

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

Resolución No. 42-1997

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las quince horas del catorce de mayo de mil novecientos noventa y siete.

Proceso ordinario establecido ante el Juzgado Civil de Santa Cruz, por Adais Ortega Angulo, soltera, ama de casa, y Miguel Angel Ortega Angulo, soltero, agricultor, contra Felipe Chen Li Moraga, comerciante, todos vecinos de Belén de Carrillo, Guanacaste; contra el "Almacén Felipe Chen S.A.", representada por el citado Felipe Chen, y contra José María Guevara Navarrete. Intervienen, además, los licenciados Fernando Montero Piña y Celso Gamboa Rodríguez, en calidad de apoderados especiales judiciales de los actores, el primero, y de los accionados Felipe Chen y Almacén Felipe Chen S.A., el segundo. Todos son mayores de edad, y con las excepciones dichas, casados, abogados y vecinos de San José.

RESULTANDO:

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en siete millones ciento ochenta y tres mil cuatrocientos colones, a fin de que en sentencia se declare: "a) Que entre el señor Chen Li Moraga, apoderado de la demandada y nosotros, habíamos convenido, en el mes de julio de 1991, la constitución de un gravamen de hipoteca sobre nuestra finca del partido de Guanacaste, Folio Real 8949-000. b) Que el contrato de compra venta con pacto de retrocompra que se otorgó el 21 de julio de 1991, ante el Notario José María Guevara Navarrete entre nosotros y la demandada es absolutamente nulo, por no haber existido consentimiento de nuestra parte para ese negocio jurídico, por haber divergencia entre lo querido por nosotros en nuestra voluntad y lo firmado y por no haber estado presente el apoderado de la demandada en el momento en que nosotros firmamos. c) En razón de la nulidad de la venta con pacto de retro-compra, el inmueble del Partido de Guanacaste, Folio Real 8949-000, nos sigue perteneciendo por partes iguales a nosotros los actores. d) Que el Registro Público deberá cancelar la inscripción de la finca mencionada a nombre de la demandada. e) Que los demandados deberán pagarnos la indemnización correspondiente a los daños y perjuicios ocasionados, por haber usado y explotado la finca en forma dolosa, desde quince días antes del 22 de enero de 1992 hasta que se le ordene desalojarla. La cuantificación de daños y perjuicios se hará en ejecución de sentencia. f) Que el codemandado Chen Li Moraga o quienes la estén ocupando, empleados o no de la empresa, deberán desalojar el inmueble y se nos deberá poner en posesión de dicha finca. g) Que en ejecución de sentencia se compensarán la deuda que la suscrita Adais tiene a favor de la empresa codemandada por el préstamo hipotecario, con la parte que ella me debe satisfacer por daños y perjuicios por uso y disfrute de la finca. h) Que los demandados deberán pagarnos ambas costas de este proceso.

2º.- Los accionados contestaron negativamente la demanda. Felipe Chen en nombre propio y de su Almacén interpuso las excepciones de falta de personalidad ad causam activa y pasiva y la de falta de

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

derecho. El co-demandado Guevara Navarrete alegó las excepciones de falta de derecho, falta de acción, la genérica de sine actione agit, falta de legitimación ad causam activa y pasiva y la de prejudicialidad.

3º.- La Juez, Licda. Cynthia Dumani Stradtman, en sentencia de las 7:15 horas del 15 de diciembre de 1995, resolvió: "... SE DECLARA SIN LUGAR EN TODOS SUS EXTREMOS el presente PROCESO ORDINARIO establecido por ADAIS ORTEGA ANGULO, y MIGUEL ANGEL ORTEGA ANGULO contra FELIPE CHEN LI MORAGA, ALMACEN FELIPE CHEN SOCIEDAD ANONIMA, representada por Felipe Chen Li Moraga y JOSE MARIA GUEVARA NAVARRETE. Se rechazan las excepciones de falta de personalidad ad causam activa y pasiva y la de prejudicialidad. Se acoge la excepción de falta de derecho. En cuanto a la solicitud que hace la parte demandada de la aplicación del artículo 100 del Código Procesal Civil, no ha lugar por improcedente. Se condena a la parte vencida en este caso la actora al pago de ambas costas de este proceso."

4º.- El Lic. Fernando Montero Piña en su calidad de apoderado de los actores apeló y, el Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, integrado entonces por los Jueces Superiores Liana Rojas Barquero, Henry Madrigal Cordero y Stella Bresciani Quirós, en sentencia dictada a las 9:50 horas del 10 de mayo de 1996, dispuso: "Se revoca la sentencia apelada en cuanto acoge la excepción de falta de derecho opuesta por la empresa Almacén Felipe Chen Sociedad Anónima y en cuanto declara sin lugar la demanda establecida contra ésta sociedad, y en su lugar se deniega dicha excepción y se declara con lugar la demanda en la siguiente forma, entendiéndose como denegada en aquellos extremos que no hubiere expreso pronunciamiento: **a)** Que entre la sociedad demandada y los actores se convino, en el mes de julio de 1991, la constitución de un gravamen de hipoteca sobre la finca de los accionantes del Partido de Guanacaste, Folio Real ocho mil novecientos cuarenta y nueve, sub-matrícula cero cero uno y cero cero dos; **b)** Que el contrato de compra venta con pacto de retrocompra que se otorgó el 21 de julio de 1991, ante el notario José María Guevara Navarrete entre los actores y la sociedad demandada es absolutamente nulo, por no haber existido consentimiento de la parte actora para ese negocio jurídico, por haber divergencia entre lo querido por ellos en su voluntad y lo firmado; **c)** que en razón de la nulidad de la venta con pacto de retrocompra, el inmueble del Partido de Guanacaste, Folio Real ocho mil novecientos cuarenta y nueve, sub-matrículas cero cero uno y cero cero dos, con la misma naturaleza, situación, cabida y linderos que indica el Registro, sigue perteneciendo por partes iguales a los actores, en razón de lo cual el Registro Público deberá cancelar la inscripción, ya fuere provisional o definitiva, del documento presentado a la Sección del Diario del citado Registro bajo el tomo 388, asiento 11701 el 24 de julio de 1991, mediante el cual Miguel Ángel y Adais, ambos Ortega Angulo, venden a Almacén Felipe Chen Sociedad Anónima, con pacto de retroventa dicho bien; **d)** que los actores están obligados a devolverle a la sociedad demandada la suma de quinientos veinte mil colones recibidos, así como noventa mil doscientos cincuenta colones que se otorgan de oficio a favor de dicha empresa, a título de mejoras útiles; **e)** que la sociedad demandada o quienes estén ocupando el inmueble, deberán desalojarlo y se pondrá a los actores en efectiva posesión del mismo, una vez que éstos hubieren cancelado a dicha empresa la suma total de seiscientos diez mil doscientos cincuenta colones; y **f)** son ambas costas a cargo de la sociedad demandada. **II.** Se revoca igualmente la sentencia recurrida en cuanto condena a los actores al pago de ambas costas a favor de los co-demandados Felipe Chen Li Moraga y José María Guevara Navarrete, y en su lugar se les exime de dicha condenatoria. Se confirma en lo demás."

5º.- El Lic. Celso Gamboa Rodríguez en su calidad de apoderado especial judicial de los accionados Felipe Chen y de la representada de éste, formuló recurso de casación por el fondo en el que aduce la

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

violación de los artículos 317, 330, 370 y 371, incisos 1º y 2º del Código Procesal Civil; y 693, 835, inciso 1º y 1022 del Código Civil.

6º.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Zamora Carvajal; y

CONSIDERANDO:

I.- Adais y Miguel Angel Ortega Angulo y Almacén Felipe Chen S.A., representada por Felipe Chen Li Moraga, convinieron un contrato documentado en escritura pública otorgada el 22 de julio de 1991, ante el Notario Público Licenciado José María Guevara Navarrete, según el cual los primeros vendían a la segunda, con pacto de retroventa, por la suma de quinientos veinte mil colones, la finca de su propiedad inscrita bajo el sistema de Folio Real de la Provincia de Guanacaste matrícula 8949-000. En ese contrato se estipulaba que si, dentro del plazo de seis meses contados a partir de la fecha de otorgamiento, los vendedores le devolvían a la compradora la suma pagada, ésta les devolvería a aquéllos la indicada finca, otorgándole la escritura correspondiente. En este proceso, los actores alegan que el contrato de compraventa, con pacto de retroventa, suscrito entre las partes es absolutamente nulo, por haber existido vicios en su consentimiento, al formalizarse el negocio jurídico, y pretenden que se declare que lo convenido fue un préstamo y no una compraventa con pacto de retroventa y por consiguiente la nulidad del contrato suscrito, la cancelación de la correspondiente inscripción registral, así como que se le condene a los demandados al pago de daños y perjuicios, costas del proceso y se le ordene a quienes estén ocupando el inmueble el desalojo del mismo. Los accionados contestaron la demanda en forma negativa. El Juzgado desestimó la demanda en todos sus extremos. Inconformes los actores apelaron. El Tribunal Superior, en el fallo que aquí se censura, revocó la sentencia apelada en cuanto acoge la excepción de falta de derecho opuesta por la empresa Almacén Felipe Chen Li S.A. y en cuanto declara sin lugar, la demanda establecida contra ésta sociedad, y en su lugar se deniega dicha excepción y se declara la demanda con lugar declarando, en lo esencial, la nulidad del contrato de compraventa con pacto de retroventa, por no haber existido consentimiento de la parte actora para ese negocio, sino únicamente para la constitución de un gravamen hipotecario a favor de la sociedad demandada. El Tribunal Superior, únicamente, confirma la sentencia del a quo en cuanto se deniega la condenatoria en daños y perjuicios.

II.- La sociedad accionada formula el presente recurso invocando razones de fondo, aduciendo al respecto errores de derecho en la apreciación de la prueba. Acusa violación de las normas de la sana crítica contenidas en el artículo 330 del Código Procesal Civil, en la apreciación de la prueba, así como de los artículos 317, 370 y 371, incisos 1º y 2º, de ese mismo cuerpo de leyes. Alega, también, violación de los artículo 835, inciso 1º, 693 y 1022 del Código Civil.

III.- Tal y como lo ha dicho en forma reiterada esta Sala, el error de derecho consiste en otorgar a las pruebas un valor que no tienen, o en dejar de concederles el valor que la ley les atribuye. Cuando se alega error de derecho, la técnica del recurso de casación, de acuerdo con el artículo 595, inciso 3), exige señalar expresamente el error probatorio presente, es decir para cada prueba concreta la forma como se violó, y en el aspecto normativo citar las disposiciones de prueba y de fondo concretas para cada una de ellas y en forma clara y precisa señalar su conculcación. En el caso bajo examen, el recurrente no cumple con lo

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

dispuesto en la normativa, sus alegatos resultan vagos, oscuros e imprecisos, y no indica para cada prueba, cuya apreciación se ataca de errónea, las normas legales infringidas sobre el valor de los elementos probatorios, y las que en cuanto al fondo resultan infringidas como consecuencia de los errores de apreciación reclamados. El recurrente si bien indica cuáles son las pruebas que -a su criterio- fueron mal apreciadas, no indica en qué consiste, para cada caso, la errónea apreciación en relación a las normas procesales que regulan el valor probatorio que la Ley les concede a cada una de ellas, ni cuál o cuáles normas de fondo resultan violadas. Si bien en el caso de la prueba documental, concretamente la escritura pública que contiene el contrato de venta con pacto de retroventa, cita como violado los artículos 370 y 371 del Código Procesal Civil, omite indicar cuáles normas de fondo resultan violadas. Tampoco fundamenta en qué forma violó el Tribunal Superior las reglas de la sana crítica. En consecuencia, el recurso es informal. En tal virtud la Sala se encuentra inhibida para entrar a conocerlo.

IV.- No encuentra la Sala que, en consideración del documento base de la disputa, es decir, la escritura pública otorgada ante el Notario Público, Licenciado José María Guevara Navarrete, a las 14 horas del 22 de julio de 1991, se haya actuado incorrectamente por los juzgadores del Tribunal de Instancia, al estimar que se trató de un préstamo y no de una compraventa con pacto de retro. Si bien el artículo 370 del Código Procesal Civil establece que "Los documentos o instrumentos públicos, mientras no sean argüidos de falsos, hacen plena prueba de la existencia material de los hechos que el oficial público afirma en ellos haber realizado él mismo, o haber pasado en su presencia en el ejercicio de sus funciones", en reiteradas ocasiones ha sostenido esta Sala que "... para atacar un negocio simulado no se requiere impugnar o argüir de falso el documento público, pues el Notario consigna en la escritura pública que los contratantes comparecen ante él e indican haber celebrado el contrato en la forma relatada ahí, y es, precisamente, de esto que da fe el Notario, del dicho de las partes, no de haberse realizado el contrato en los términos exactos que indican los comparecientes; si de esto último diera fe el Notario, sólo se podría destruir mediante una declaratoria de falsedad en la vía penal. Limitándose a consignar lo dicho por los contratantes, ello es lo único que tiene valor de plena prueba, pues esos son los hechos que pasan en su presencia, lo que dicen los contratantes, según lo relata la escritura, sin que pueda tenerse por cierto y real el contrato tal y como lo refieren las partes, porque bien pueden convenir en una cosa y manifestar otra (Casación número 123 de las 14 horas 45 minutos del 6 de diciembre de 1967; Sala Primera de la Corte número 311 de las 15 horas 30 minutos del 31 de octubre de 1990). La acción de nulidad por simulación no lastima para nada el principio de la fe pública, pues constituye un ataque al contenido intrínseco de la escritura pública y no al contenido extrínseco de ella; se ataca el contenido volitivo o psicológico manifestado por las partes y no propiamente el documento. La concepción, según la cual para atacar un instrumento público por simulación debe, de previo, argüirse de falso, deriva de una confusión entre la simulación y el fraude que son dos figuras afines, y cuya distinción no cabe formularla en el presente asunto. La impugnación del documento por falsedad debe intentarse cuando haya sido alterada la verdad material de las manifestaciones de los comparecientes o de los hechos ocurridos en presencia del documento. La veracidad de las manifestaciones y consentimiento de las partes intervinientes, elemento subjetivo, quedan al margen del documento y su autenticidad, y admiten prueba en contrario, sin que ello vaya en detrimento de la fe atribuida al instrumento público. Es decir, no se ataca la verdad objetiva contenida en el documento, sino su sinceridad, la cual no puede garantizar el Notario. En suma tal y como lo ha afirmado la Casación, la fe pública notarial protege lo que el Notario afirma haber realizado él mismo o haber pasado en su presencia; pero no se extiende a hacer verdaderas las manifestaciones de los otorgantes. Por lo que sin atacar de falsa la escritura, bien puede demostrarse la inexactitud de esas manifestaciones, por otros medios de prueba (Sala de Casación No. 22 de las 14:30 hrs. del 31 de marzo

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

de 1970 y sentencia No. 30 de las 14:45 horas del 20 de marzo de 1991).

V.- En el caso concreto esta Sala considera que el Tribunal de Instancia, en aplicación plena de la facultades concedidas por el ordinal 330 del Código Procesal Civil, procedió de conformidad con el "principio de la unidad de la prueba", en relación al cual esta Sala ha dicho, en la Sentencia N° 59 de las 14:30 horas del 9 de agosto de 1994, que "... el Juez no puede analizar los elementos de juicio que aportan las partes al proceso, aislada e individualmente, sino en su conjunto, para darles de acuerdo a la sana crítica o a la tarifa legal, el valor correspondiente. En el proceso de análisis que realiza el Juzgador, es necesario que examine primeramente las diversas pruebas con las que se pretende demostrar cada uno de los hechos, para luego evaluarlas globalmente, separando las que son favorables a las hipótesis planteadas por las partes, de las desfavorables. Finalmente, debe estudiarlas comparativamente para que la conclusión que adopte constituya una verdadera síntesis de la totalidad de los medios de convicción y consecuentemente, de los hechos que por su medio se manifiestan, y por último aplicar a la relación fáctica así lograda la normativa de fondo atinente al caso. En la búsqueda de hacer justicia, desideratum de la función jurisdiccional, es preciso actuar con suma cautela. Deben tomarse en cuenta hasta los más pequeños detalles y todas las pruebas, para determinar si son o no importantes en la solución de la controversia. En el proceso de valoración de los elementos de juicio, de conformidad con la sana crítica, no basta aplicar la lógica, es también necesario recurrir a las reglas de la experiencia humana suministradas por la psicología, la sociología y la técnica, que son las que verdaderamente dan al Juez el conocimiento de la vida y de los hombres y le permiten distinguir con certeza lo que es verdadero de lo que es falso (En este sentido, ver sentencia de esta Sala N° 67 de 15 horas y 15 minutos del 20 de octubre de 1993, Considerando VII)". Sin lugar a dudas, en el presente caso, a la luz de las pruebas evacuadas, es claro que medió un vicio en el consentimiento de los actores, quienes en ningún momento tenían intención de vender, sino, más bien, de hipotecar, lo cual de conformidad con el artículo 1015, inciso 1°, hace anulable, el negocio, por error en la naturaleza del contrato convenido por las partes.

VI.- Cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad negocial de los contratantes, pues el contrato no es solo la declaración de voluntad exteriorizada y plasmada en la manifestación oral o escrita, sino, también, la voluntad real para contratar, tenida en mente por cada uno de los contratantes intervinientes. En el presente caso, en la realidad de las cosas, las partes otorgaron un contrato que no tenían en mente, como lo es la compraventa con pacto de retroventa, pues mientras el acreedor (comprador) deseaba un pacto comisorio (que se encuentra prohibido), que le permitiera la transmisión del inmueble sujeta a condición resolutoria de que el deudor (vendedor) le pagara la deuda dentro de cierto plazo, éste último lo que pretendía era un arrendamiento de dinero con garantía del inmueble, sea un préstamo hipotecario. Consecuentemente, la compraventa con pacto de retroventa esconde el pacto comisorio, que la parte fuerte en el contrato, el acreedor, impuso a la parte débil, el deudor. Casos como el analizado son estudiados en la doctrina del error sobre el negocio jurídico, a propósito del tema del error "in negotio" y del error sobre la naturaleza del negocio. Sin embargo, en el caso concreto, aunque el contrato concluido no corresponde a la naturaleza del negocio que cada parte tenía en mente, ello no se debe propiamente a un error, sino al vicio que la doctrina denomina "disenso" o disentimiento, en el cual se incurre cuando las voluntades que intervienen en el negocio no son conformes y, consiguientemente, el acuerdo tomado deviene en nulo. Ese tipo de malentendido excluye el acuerdo, porque impide que se forme lo que se denomina el "in ídem placitum", sea el querer conforme, que caracteriza al consentimiento, como requisito esencial del contrato. Sobre el particular, como referencia, puede consultarse la obra de Giuseppe Stolfi, Teoría del Negocio Jurídico,

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

pág. 122).

VII.- Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no solo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino, también, por la prohibición que afecta a los pactos comisórios, según el artículo 421 del Código Civil, que señala que "Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados", lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así sea encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil.

VIII.- En razón de lo expuesto, no se han cometido los agravios ni las violaciones de ley que se invocan en el recurso, por lo que se debe declarar sin lugar, con sus costas a cargo de la parte que lo promovió (artículo 611 del Código Procesal Civil).

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso, con sus costas a cargo de la parte promovente.

Edgar Cervantes Villalta

Ricardo Zamora C.

Hugo Picado Odio

Rodrigo Montenegro T.
Muñoz

Ricardo Zeledón Z.