitos o formalidades que la ley exige teniendo en mira el exclusivo y particular interés de las partes; y c) cuando se ejecutan o celebran por personas relativamente incapaces...Como medios de protección para las partes contra posibles lesiones a sus derechos, suele establecer el legislador formas y requisitos a que deben ajustarse las operaciones contractuales o los actos jurídicos que se verifiquen. Esto mira únicamente a los derechos privados, a lo que no tiene carácter trascendente al orden público o a los intereses generales; de modo que como asunto de condición particular al individuo, la inobservancia, en un caso dado, de la forma o ritualidad prescrita, sólo tiene importancia secundaria, que si bien suficiente para ocasionar la nulidad si fuere reclamada, no la produce de pleno derecho, y es convalidable. Así, la falta de notificación de una demanda ordinaria, entraña nulidad de las actuaciones posteriores; con todo, si el demandado, lejos de reclamar la nulidad consintiere expresa o tácitamente en tener por buenos los procedimientos, el defecto desaparece. La incapacidad relativa tampoco produce nulidad irremediable: afecta sí, la validez del acto, pero de manera atenuada. El vicio, como en los

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

casos anteriores, es posible desaparezca por convalidación...La nulidad absoluta y la relativa difieren en los siguientes puntos: La obligación viciada con nulidad absoluta nunca, para la ley, ni por un momento, ha tenido existencia; nada puede convalidarla, ningunos efectos producir en favor o en contra de persona alguna; la viciada con nulidad relativa tiene, por el contrario, efectividad legal mientras la rescisión no se produzca; de tal modo, que nada impediría que en ese estado fuera susceptible de novación; y es convalidable expresa o tácitamente por quien tuviere derecho a demandar la rescisión...Otra diferencia entre ambas nulidades se nota con relación a la mayor o menor facilidad que se concede para la declaratoria: la absoluta es declarable de oficio o a instancia de cualquiera que tenga algún interés respecto al asunto; no así la relativa, pues en cuanto a ella nunca el juzgador está autorizado para pronunciarla por su propia determinación, y únicamente puede ser reclamada por el perjudicado, su representante, o por quien o quienes le sucedan en su derecho como herederos..." (Tratado de las Obligaciones. Alberto Brenes Córdoba. Ediciones Juricentro S.A. Quinta Edición, 1977, San José, Costa Rica, Págs. 191 a 199). (El subrayado no es del original).- Por su parte el autor también nacional Luis Guillermo Herrera Castro en su obra "Las nulidades procesales" nos expresa: "La nulidad, como sanción o como consecuencia lógica de la inobservancia de formas del procedimiento, no se aplica siempre en forma irrestricta. Deben tomarse en cuenta una serie de principios, que la doctrina expone y las legislaciones incluyen en sus códigos procesales. Es en la práctica donde estos principios toman importancia, tendientes siempre a evitar la nulidad del acto. Hay un común denominador a todos estos principios: la economía procesal. Existe un principio que no es propiamente de este tema, sino más bien común a todo el Derecho Procesal Civil: el principio de la preclusión. Enorme importancia adquiere en el campo de las nulidades, pues cuando se viola, el acto procesal puede devenir en nulo...Eduardo Pallares, refiriéndose a lo anterior, ha dicho: "Finalmente, en los actos procesales el

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

principio de preclusión tiene efectos decisivos sobre las nulidades hasta el extremo de convertir a casi todas ellas en nulidades relativas. La casi totalidad de los actos procesales nulos, lo son con nulidad relativa porque se revalidan en virtud del principio de preclusión, cuando el interesado no impugna la nulidad en tiempo hábil, y también por los efectos de la cosa juzgada" (Del autor Herrera Castro, obra citada, Pág. 67).- VIII.- Cabe señalar que ya la jurisprudencia patria ha sido reiterada en el sentido de que las nulidades procesales deben ser alegadas en el mismo proceso en el cual fueron causadas, y ya este mismo Tribunal en la Sentencia N° 44 de las 10:15 hrs del 21 de enero del 2000, criterio reiterado, entre otras, en la Sentencia N° 293 de las 9:15 horas del 21 de agosto del 2002, al analizar el punto señaló: "El espíritu del estudio y declaratoria de las nulidades, fundamentalmente procesales, dentro de las nuevas tendencias procesalistas a las que se ha plegado la jurisprudencia de nuestros tribunales desde hace más de dos lustros, y el legislador patrio en normativas como los Códigos Procesales Civil y Penal, y la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales, es que se debe erradicar las declaratorias de "nulidad por la nulidad misma". Es decir, únicamente cuando no haya posibilidad de enmendar un defecto, porque provoque indefensión imposible de subsanar, es admisible decretar la anulación de actos procesales o resoluciones. En nuestro medio no existe, entonces, la nulidad por la nulidad misma, y debe evitársele en tanto no sea necesario orientar el curso de los procedimientos o evitar una indefensión. El tratadista EDUARDO PALLARES , en su Derecho Procesal Civil , editado en Buenos Aires, Argentina, por Editorial Porrúa Sociedad Anónima, 1979, páginas de las 201 a las 203, indica que el acto procesal nulo es el que no reúne los requisitos legales y en razón de lo cual la ley lo declara ineficaz expresando al respecto que "... Debe censurarse la costumbre de aplicar a los actos procesales las normas relativas a la nulidad de los actos civiles. Tal proceder no es jurídico porque hay diferencias esenciales

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

entre unos y otros. Los procesales son de tracto sucesivo por regla general, mientras que los civiles solo por excepción; los civiles pertenecen en su mayoría al derecho privado y los procesales siempre al público por ser el proceso una institución mediante la cual el Estado realiza una función de orden público. Finalmente, en los procesales el principio de preclusión tiene efectos decisivos sobre las nulidades, hasta el extremo de convertir todas ellas en nulidades relativas, lo que no sucede en materia civil ... El Código sabiamente ha subordinado a la nulidad (sic) dos condiciones. que falte a las actuaciones un requisito esencial, y que esa falta produzca indefensión de las partes. Si no reúnen estas dos circunstancias la actuación no es nula ...” . El principio de preclusión traído a cuenta por PALLARES, fue definido por EDUARDO COUTURE , en sus Fundamentos de Derecho Procesal Civil , editado en Buenos Aires, Argentina, por Editorial Depalma, en 1973, páginas 194, 196 y 197, como "... representado por el hecho de que las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndole el regreso a etapas y momentos procesales ya extinguidos y consumados ... extinguidas la oportunidad procesal para realizar un acto, ese acto ya no podrá realizarse más ... La preclusión se define generalmente como la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal ... la preclusión es la consecuencia del transcurso infructuoso de los términos procesales ... no cumplida la actividad dentro del tiempo dado para hacerlo, queda clausurada la etapa procesal respectiva ...". En particular, en tratándose de las nulidades procesales la jurisprudencia de nuestros tribunales ha sido más que reiterada en establecer que el teatro en el cual se ventilarán, salvedad hecha de las excepciones fijadas por la ley, es el del propio proceso dentro del cual se les causó o pudo causar . Sirve de ilustración al respecto, aunque en un proceso para la anulación de un remate y otras actuaciones, lo dicho por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su fallo No. 110, dictado a las 15:15 horas del 16 de octubre de 1996 , y que

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

sostiene criterios retomados con constancia y originados en la sentencia de las 12:00 horas del 19 de octubre de 1891 por la Antigua Sala de Casación: "... Es improcedente el conocimiento de nulidades procesales de un asunto dentro de otro. Así la sentencia N° 16 de las 15 horas del 1° de febrero de 1995. En efecto "Las nulidades procesales acaecidas en procesos ejecutivos, según ha sostenido retiradamente Casación, deben ser alegadas en el mismo juicio en el cual fueron causadas. Este criterio ha sido sostenido por esta Sala, entre otras, en las sentencias N° 6 de las 14,40 horas del 18 de enero de 1991 y N° 23 de las 14,20 horas del 4 de marzo de 1992, en las cuales, en lo que aquí interesa, se dijo: "Como bien se explica en la nota del Magistrado Coto Albán inserta en la Sentencia de Casación número 79 de las 14,30 horas del 10 de julio de 1970," El remate es un acto de carácter complejo que integra tres elementos, uno de ellos el edicto que fija las condiciones de la subasta, otro la diligencia propiamente dicha, cuya comprobación se hace por medio del acta que el Juez extiende, y tercero la resolución aprobatoria, en que el Juez tiene por bien efectuado el remate, por ajustarse a aquellas condiciones, a las formalidades de ley, y a una oferta legalmente admisible, no mejorada por ninguno. Y desde luego se requiere como antecedente indispensable la resolución que ordena el remate, que señala hora y fecha para verificarlo y fija las demás condiciones del mismo, todo lo cual se incluye en el edicto. De ahí que en las nulidades que tengan que ver con los remates es importante distinguir si se trata de la nulidad del remate en sí mismo, o si se trata de la nulidad de actos procesales que tengan relación con la subasta, tanto anteriores como posteriores, siendo ejemplo de este último caso la resolución que lo aprueba. Esto es así porque la regla es la de que las nulidades sólo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido, y en cuanto a la anulabilidad del remate en sí mismo sólo es permitido hacerlo por separado en la vía ordinaria en los casos que señala el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, a saber: 1.- cuando tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, se hubiere

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

por error o por cualquier otro motivo, rematado una cosa por otra, o una cosa ajena; y 2.- cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Además de los citados casos del artículo 472, dentro del juicio en que ocurrió el remate éste puede resultar anulado no por el remate en sí mismo sino por nulidad de sus antecedentes. Por ejemplo es de lógica elemental que si se anula la resolución que ordenó la subasta, ésta también debe anularse, pues queda sin base o fundamento alguno. Han sido frecuentes los casos tanto de nulidades procesales como de nulidades de remate resueltos por nuestros Tribunales, y en los que desde el año 1891 se ha mantenido invariablemente la misma doctrina y jurisprudencia en el sentido de que, "las nulidades procesales sólo pueden ser declaradas en los mismos autos en que se hayan producido, pues si se admitiera que es posible obtener su declaratoria en juicio distinto promovido al intento, después de terminados aquéllos, sería reconocer que, fuera de los recursos expresos establecidos por la ley, hay uno tácito, y no sujeto a otro plazo que el de la prescripción ordinaria de las acciones, con lo cual se habría encontrado el medio de multiplicar indefinidamente los litigios". Tal cosa significaría "la creación de un recurso ilimitado, expuesto a todo abuso, no reglado, cuando ya se hubiesen agotado en el expediente respectivo todos los recursos dispuestos por la ley. Con excepción desde luego de los casos contemplados por el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, que por razones de orden público se autoriza de manera expresa a reclamar la nulidad en la vía ordinaria". Esto último ha sido reiterado en el sentido de que, "la nulidad del remate debe ser gestionada en el propio expediente donde se causó, porque en la vía ordinaria sólo es dable pretender esa nulidad por las causales que indica el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles". Al respecto pueden consultarse las siguientes sentencias de Casación: 12 horas del 19 de octubre de 1981, 2,30 p.m. del 7 de marzo de 1903, 2.25 p.m. del 18 de marzo de 1926, 10 a.m. del 2 de noviembre de 1928, 4,30 p.m. del 4 de setiembre de 1931, 2,45 p.m. del 12 de agosto de 1932, 3 p.m. del

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

18 de abril de 1934, 10,10 horas del 1° de diciembre de 1936, 15.08 horas del 27 de diciembre de 1939, 10 horas del 13 de marzo de 1940, 15,10 horas del 25 de enero de 1944, 10,45 horas del 7 de junio de 1947, 53 de 14 horas del 25 de junio de 1952, 63 de 15,45 horas del 13 de junio de 1962, 112 de 16 horas del 4 de octubre de 1962, 72 de 9,50 horas del 25 de junio de 1968 y 79 de 14,30 horas del 10 de julio de 1970." . El artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles corresponde, salvo algunas modificaciones no relevantes para este asunto, al 653 del Código Procesal Civil. Por ende, no son susceptibles de revisión, en vía ordinaria, las eventuales nulidades procesales ocurridas en los juicios ejecutivos. Ello no significa, empero, darle el valor de cosa juzgada material a lo resuelto en ellos, pues es posible analizar de nuevo las situaciones de fondo atinentes a dichos procesos en la vía declarativa (ver, al respecto, la sentencia de esta Sala N° 20, de las 14:20 horas del 14 de abril de 1993). Por ende, en cuanto al fondo del asunto, lo resuelto en sentencias dictadas en procesos sumarios, puede ser nuevamente discutido en la vía ordinaria o abreviada, según corresponda (artículos 165 y 445 del Código Procesal Civil). Pero en esta vía no podrán discutirse nulidades de carácter procesal. Así, no es susceptible de discutir la nulidad del edicto de ley, o la del acta de remate ...." .- (Lo subrayado no es del original).- IX.- De todo lo expuesto se desprende que al haberse acogido en la sentencia apelada, las excepciones opuestas por el demandado y declararse sin lugar la demanda intentada en esta vía por la señora Dinia Sánchez Zeledón, deberá mantenerse lo así resuelto pero no por las razones dadas por el juzgador de primera instancia, sino porque la declaratoria de nulidad que se pretende en esta vía no es de recibo, todo acorde con la doctrina y jurisprudencia que existe al respecto y que forma parte inclusive de los antecedentes de este Tribunal, por lo que lo resuelto en el fallo venido en alzada merecerá confirmación, al no estar en este proceso, en todo caso ante ninguno de los supuestos que contempla el artículo 653 del Código Procesal Civil, en los que se podría pretender la nulidad

*Centro de Información Jurídica en Línea*  
*Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

---

en la vía ordinaria, pues no se está alegando que se haya rematado una cosa por otra o una cosa ajena y tampoco que un remate se haya hecho a hora distinta de la señalada o publicada, sino que se invoca con la demanda la nulidad de un proceso hipotecario, que como se señaló, no es dirimible en esta vía ordinaria.- Consecuentemente habrá de confirmarse la sentencia apelada en todos sus extremos.- "

**FUENTES CITADAS**

1 UMAÑA Rojas Ana Lorena y PÉREZ Vargas Víctor. Elementos del negocio Jurídico. Derecho Privado. 3Ed . 1994. p: 207.

2 PUIG BRUTAU citado por CARVAJAL PÉREZ (María Gabriela), ESPINOZA GÓMEZ (Gely Marcela) y RAMÍREZ SÁNCHEZ (Heilyn Ivana). Situación de los Terceros Adquirentes de Buena Fe a la luz de la Jurisprudencia de las Salas I y III anterior y posterior al año 1998. Posición de la doctrina y legislación. Adquisición a non domino, Seguridad Jurídica y publicidad registral. Implicaciones sociales, jurídicas y económicas. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciadas en Derecho de la Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 2001, pp. 175 y 177.

3 SOTELA Montagne Rogelio. Hechos, Actos y Negocios Jurídicos como Génesis de los Derechos Subjetivos. *REVISTA DE CIENCIAS JURIDICAS*.(15) 1970. P: 170.

4 UMAÑA Rojas Ana Lorena y PÉREZ Vargas Víctor. Elementos del negocio Jurídico. Derecho Privado. 3Ed . 1994. p: 224.

5 PÉREZ Vargas Victor y CERTAD Maroto Gastón. El negocio Jurídico. Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. Instituto de Derecho Privado. Costa Rica. 1975.p :38.

6 CARVAJAL PÉREZ (María Gabriela), ESPINOZA GÓMEZ (Gely Marcela) y RAMÍREZ SÁNCHEZ (Heilyn Ivana). Situación de los Terceros Adquirentes de Buena Fe a la luz de la Jurisprudencia de las Salas I y III anterior y posterior al año 1998. Posición de la doctrina y legislación. Adquisición a non domino, Seguridad Jurídica y publicidad registral. Implicaciones sociales, jurídicas y económicas. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciadas en Derecho de la Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 2001, 219, 220 y 221.

7 SOTELA Montagne Rogelio. Hechos, Actos y Negocios Jurídicos como Génesis de los Derechos Subjetivos. *REVISTA DE CIENCIAS JURIDICAS*.(15) 1970. P: 171.172.173.

8 UMAÑA Rojas Ana Lorena y PÉREZ Vargas Víctor. Elementos del negocio Jurídico. Derecho Privado. 3Ed . 1994. p: 244.

9 PÉREZ Vargas Victor. Patología Negocial: Invalidez e ineficacia del Negocio Jurídico. *REVISTA JUDICIAL* (8) Junio 1978. p:105.112.133.

10 LEY 63. CÓDIGO CIVIL. Costa Rica, del veintiocho de septiembre de mil ochocientos ochenta y siete.

11 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN PRIMERA. Resolución N° 312 , de San José, a las nueve horas cuarenta minutos del tres de agosto del dos mil uno.-

12 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°000747-F-2004 , de las nueve horas veinticuatro minutos del diez de setiembre del año dos mil cuatro.

13 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 319 , de las nueve horas cuarenta minutos del treinta y uno de agosto de dos mil cuatro.

14 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 258 - San José, a las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del treinta y uno de agosto de dos mil seis.-