

### **III. CONTRATOS MERCANTILES.**

#### **III-15. EL CONTRATO LEASING.**

##### **ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

##### **RESOLUCIÓN No. 163-F-1992.CIV**

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.-** San José, a las catorce horas treinta minutos del once de diciembre de mil novecientos noventa y dos.

Juicio ordinario establecido en el Juzgado Segundo Civil de San José, por "Landmark S.A.", representada indistintamente por su Presidente Carlos José Rodríguez Peyton y su apoderado generalísimo Augusto Rodríguez Lacayo, ambos empresarios, contra "Almacén Keith y Ramírez S.A.", representada por su Presidente Ramón Ramírez Guier, comerciante. Interviene, además, el licenciado Roberto Montealegre Quijano, abogado, en calidad de apoderado especial judicial de la accionada. Todos son mayores, casados y vecinos de San José.

##### **RESULTANDO:**

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la parte actora planteó demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en dos millones seiscientos veintiocho mil trescientos cinco colones, a fin de que en sentencia se declare: "a) Que la escritura firmada entre las partes el siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis N 38 autorizada por el Notario Roberto Montealegre Quijano, estuvo vigente hasta el día veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, fecha en que la actora ejerció su derecho de compra del equipo arrendado. b) Que el precio es de un millón ochocientos ocho mil trescientos veinticinco colones con ochenta céntimos y que ya ha sido pagado en su totalidad. c) Que la demandada debe devolver a la actora la suma sobrante, que asciende a trescientos sesenta y cinco mil trescientos cincuenta y siete colones nueve céntimos más los intereses a razón del 8% anual. ch) Que la cláusula 14 del referido contrato carece de efecto jurídico, que es más que absolutamente nula porque es inexistente, legalmente hablando. d) Que el equipo a que se refiere la escritura de mérito es propiedad de la actora desde el día en que ella ejerció su derecho de opción de compra. e) Que la demandada debe pagar ambas costas del presente juicio."

2.- El representante de la accionada contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho, la genérica de sine actione agít y caducidad. Asimismo, contrademandó a la sociedad actora, para que en el fallo se disponga: "I. Que la compañía Landmark, S.A. no ejerció oportunamente el derecho de opción a que se refiere la escritura otorgada ante el Notario Roberto Montealegre Quijano a las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis, y en

### III. CONTRATOS MERCANTILES. III-10. EL CONTRATO LEASING.

#### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

consecuencia ese derecho de opción caducó. II. Que Landmark, S.A. adeuda a Almacenes Keith & Ramírez, S.A. el monto de los alquileres del equipo de computación indicado en la escritura antes aludida correspondiente a las meses de julio, agosto, setiembre y octubre de este año, por el monto detallado en el punto ocho de los Hechos hasta la fecha; y asimismo adeudará el valor de los arrendamiento de los meses posteriores que utilizase ese equipo, al precio mensual correspondiente, cuyo monto total se determinará en ejecución de sentencia. III. Que el contrato suscrito entre Almacenes Keith & Ramírez, S.A. y Landmark, S.A. ante el Notario Licenciado Roberto Montealegre Quijano a las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis, ha quedado resuelto por incumplimiento de Landmark, S.A. en cuanto al pago de las cuotas de arrendamiento a partir del mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho, con la obligación consiguiente de satisfacer los daños y perjuicios correspondientes. IV. Que como daños y perjuicios la parte contrademandada debe pagar intereses al tipo de dos por ciento mensual que eran los señalados en contrato antes mencionado para caso de mora, sobre el monto de las cuotas adeudadas por el pago de arrendamiento del mencionado equipo de computación a Almacenes Keith y Ramírez, S.A., desde el momento en que cada uno debió pagarse y hasta el día de su efectivo pago. V. Que Landmark, S.A. debe devolver a Almacenes Keith & Ramírez, S.A. el referido equipo de computación indicado en la escritura de las 11 horas del 7 de febrero de 1986 ante el Notario Roberto Montealegre Quijano. VI. Que son a cargo de Landmark, S.A., ambas costas de este juicio.". Para cumplir con las disposiciones del inciso 5 del artículo 208 del Código de Procedimientos Civiles, indico que los daños y perjuicios a la fecha, consisten en el monto de alquileres del arrendamiento dejado de pagar, que a la fecha asciende a ¢604.256,00 y los intereses del dos por ciento mensual sobre esa suma, que a la fecha ascienden a ¢24.049,05."

4.- El Presidente de la entidad reconvenida contestó negativamente la contrademanda y opuso las excepciones de falta de pago, falta de interés jurídico y la genérica de sine actione agit.

5.- La Juez, Licda. Stella Bresciani Quirós, en sentencia de las 9 horas del 11 de octubre de 1990, resolvió: "No habiendo comparecido el señor Carlos José Rodríguez Peyton a la diligencia de confesión para la cual fue debidamente notificado y con la antelación legal, sin que hubiera alegado motivo justo que se lo impidiera, en rebeldía suya se tienen por absueltas afirmativamente las doce preguntas que contiene el pliego de posiciones presentado por la parte demandada. Se declaran con lugar las excepciones de caducidad en cuanto a la opción de compra, falta de derecho y la genérica de sine actione agit opuestas por la parte demanda. Se declara sin lugar en todos sus extremos la presente demanda ordinaria. Se declaran sin lugar las excepciones de pago, falta de interés jurídico y la genérica de sine actione agit que la parte actora opone a la reconvenición. Se acoge la contrademanda planteada por Almacenes Keith y Ramírez S.A. contra Landmark S.A. y se declara: 1) Que la compañía Landmark S.A. no ejerció oportunamente el derecho de opción a que se refiere la escritura otorgada ante el Notario Roberto Montealegre Quijano a las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis y en consecuencia ese derecho caducó. 2) Que Landmark S.A. adeuda a Almacenes Keith y Ramírez S.A. el monto de los alquileres del equipo de computación arrendado, correspondiente a los meses de julio, agosto, setiembre y octubre de mil novecientos ochenta y ocho y el de todos los meses posteriores que utilice o haya utilizado ese equipo, al precio

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 3 -

#### III-10. EL CONTRATO LEASING.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

mensual correspondiente, montos todos que deberán liquidarse y determinarse en etapa de ejecución del fallo. 3) Se declara resuelto el contrato suscrito entre Landmark S.A. y Almacenes Keith y Ramírez S.A. ante el Notario Roberto Montealegre Quijano a las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis, debiendo pagar Landmark S.A. los daños y perjuicios que correspondan. 4) Que por concepto de daños y perjuicios entendiéndose correctamente "perjuicios", la empresa Landmark S.A. debe pagar a Almacenes Keith y Ramírez S.A. intereses del dos por ciento mensual sobre el monto de las cuotas adeudadas, desde el momento en que cada una debió pagarse y hasta su efectivo pago, sumas que deberán ser liquidadas en etapa de ejecución del fallo. 5) Que Landmark S.A. debe devolver a Almacenes Keith y Ramírez S.A. el equipo de cómputo indicado en la escritura de las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis, otorgada ante el Notario Roberto Montealegre Quijano. Son ambas costas de esta litis, tanto procesales como personales a cargo de la parte actora-contrademandada vencida.". Al efecto consideró la señora Juez: "I.- No habiendo comparecido el señor Carlos José Rodríguez Peyton a la diligencia de confesión para la cual fue debidamente notificado y con la antelación legal, sin que hubiera alegado motivo justo que se lo impidiera, en rebeldía suya se tienen por absueltas afirmativamente las doce preguntas que contiene el pliego de posiciones presentado por la parte demandada. II.- De importancia para la resolución de asunto se tienen por demostrados los siguientes hechos: 1) Que el señor Carlos José Rodríguez Peyton es Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía de esta plaza Landmark S.A. (Ver certificación a folio 37). 2) Que el señor Ramón Ramírez Guier es Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad de esta plaza Almacenes Keith y Ramírez S.A. (misma prueba anterior). 3) Que mediante escritura otorgada ante el Notario Roberto Montealegre Quijano a las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis entre la empresa Almacenes Keith y Ramírez S.A. y la sociedad Landmark S.A. se suscribió un contrato de arrendamiento con opción de compra futura de un equipo de computación. (Ver hecho primero de la demanda a folio 34, contestación a folio 56 y documento a folios 25 a 33). 4) Que en la citada escritura los representantes de Landmark S.A. indican que el domicilio de la sociedad se localiza en San José en el segundo piso del Edificio que ocupa el Hotel Holiday Inn S.A. (Ver documento a folio 25). 5) Que en dicha escritura la empresa Holidays Inns of América Incorporated en español Covachas Festivas de América S.A., le garantizó a Almacenes Keith y Ramírez S.A. el pago del veinticinco por ciento de las mensualidades de arrendamiento del equipo contratado. (Ver documento a folios 25 a 34 en especial folio 32). 6) Que en la citada escritura aclaran las partes que a partir de ese momento Almacenes Keith y Ramírez S.A., se continuará denominado para los efectos de ese contrato "KYRSA" y Landmark S.A. "El Cliente". Aclaran además que el contrato regula los términos y condiciones para el arrendamiento por un período de duración definido, denominado arrendamiento a plazo fijo con opción de compra antes del vencimiento de ese contrato. (Ver documento a folios 25 a 33, en especial folio 26). 7) Que en la cláusula quinta del citado contrato se estipuló que el cliente garantiza un arrendamiento por un plazo fijo de dieciocho meses contados a partir del día en que por escrito se le comunique que el equipo arrendado ha quedado debidamente instalado y en perfecto uso de funcionamiento y que en caso de que El Cliente quiera dar por terminado el contrato antes de su vencimiento, lo podrá hacer siempre y cuando cancele los meses que faltan por el servicio contratado a plazo fijo, que no incluye el servicio indicado en la cláusula tercera, es decir el mantenimiento del equipo arrendado (Ver cláusula

---

[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij)  
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

### III. CONTRATOS MERCANTILES. III-10. EL CONTRATO LEASING.

#### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

tercera y quinta del contrato a folios 27 y 28). 8) Que en la cláusula cuarta del mencionado contrato se pactó que si durante la vigencia del contrato, El Cliente decide adquirir en compra el equipo, KYRSA le reconocerá en abono al precio de venta el setenta y cinco por ciento del monto del arrendamiento pagado de acuerdo con la cláusula segunda de ese contrato. El Cliente deberá ejercer dicha Opción de Compra dando aviso por escrito a KYRSA con un mes de anticipación en cualquier momento antes de la fecha de compra y antes de que venza el plazo de arrendamiento de ese contrato. (Ver cláusula cuarta del contrato a folio 27). 9) Que en la cláusula octava del citado contrato se estipuló que en caso de mora por concepto de cualquiera de los pagos que debe hacer el cliente a favor de KYRSA s.a., pagará intereses de mora del dos por ciento mensual sobre las sumas exigibles y si llegare a adeudarle dos mensualidades consecutivas KYRSA podrá retirar el equipo y hacer exigible el pago de daños y perjuicios por incumplimiento de ese contrato. (Ver cláusula octava del contrato a folio 28). 10) Que el precio de venta del equipo a que se refiere el contrato de arrendamiento de comentario, es de dos millones nueve mil doscientos cincuenta y nueve colones, ochenta y cinco céntimos. En el momento de la compra del equipo y sobre el precio de venta C.I.F. estipulado en dicho contrato Kirsas les hará el diez por ciento de descuento aplicable a los Holiday Inn Hoteles. (Ver cláusula cuarta del contrato a folio 48). 11) Que el precio del arrendamiento en forma mensual es por la suma de ciento cinco mil trescientos sesenta y cuatro colones con treinta y cinco céntimos pagaderos por mensualidades adelantadas. (Ver cláusula segunda del contrato a folio 27). 12) Que en la cláusula tercera del citado contrato se estipuló que por aparte del precio mensual por concepto de arrendamiento El Cliente deberá firmar un contrato de mantenimiento del equipo arrendado, cubriendo la mensualidad adelantada correspondiente por la suma de once mil seiscientos quince colones con cuarenta y cinco céntimos. Ver cláusula tercera del contrato a folio 27). 13) Que por nota de fecha veintinueve de abril de mil novecientos ochenta y seis el señor Hermann Martínez, Gerente del Departamento de Servicio de Keith y Ramírez S.A. y dirigida a los señores del Hotel Aurola Holiday Inn, por atención del Gerente señor Miguel Franco, se les informó que a partir del Domingo trece de ese año, quedó instalado el equipo N.C.R. modelo 2160. (Ver certificación a folio 43, fotocopia de nota en Archivo del Juzgado y preguntas números ocho, nueve y doce del interrogatorio de confesión para el señor Carlos José Rodríguez Peyton, que en su rebeldía se han declarado absueltas afirmativamente, a folios 131 y 132). 14) Que Landmark S.A. contrató la maquinaria a que se refiere el contrato objeto de este demanda para servicio del Hotel Aurola Holiday Inn. (Ver hecho tercero de la contrademanda a folio 61 vto., contestación a folio 70 y pregunta número tres del interrogatorio de confesión para el señor Carlos José Rodríguez Peyton que en su rebeldía se ha declarado absuelta afirmativamente). 15) Que con posterioridad a los dieciocho meses -plazo inicial del contrato- por reconducción tácita se prorrogó el contrato a que se refiere este asunto. (Ver hecho cuarto de la demanda a folio 34 vto. y 35 fte. y su contestación a folio 37). 16) Que la actora ha pagado a la demandada únicamente el valor de los arrendamientos que van desde agosto de mil novecientos ochenta y seis hasta el mes de junio de mil novecientos ochenta y seis hasta el mes de junio de mil novecientos ochenta y ocho. (Misma prueba anterior y pregunta número uno del interrogatorio de confesión para el señor Carlos José Rodríguez Peyton que en su rebeldía se ha declarado absuelta afirmativamente a folio 130). 17) Que la actora ha continuado usando el equipo de computación arrendado por la demandada aún después del primero de julio de mil novecientos ochenta y ocho. (Ver pregunta número seis del interrogatorio de confesión para el señor Carlos José

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 5 -

#### III-10. EL CONTRATO LEASING.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

Rodríguez Peyton que en su rebeldía se ha declarado absuelta afirmativamente a folio 131). 18) Que mediante nota de fecha veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, dirigida por Carlos José Rodríguez Peyton como Presidente de Landmark S.A., al señor Ramón Ramírez, Presidente de Almacenes Keith y Ramírez S.A. le manifiesta entre otras cosas que conforme a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento con opción de compra, a que se refiere este asunto con dicha nota le notifican formalmente, con un mes de anticipación, que han decidido comprar el equipo mediante la ejecución de la opción de compra. (Ver fotocopia de nota a folios 22 y 23). 19) Que por nota de fecha siete de julio de mil novecientos ochenta y ocho, el señor Ramón Ramírez, Presidente de Keith y Ramírez S.A. y dirigida a los señores de Landmark S.A. les manifiesta que el contrato y la opción están caducos y que en esas circunstancias no pueden acceder a la solicitud de compra del equipo ejecutando la opción de compra, toda vez que ésta ya no existe. (Ver nota de fecha 7 de julio de 1988 en archivo del Juzgado, fotocopia a folio 24 y preguntas número 7 del interrogatorio de confesión para Carlos José Rodríguez Peyton a folio 131 que en su rebeldía se han declarado absueltas afirmativamente). 20) Que esta demanda fue presentada el diecinueve de agosto de mil novecientos ochenta y ocho. (Ver escrito y razón de recibido a folios 34 a 36). III.- En el presente asunto ha quedado debidamente demostrado que mediante escritura otorgada ante el Notario Roberto Montealegre Quijano el siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis, entre la empresa Almacenes Keith y Ramírez S.A. y la sociedad Landmark S.A. se suscribió un contrato de arrendamiento con opción de compra futura de un equipo de computación, aclarando las partes en dicha escritura que el contrato regula los términos y condiciones para el arrendamiento por un período de duración definido, denominado Arrendamiento a plazo fijo con opción de compra antes del vencimiento del contrato. En la cláusula quinta de dicho contrato se estipuló que el Cliente, es decir Landmark S.A. garantiza un arrendamiento por un plazo fijo de dieciocho meses, contados a partir del día en que por escrito se le comunique que el equipo arrendado ha quedado debidamente instalado. Se demostró en este proceso que por nota de fecha veintinueve de abril de mil novecientos ochenta y seis, el señor Hermann Martínez, Gerente del Departamento de Servicio de Keith y Ramírez S.A. y dirigida a los señores del Hotel Aurola Holiday Inn, por atención del Gerente señor Miguel Franco, Hotel para cuyo servicio Landmark S.A. contrató la maquinaria a que se refiere el contrato objeto de esta litis, se les informó que a partir del Domingo trece de ese año, quedó instalado el equipo N.C.R. modelo 2160. Por otra parte en la cláusula cuarta del mencionado contrato se pactó que si durante la vigencia del contrato, El Cliente, es decir Landmark S.A., decide adquirir en compra el equipo, Almacenes Keith y Ramírez S.A., le reconocerá un abono al precio de venta del setenta y cinco por ciento del monto del arrendamiento pagado y que El Cliente, sea Landmark S.A., deberá ejercer dicha opción de compra dando aviso por escrito a Almacenes Keith y Ramírez S.A., con un mes de anticipación en cualquier momento y antes de que venza el plazo de arrendamiento de ese contrato. De todo lo expuesto se desprende que según la escritura que contiene el contrato de arrendamiento a que se refiere este asunto, el mismo se pactó por un período de duración definido el cual fue de dieciocho meses, denominándolo inclusive Arrendamiento a plazo fijo con opción de compra antes del vencimiento del contrato. Así las cosas el Contrato de arrendamiento citado contiene a su vez una opción de venta sobre el mismo equipo arrendado. La opción en un contrato siempre se da por plazos limitados y de manera expresa nunca tácita. En ese sentido se ha pronunciado la doctrina nacional y extranjera. Don Pablo Casafont Romero en su obra

---

[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij)  
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

#### III-10. EL CONTRATO LEASING.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

Ensayos de Derecho Contractual nos cita al autor Ossorio y Gallardo que dice: "La opción es un contrato, por virtud del cual el propietario de una cosa o derecho concede a otra persona, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad exclusiva de adquirirlo o transferirlo a un tercero, obligándose a mantener inscrito tanto lo ofrecido a su disposición en las condiciones pactadas". También cita don Pablo al autor Castán quien a su juicio, define con más precisión el contrato de opción como: "El convenio por el cual una parte concede a la otra, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal". (Ver Ensayos de Derecho Contractual, Pablo Casafont Romero. Librería Imprenta y Litografía Antonio Lehmann Ltda. Edición 1968. pág. 243). Así las cosas si el contrato de arrendamiento a que se refiere este proceso y que contiene la Opción de compra-venta del equipo arrendado, se dio por un plazo de dieciocho meses, aún cuando con posterioridad a esos dieciocho meses, que fue el plazo inicial del contrato por reconducción tácita ese contrato se prorrogó, ha de entenderse claramente que lo que se prorrogó fue el arrendamiento, no así la posibilidad de la opción que no puede tenerse por ampliada indefinidamente por la circunstancia de que el arrendamiento continuará, puesto que la opción como se dijo siempre se pacta por plazos definidos. En este sentido el autor Francesco Messineo nos dice: "Es claro, que, en efecto, el proponente no podría esperar indefinidamente la decisión (en el sentido de la aceptación o en el del rechazo) del destinatario de la oferta; si así fuera, el proponente sufriría un perjuicio, aunque sólo fuese porque prescindiendo de las oportunidades de concluir el contrato con otras personas que se le escaparían con el tiempo, puede también cambiar la situación del mercado y la oferta mantenida firme no ser ya conforme a dicha situación.". (Ver Doctrina General del contrato. Tomo I. Francesco Messineo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1952, pág. 313). Consecuentemente si el contrato de arrendamiento objeto de esta demanda fue pactado por un período de dieciocho meses, la opción de compra del equipo arrendado contenida en dicho contrato lo es solamente por esos dieciocho meses. Ahora bien si el equipo arrendado a la actora quedó debidamente instalado el trece de abril de mil novecientos ochenta y seis, fecha a partir de la cual se contaba el plazo de los dieciocho meses del contrato de referencia, la opción la debió ejercer la empresa Landamark S.A., según lo pactado, un mes antes del trece de octubre de mil novecientos ochenta y siete. Y si de los hechos que se han tenido por demostrados se desprende que la aquí actora pretendió hacer valer dicha opción mediante nota del veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, que dirigiera al Presidente de la compañía demandada, se concluye que a esa fecha la posibilidad de ejercer la opción había caducado y por lo tanto era extemporánea. Así las cosas y por todo lo expuesto la presente demanda ordinaria no resulta procedente pues no puede considerarse que la actora haya pretendido hacer valer oportunamente la opción de compra del equipo arrendado por la demandada y por lo tanto las sumas pagada por la actora por concepto de arrendamiento no pueden imputarse como abonos al valor del equipo arrendado, ni que éste entonces haya sido pagado en su totalidad, y que sea propiedad de la actora como pretende que se declare y tampoco debe por esa misma razón la demandada devolver suma alguna a la actora, pues las que se ha recibido son por concepto de arrendamiento. En consecuencia debe declararse sin lugar en todos sus extremos la presente demanda ordinaria y se acoge la excepción de caducidad en cuanto a la opción de compra opuesta por la parte demandada, así como las defensas de falta de derecho y la genérica de sine actione agit. La de falta de derecho porque la pretensión de la actora no ha encontrado amparo en las normas

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 7 -

#### III-10. EL CONTRATO LEASING.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

jurídicas invocadas al efecto. La genérica de sine actione agit comprende la falta de derecho que ya se explicó, la falta de interés que se acoge porque la actora no ha demostrado que exista un perjuicio evidente en virtud del cual esté ejerciendo esta acción y la falta de legitimación ad causam activa y pasiva, que también se declaran con lugar, la activa porque a la actora no le asiste todo su derecho como tal y la pasiva puesto que esta demanda no ha sido correctamente dirigida contra la parte accionada. IV.- Por todo lo expuesto y analizando la contrademanda planteada por la empresa Almacenes Keith y Ramírez S.A. resulta procedente debiendo acogerse el primer extremo petitorio de la contrademanda y declararse que la compañía Landmark S.A. no ejerció oportunamente el derecho de opción a que se refiere la escritura otorgada ante el Notario Roberto Montealegre Quijano a las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis y que consecuencia ese derecho caducó. Por otra parte quedó demostrado que con posterioridad a los dieciocho meses plazo inicial del contrato, por reconducción tácita se prorrogó dicho contrato y la empresa Landmark S.A. pagó los arrendamiento correspondientes hasta el mes de junio de mil novecientos ochenta y ocho y ha continuado usando el equipo de computación arrendado aún después del primero de julio de mil novecientos ochenta y ocho. Así las cosas se acoge el segundo extremo petitorio de la demanda y se declara que Landmark S.A. adeuda a Almacenes Keith y Ramírez S.A. el monto de los alquileres del equipo de computación arrendado, correspondiente a los meses de julio, agosto, setiembre y octubre de mil novecientos ochenta y ocho y el de todos los meses posteriores que utilice o hayan utilizado ese equipo, al precio mensual correspondiente, montos todos que deberán liquidarse y determinarse en etapa de ejecución del fallo. Cabe destacar que de conformidad con los artículos 1022 y 1023 del Código Civil, los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y obligan tanto a lo que se expresa en ellos como a las consecuencias que la equidad, el uso a la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta. Tomando como base las anteriores disposiciones legales y que a mayor abundamiento en el contrato a que se refiere este proceso se estipuló en la cláusula octava que si Landmark S.A. llegara a adeudar dos mensualidades consecutivas, Almacenes Keith y Ramírez S.A. podrá retirar el equipo y hacer exigible el pago de daños y perjuicios por incumplimiento de ese contrato, el extremo petitorio número tres de la contrademanda resulta de recibo puesto que al no haber pagado la empresa Landmark S.A. los arrendamiento correspondientes a partir del mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho, y haber continuado usando el equipo a partir de esa fecha, ha incumplido el contrato suscrito con Almacenes Keith y Ramírez S.A. y por lo tanto y de conformidad con el artículo 692 del Código Civil, se declara resuelto dicho contrato suscrito entre Landmark y Almacenes Keith y Ramírez S.A. ante el Notario Roberto Montealegre Quijano a las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis, debiendo pagar la empresa Landmark S.A. los daños y perjuicios que correspondan. En el contrato tantas veces citado se estipuló en la cláusula octava que en caso de mora por concepto de cualquiera de los pagos que debe hacer el cliente, es decir Landmark S.A. a favor de Almacenes Keith y Ramírez S.A., pagará intereses de mora del dos por ciento mensual sobre las sumas exigibles. En consecuencia procede escoger el extremo petitorio número cuatro de la contrademanda, declarando que como daños y perjuicios, entendiéndose correctamente "perjuicios", la empresa Landmark S.A. debe pagar a Almacenes Keith y Ramírez S.A. intereses del dos por ciento mensual sobre el monto de las cuotas adeudadas, desde el momento en que cada una debió pagarse y hasta su efectivo pago, sumas que deberán ser liquidadas en etapa de ejecución del fallo. Al haberse acogido la contrademanda

---

[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij)  
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

#### III-10. EL CONTRATO LEASING.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

resolviendo el contrato a que se refiere este asunto por incumplimiento del mismo y por haberse pactado expresamente en la cláusula octava del contrato citado, que en estas circunstancias Almacenes Keith y ramírez S.A. podía retirar el equipo, se acoge el extremo petitorio número cinco de la contrademanda y se declara que Landmark S.A. debe devolver a Almacenes keith y Ramírez S.A. el referido equipo de cómputo indicado en la escritura de las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis, otorgada ante el Notario Roberto Montealegre Quijano. Al haberse acogido la contrademanda en todos sus extremos se rechazan las excepciones de falta de interés jurídico y la genérica de sine actione agit opuestas por la parte reconvenida. La falta de interés puesto que la compañía contrademandante tiene interés en que se le tutele sus derechos derivados del contrato a que se refiere esta litis. La genérica de sine actione agit comprende la falta de derecho que se declara sin lugar porque la pretensión de la contrademandante se encuentra amparada por las normas jurídicas previstas al efecto, la falta de interés que ya se explicó y la falta de legitimación ad causam activa y pasiva que también se rechazan, la activa porque a la contrademandante le asiste todo su derecho como tal y la pasiva toda vez que esta contrademanda está correctamente dirigida contra la empresa Landmark S.A.. Opone a su vez la parte contrademandada la excepción de pago y en relación con la misma cabe señalar que si bien es cierto en la cláusula cuarta del contrato a que se refiere este proceso se pactó que si durante la vigencia del contrato, El Cliente, es decir Landmark S.A., decide adquirir por compra el equipo, Almacenes Keith y Ramírez S.A. reconocerá en abono al precio el setenta y cinco por ciento del monto del arrendamiento pagado y que en el momento de la compra del equipo y sobre el precio de venta C.I.F., estipulado en ese contrato, Almacenes Keith y Ramírez les hará un diez por ciento de descuento aplicable a los Holiday Inn Hoteles, ha de entenderse claramente que ese abono al precio del equipo de comentario se debía tener por reconocida si la opción de compra del mismo se ejercía oportunamente y por lo tanto se llegaba a configurar la compra-venta, lo que no ocurrió en el sub-lite. De acuerdo con los hechos probados se pactó una suma mensual por concepto de arrendamiento de ciento cinco mil trescientos sesenta y cuatro colones, treinta y cinco céntimos y por aparte de ese precio Landmark S.A., debía firmar un contrato de mantenimiento del equipo arrendado, cubriendo una mensualidad adelantada de once mil seiscientos quince colones, cuarenta y cinco céntimos. Esas sumas mensuales eran a pagar por el arrendamiento-mantenimiento del equipo de comentario y no puede decirse que se trata de abonos al valor total del equipo pues lo que se firmó entre las partes fue un contrato de arrendamiento, de compra-venta a pagar en tractos. Solamente en el caso de que se hiciera valer oportunamente la opción que se le había dado a Landmark S.A. de comprar el equipo que le arrendara Almacenes Keith y Ramírez y que por lo tanto se concretará la compra-venta, es que se le hubiera reconocido a Landmark S.A. en abono al precio el setenta y cinco por ciento del monto del arrendamiento pagado. De todo lo expuesto se desprende que no puede en este caso considerarse pagado el equipo de computación que arrendó Almacenes Keith y Ramírez a Landmark S.A. y por lo tanto la excepción de pago interpuesta por esta última empresa debe ser declarada sin lugar. V.- Son ambas costas de este proceso a cargo de la parte actora contrademandada vencida. (Artículo 221 del Código Procesal Civil."

6.- El representante de la actora, Carlos J. Rodríguez Peyton apeló, y el Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, integrado entonces por los Jueces Superiores licenciados Alfonso Rodríguez



### III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 9 -

#### III-10. EL CONTRATO LEASING.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

Martínez, Jesús María Ortiz Rodríguez y Alvaro Castro Carvajal, a las 9:05 horas del 20 de junio de 1991, dispuso: "Se revoca la sentencia que se conoce, únicamente en cuanto de la demanda principal desestima el extremo ch), el cual se acoge de la siguiente manera: Que la cláusula catorce del contrato suscrito entre las partes y a que se refiere esta demanda, carece de efecto jurídico, es absolutamente nulo y por tal inexistente. En todo lo demás, se confirma la sentencia.". El Tribunal fundamentó su fallo en las siguientes consideraciones, que redactó el Juez Ortiz Rodríguez: "Primero: Nulidad de la sentencia: En el memorial en que la parte actora, expresó sus agravios, de fecha catorce de marzo último, se alegó que el fallo incurre en el defecto procesal de minus petita, en virtud de que no se resolvió acerca de la cuarta petición marcada con la letra ch) de la petitoria. Sobre ese particular, aunque expresamente no se pide nulidad del fallo por tal concepto, el Tribunal opta por resolver el punto, declarando inadmisibles las pretendidas nulidades por cuanto el señor Juez A quo, sí resolvió tal gestión al señalar en la parte dispositiva: "Se declara sin lugar en todos sus extremos la presente demanda ordinaria". Obvio resulta que el pronunciamiento hecho en ese sentido rechaza en su totalidad la pretensión de la actora. Segundo: Acerca de los hechos probados que cita la sentencia recurrida, procede mantener los mismos por considerarse correctos. Tercero: En el presente asunto quedó claramente establecido que, mediante instrumento público número treinta y ocho, otorgado por el Notario Roberto Montealegre Quijano, a las once horas del siete de febrero de mil novecientos ochenta y seis, Almacenes Keith Y Ramírez S.A. y Landmark S.A., celebraron un contrato de arrendamiento mediante el cual, por un lado, la sociedad citada en primer término le dio en arrendamiento a la segunda, la maquinaria a que se refiere la cláusula primera del pacto citado. La vigencia del contrato se fijó en dieciocho meses, y el precio del arriendo mensual en ciento cinco mil trescientos sesenta y cuatro colones con treinta y cinco céntimos, pagadero por mes adelantado. En el mismo pacto, la propietaria de los bienes le concedió a la arrendataria una opción de compra de la maquinaria arrendada, indicándose que el derecho de la opción de compra debería ejercitarse dando aviso por escrito con un mes de anticipación en cualquier momento antes de la fecha de compra, o bien con anterioridad antes de que venciera el plazo estipulado en el contrato. De esa manera las partes plasmaron su voluntad, ese fue su querer y consecuentemente el pacto nació a la vida jurídica a partir del día veintinueve de abril de mil novecientos ochenta y seis, pues acorde con los datos que arroja el expediente, esa fue la fecha en que se iniciaron los dieciocho meses del plazo del arriendo en virtud de que a partir de ese momento quedó instalado debidamente el equipo de maquinaria objeto del contrato, todo conforme con lo señalado en el pacto en la cláusula quinta del mismo, habiendo el mencionado plazo expirado el día veintinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete sin que la parte actora hiciera valer el derecho referente a la opción de compra antes citada. Cuarto: Ahora bien para los fines de resolver el fondo del asunto, interesa determinar, si al vencerse el plazo del arrendamiento y prorrogarse éste tácitamente también surte el mismo efecto la opción de compra mencionada. Sobre ese particular, es criterio de los suscritos juzgadores, que conforme al clausulado que contiene el contrato, y analizando el mismo acorde con la intención e interpretación, entendida ésta como "la actividad intelectual encaminada a encontrar el verdadero sentido de sus cláusulas". (Rafael de Piña, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa S.A., Volumen Tercero); no cabe la menor duda de que la idea central que tuvieron en mente los contratantes al firmar el pacto, era precisamente la de que, el contrato, tuviera un plazo fijo de vigencia, concretamente de dieciocho meses, y especialmente en cuanto a la opción de compra se refiere que ésta en cuanto al derecho para

---

[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij)  
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

### III. CONTRATOS MERCANTILES. III-10. EL CONTRATO LEASING.

#### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

ejercitarlo fuera dentro del plazo estipulado, en cualquier momento, o bien con un mes de anticipación antes de la fecha de compra o de que el plazo venciera. De esa manera y a tenor de lo estipulado y de la voluntad soberana de los contratantes, el pacto, debe surtir todos sus efectos porque no existiendo vicios de naturaleza alguna que determinen cosa contraria, el convenio tiene fuerza obligatoria. Doctrina del numeral 1022 del Código Civil. Quinto: Entendido de la manera que antecede el aspecto contractual, debe considerarse como bien lo entendió el Juzgado que en virtud de que, la actora, no ejecutó el derecho derivado de la opción, el mismo caducó porque como se dijo la intención de las partes, en criterio del Tribunal era no sólo que el pacto tuviera una duración de dieciocho meses fijos, sino también que durante el mismo debería hacerse uso de la opción citada. Así como el pacto se originó voluntariamente, el aspecto accesorio de la opción quedó sin efecto sobre ello a su vez se dio un consentimiento tácito al dejar transcurrir el plazo sin ejercer el derecho. Es bien sabido, pues incluso así lo hace notar la parte apelante, que el numeral 1055 del Código Civil, establece: "La promesa de venta y la recíproca de compra-venta cuyo cumplimiento no se hubiere demandado dentro de un mes contado desde que es exigible, caduca por el mismo hecho". Esa situación es clara y terminante pero obvio es entender que de tal manera sucede en todos aquellos casos en que existiendo una opción determinada las partes convencionalmente no han establecido, cosa distinta, pues si la voluntad de los interés privados de los pactantes y no existe ningún interés público que proteger. Sin embargo, respecto al agravio del apelante en el sentido de si la opción de venta es prorrogable; sentido se refiere, a si la opción es prorrogable, pero después de vencido el plazo del pacto, es decir, al seguir con vida jurídica el contrato en vista del aceptamiento tácito que los otorgantes permitieron al no ponerle fin al contrato. Acerca de ese aspecto importante para resolver el fondo del presente asunto, es criterio del Tribunal que no es posible admitir que la mencionada opción corra la misma suerte del pacto de arrendamiento, y no puede aceptarse la tesis de la parte actora, por cuanto analizando la voluntad de los contratantes, la intención de éstos fue precisamente, por un lado, que el referido pacto tuviera una vigencia de dieciocho meses, y por otro que fuese durante tal plazo que la actora ejerciera la facultad de ejercer el derecho derivado de la opción. Sexto: Así debe entenderse porque como bien lo señala la doctrina y lo ha resuelto la jurisprudencia nacional, la tácita reconducción no constituye una simple prórroga del pacto primitivo, sino que por el contrario nace uno nuevo aun cuando éste siga manteniendo las mismas condiciones y el nuevo precio, con la única variante de que el nuevo pacto no mantendría una vigencia de un plazo determinado sino que por el contrario el mismo pasa a ser de plazo "indeterminado". Si esto es lo que efectivamente sucedió con el pacto a que se refiere la demanda, no es admisible la tesis de que el derecho a la opción sigue la misma suerte del arrendamiento. Y, no puede ser así porque por un lado y como bien se estipuló la intención de las partes fue en principio que el pacto tuviera un plazo fijo y que dentro de éste se ejerciera la opción, la cual al no hacerse efectiva sufrió la sanción de la caducidad. No puede pensarse en la idea de que el derecho en mención se prorrogara porque los contratantes nunca tuvieron en mente que el referido pacto podría ser prorrogado, tan es así que de haberse previsto tal situación resultara lógico entonces que, los contratantes, hubieran sin duda previsto también la forma en que la actora podía hacer uso del derecho de opción. Como no ocurrió de esta forma y al volverse el plazo indeterminado desaparece por la naturaleza misma de la opción el derecho a reclamo alguno sobre ésta, pues un principio elemental es que las opciones están revestidas de plazos fijos, claros y terminantes para su reclamo, ya que de no ser así el plazo no puede quedar

#### III-10. EL CONTRATO LEASING.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

perpetuo en perjuicio de quien otorga tal derecho, todo incluso por un principio de seguridad y de certeza jurídica para los pactantes. No tiene aplicación en el caso concreto la doctrina del numeral 1151 del Código Civil que cita el apelante en cuanto a que al prorrogarse el pacto el plazo de arrendamiento y de la opción devienen indefinidos y que cualquiera puede darlo por terminado con solo notificar a la otra con anticipación de un mes de tiempo; si bien es cierto tal situación la ampara la normativa citada, ello debe entenderse de modo simple a que el legislador se refiere únicamente, en el caso concreto al contrato de arrendamiento, es decir para hacer cesar este contrato que en virtud de la prórroga se ha vuelto de plazo indefinido, pero tal situación no puede aplicarse a su vez a la opción como se pretende hacer valer. Sobre este punto las partes debieron necesariamente haber previsto la situación, cosa que si se tuvo en mente pero solo cuando se firmó el pacto original, no al prorrogarse, pues en cuanto a esto último, los contratantes ni siquiera tuvieron en mente que pudiera suceder tal circunstancia. Sétimo: Como consecuencia de lo expuesto, y por las razones que invocó el A quo como fundamento de su fallo, éste debe confirmarse con la salvedad que se dirá, pues el punto debatido fue bien resuelto incluso en cuanto acoge la contrademanda establecida por la parte demandada, pues la pretensión de esta última encuentra pleno sustento en el cuadro fáctico que rodea la litis y en las disposiciones de los artículos 692 y 1151 del Código Civil. De ahí que sin mayor comentario se impone confirmar la sentencia recurrida, la excepción se limita a acoger de la demanda principal el extremo ch), pues como con acierto lo señala la parte actora, dicha cláusula carece de efecto jurídico y no tiene valor legal alguno por cuanto es contrario a lo dispuesto en el numeral 8 de la Ley de La Moneda, en cuanto su párrafo 2 señala: "Por lo tanto, carecerá de todo efecto jurídico cualquier estipulación, que establezca una obligación de pago en colones de una determinada relación con el oro, la plata u otro metal precioso, o con una moneda extranjera determinada". Tal prohibición fue acogida por las partes en la cláusula catorceava del contrato, ya que en la misma se señaló que el precio de la venta del equipo y del arrendamiento se determinarían ajustando los valores en colones, "de la fecha de la firma, por un índice relativo al valor del dólar norteamericano en el Mercado Interbancario en el momento de hacer cada pago ...". Tal cláusula a la luz del artículo antes citado de la Ley de La Moneda resulta inadmisibles y absolutamente nula. Por esa razón la demanda principal se acoge únicamente en cuanto al extremo ch) -supra citado-".

7.- El apoderado generalísimo de la entidad actora, Augusto Rodríguez Lacayo formuló recurso de casación, en el que en lo conducente expuso: "... Recurso por el fondo: El presente recurso se interpone por el fondo, de conformidad con el inciso primero del artículo 595 del Código de Procedimientos Civiles, por violación de las disposiciones legales que se dirán. La sentencia recurrida viola el numeral 662, inciso i) del Código Civil porque dispone la ruptura de un ligamen jurídico que las partes contratantes quisieron mantener en unidad de ejecución, por virtud de la indivisibilidad intelectual de las estipulaciones negociales. Landmark y Keith & Ramírez suscribieron con fecha del 7 de febrero de 1986, un contrato de "Arrendamiento a Plazo Fijo con Opción de Compra antes del vencimiento de este Contrato". La voluntad manifestada expresamente en el contrato por ambas partes fue la de que ambas negociaciones -arrendamiento y opción de venta- fueran ejecutadas de manera dependiente una respecto de la otra: sólo el arrendatario podía ejercer la opción de venta, conforme lo hizo en su oportunidad. Esta indivisibilidad se tradujo de una manera evidente en la forma de estipulación del precio del contrato: el monto del arrendamiento, en un 25% correspondía y

### III. CONTRATOS MERCANTILES. III-10. EL CONTRATO LEASING.

#### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

sería asignado en caso de que se ejercitase la opción al precio. Esto es, que parte de la renta establecida para la locación acordada contractualmente constituía -por voluntad de las partes- una retribución económica por concepto de la opción, que formaría parte del precio final de venta, si la misma se ejercitaba, o conservada Keith & Ramírez, como indemnización de daños y perjuicios. La prórroga del contrato suscrito entre mi representada y la sociedad demandada, que documentó este conjunto de obligaciones, se prorrogó por tácita reconducción. Esta prórroga, prologó los efectos jurídicos del contrato original o creó un nuevo vínculo pero bajo las mismas condiciones del anterior: conservando la dependencia e indivisibilidad de las dos relaciones negociales: arrendamiento y opción. La sentencia que se resume, violenta el numeral referido, al quebrantar la indivisibilidad de obligaciones y reconocer la prórroga del arrendamiento pero no la de la opción. Con una declaración de tal naturaleza, la sentencia infringe así mismo, el artículo 1022 del Código Civil, pues desconoce el vínculo obligacional constituido para las partes mediante el contrato suscrito. En efecto, ambas partes se comprometieron al cumplimiento de las dos obligaciones indivisibles indicadas. El vencimiento del plazo de dieciocho meses previsto en el contrato fue prorrogado por presunta voluntad de las partes, al seguir comportándose como si el vínculo jurídico que los unía no hubiere dejado de producir sus efectos. Situación de hecho ésta, sea el comportamiento de las partes, que tuvo relevancia en el plano jurídico, porque tuvo la virtud de prorrogar por tácita reconducción el contrato. Esta prórroga no estaba prevista en el contrato. Se estipuló que el arrendamiento duraría dieciocho meses y que, dentro de ese plazo, debía ejercerse la opción. Las partes no previeron - porque no quisieron- la posibilidad de una prórroga respecto del arrendamiento que no comportara la prolongación de los efectos de la opción. En el contrato no hubo estipulación sobre prórroga. La prórroga se produjo porque ambas partes continuaron comportándose respecto de sus relaciones derivadas del contrato, en igual forma en que lo venían haciendo antes del vencimiento del plazo original. Las partes libremente así pactaron y libremente ejecutaron sus compromisos. La concertación de una relación jurídica de esta naturaleza, que no involucra en forma alguna intereses públicos, encuentra amparo en nuestro derecho privado y particularmente en el numeral 1022 del Código Civil. Si las partes con tal sustento, prolongaron de hecho sus compromisos, solicitando prórroga del contrato, la sentencia que se resume no puede contrariar las estipulaciones negociales establecidas libremente por las partes, porque con ello violenta el artículo señalado. La sentencia del Tribunal Superior quebranta igualmente el artículo 692 del Código Civil porque dispone la resolución contractual, con cargo de daños y perjuicios, en contra de la parte contratante que ha cumplido con los compromisos acordados convencionalmente. Landmark ejercitó la opción en tiempo, cesando con ello el arrendamiento por haber adquirido mi representada, en forma consecuente, la propiedad del equipo de cómputo objeto de la locación. Lo anterior con absoluto apego a las disposiciones del contrato suscrito con Keith & Ramírez. Por virtud de lo dicho, no procede la resolución del contrato como mal declara la sentencia, porque el presupuesto de tal declaración es el incumplimiento en el que mi representada no ha incurrido. Incurre la sentencia recurrida en error de hecho y de derecho al interpretar en forma equivocada la voluntad de las partes contratantes, Landmark S.A. y Almacenes Keith & Ramírez, S.A. (artículo 595 inciso c) del nuevo Código de Procedimientos). Error de hecho, porque tiene por prorrogado un contrato de opción cuando del texto del documento se desprende que el plazo rige tanto par el arrendamiento como para la opción, se violan los artículos 369 a 371 del Código de Procedimientos Civiles. Error de Derecho, porque viola las reglas de la sana crítica,

III-10. EL CONTRATO LEASING.

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

violentando el artículo 330 del nuevo código de procedimientos. Es claro que la intención de las partes fue la de continuar con el contrato en el mismo sentido en que venían ejecutándolo. Prueba clara de ello es el hecho de que los pagos mensuales, que contenían parte del precio que debería cancelar la arrendataria y compradora a la propietaria del equipo, se mantuvo igual. Pero no solo se mantuvo igual, sino que se respetaron los aumentos pactados para que el valor cancelado no se viera afectado por la devaluación y la inflación, o sea que el pago cancelado por Landmark no produciría perjuicios a Keith & Ramírez si el contrato se prolongaba por más de los dieciocho meses consignados en el documento de contrato. Los partes, al pagar una y recibir el pago la otra, decidieron seguir adelante con la relación pactada. No puede interpretarse que Keith & Ramírez sólo tenía interés en continuar con el arrendamiento, pues en primer lugar nunca lo manifestó expresamente, y en segundo lugar recibió el pago mensual -igual a todos los otros recibidos con anterioridad y con los ajustes necesarios para que el precio recibido fuese siempre traído a valor presente, o sea que no disminuyera por la pérdida de valor de nuestra moneda-. Este precio se pactó así porque contenía una fracción importante, 25%, que se aplicaría al pago del precio de compra. Interpretar que la prórroga no implicó la prórroga de la opción, produce sin lugar a dudas un enriquecimiento sin causa para Keith & Ramírez, pues estaba recibiendo un 25 % de más en el pago sin dar oportunidad a mi representada de ejercitar el derecho de opción, razón por la cual se incluyó este 25% dentro del pago. Esta arbitraria interpretación produce un evidente perjuicio para Landmark y le da un beneficio al que no tiene derecho a Keith & Ramírez. Para poder interpretar este contrato es imprescindible tener en mente el hecho de que Landmark continuó pagando la misma suma -claro que actualizada de acuerdo a la variación del precio del Dólar- y Keith y Ramírez siguió recibéndola sin reparo alguno. Por qué iba a pagar Landmark 25% de más si no tenía derecho de ejercer la opción y aplicar este monto al precio?. Es evidente que mi representada nunca pretendió prorrogar el contrato de arrendamiento renunciando al de opción, si esto hubiera sido así habríamos negociado un nuevo precio, inferior lógicamente, para el arrendamiento mensual. Consideramos que incurrió en error de derecho el Tribunal al interpretar nuestra voluntad, ya que su interpretación es totalmente contraria con lo que nosotros pensamos al extender tácitamente el plazo del contrato. Pretensiones: Por todo lo anterior solicito se declare con lugar el recurso, se anule el fallo de segunda instancia excepto en cuanto de declare con lugar el extremo ch) de la demanda y fallando sobre el fondo se revoque el fallo de primera instancia y se declare con lugar la demanda en todos los extremos con costas personales y procesales a cargo del vencido. Por todo lo anterior solicito se case la sentencia recurrida y en su lugar se declare que mi representada ejerció correctamente y en tiempo su derecho de opción de compra, y se acoja nuestra demanda en todos sus extremos."

8.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Se dicta esta sentencia fuera del plazo de ley, pero dentro del concedido por la Corte Plena. En la decisión de este asunto interviene el Magistrado Suplente, Lic. Diego Baudrit Carrillo, quien sustituye al Magistrado Zeledón por licencia concedida.

**Redacta el Magistrado Montenegro; y**

**CONSIDERANDO:**

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij)  
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.

### III. CONTRATOS MERCANTILES. III-10. EL CONTRATO LEASING.

#### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

I.- Como sustento de su censura, argumenta el recurrente que el Tribunal Superior, al no admitir que la prórroga comprendiese tanto al arrendamiento como a la opción, seccionó un ligamen jurídico que las partes quisieron mantener en unidad de ejecución, violando así los artículos 662 inciso 1, y 1022, ambos del Código Civil, dada la indivisibilidad intelectual de las estipulaciones. Agrega que, además, al disponer la resolución del contrato con daños y perjuicios a cargo de la parte que había cumplido el compromiso, violó también el artículo 692 de ese mismo Código. Acusa, finalmente, errores de hecho y de derecho, en la apreciación de la prueba; de hecho, "porque tiene por prorrogado un contrato de opción cuando del texto del documento se desprende que el plazo rige tanto para el arrendamiento como para la opción" (sic), y de derecho, "porque viola las reglas de la sana crítica". Cita en este último respecto como transgredidos los artículos 369 a 371 del Código Procesal Civil, por lo que dice al error de hecho, y el 330 ibídem, por lo que toca al error de derecho.

II.- No se puede ignorar, porque el texto del documento así lo impone, que las partes concibieron dos contratos vinculados entre sí para operar en esa forma dentro de un plazo concreto. Durante ese lapso, ni el arrendamiento podía existir aislado de la opción, ni ésta independiente de aquél. Fue, pues, una vinculación que provino de la voluntad de los contratantes. Pero ese convenio feneció al caducar el plazo que ellos estipularon. La cuestión que aquí se suscita es determinar si hubo o no prórroga tácita de ese acuerdo. La recurrente arguye que al mantener la arrendataria los bienes y pagar el precio inicialmente convenido, las partes autorizaron la continuación de la relación en los mismos términos que había sido originalmente pactada. Al respecto, cabe observar lo siguiente: La voluntad de los contratantes no fue, ciertamente, suscribir un contrato atípico. Fueron dos contratos, que a pesar de su vinculación, mantuvieron su propia autonomía. Hay, desde luego, algún parecido entre la estipulación contractual que nos ocupa y lo que hoy se conoce como "arrendamiento o leasing financiero". Incluso, varios de los argumentos que esgrime la accionante parecieran apuntar hacia esa tesis. Mas lo concertado, no se acomoda en realidad al perfil de esta modalidad contractual. Conforme a definición que propone el tratadista Escobar Gil, el "leasing" financiero es "... una fórmula financiera a mediano o largo plazo por la cual, en virtud de un contrato mercantil, una sociedad, especializada se obliga a adquirir la propiedad de un bien de equipo, cuyo proveedor y caracteres técnicos son señalados por el usuario, y a conceder a éste su tenencia y disfrute a cambio de una remuneración periódica durante el término inicial que corresponde a su amortización, con opción de compra al final del período a favor del usuario ..." (El Contrato Leasing Financiero, Librería Temis Editorial, Bogotá, 1984, pág. 23). El convenio bajo examen tiene con respecto a ese novedoso contrato sensibles diferencias, de las que, la más relevante, toca con el momento de hacer exigible la opción. En el "leasing", es al final del plazo. Aquí, es en todo momento a partir del inicio de la relación y más bien al vencer el plazo se veda tal posibilidad. En el leasing, la negociación se realiza con base en un cálculo financiero que determina el costo del equipo en un momento dado. Es en ese momento, no antes ni después, que la negociación resulta beneficiosa y equitativa para los contratantes. En la contratación que se examina, el momento de hacer posible la opción depende solo del arrendatario, lo que hace incierto para el arrendante cuándo y por qué monto obtendrá el beneficio. Ello es suficiente para descartar la identidad. Pero aun cuando se admitiera, por vía de hipótesis, que las partes concertaron un "leasing financiero", la posibilidad de que se entendiera prorrogado el contrato por tácita voluntad es muy cuestionable. No cabría inferir tal propósito de la

- 15 -

**III. CONTRATOS MERCANTILES.  
III-10. EL CONTRATO LEASING.**

**ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

simple circunstancia de que el arrendatario mantuvo en su posesión los bienes y continuó pagando el precio. El "leasing", como ya se expuso, es más que un arrendamiento aunado a una opción de compra. Supone un convenio de orden financiero en donde el plazo es un dato que no puede obviarse. De aquí que salvo el caso que las partes hubieren hecho alguna manifestación que permitiera conocer el nuevo modelo financiero concertado, la tenencia de los bienes y el pago del canon, lo más que permitiría es presumir su intención de continuar el vínculo como un simple arrendamiento. Obsérvese, que de no ser así, el arrendamiento se convertiría en una venta a plazo e incluso se trastornaría la relación en tal forma que con el tiempo se invertirían los roles de las partes de modo que el acreedor llegaría a convertirse en deudor y viceversa.

III.- Si como se argumenta, no cabe aceptar la prórroga del contrato, ni siquiera admitiendo que lo concertado fue un "leasing financiero", con mayor razón si se parte de que en realidad se trató de dos contratos autónomos, conexos sí, pero independientes. El arrendamiento y la opción vencieron en el plazo convenido por las partes. El hecho de que, después del término de esa relación, continuara el arrendatario en la posesión de los bienes, pagando el precio estipulado, importa la tácita reconducción del nexo arrendatario, lo que no significa la vigencia del anterior vínculo sino el nacimiento de uno sustentado en la voluntad implícita de las partes. Por lo demás el instituto de la tácita reconducción, es propio del arrendamiento de cosas y por principio no rige para otro tipo de contratos. La opción, de consiguiente, no podría ampararse en él. Obsérvese, que la conducta de las partes con posterioridad al vencimiento del plazo original, puede considerarse suficiente para acreditar una voluntad proclive al mantenimiento del vínculo arrendatario, pero no para probar lo propio respecto de la opción. En lo que a ésta concierne, se echa de menos algún acto o alguna manifestación que específicamente la comprendiese. Particularmente, nada se acordó sobre el nuevo plazo a que la opción quedaría sometida, falencia que no podría ser obviada vía tácita reconducción, pues ésta tiene como efecto convertir el plazo original en indeterminado, de donde al aplicar este instituto a la opción se produciría el absurdo de admitir la vigencia de una opción sin plazo.

IV.- No se advierte, de consiguiente, ni violaciones directas ni errores de hecho o de derecho, en la interpretación que el Tribunal Superior hizo del documento contractual, aparte de que los cargos por violación indirecta fueron mal sustentados al no mencionar el casacionista las normas de fondo que a través de los errores de ponderación de la prueba resultaron conculcadas. Como corolario, se impone denegar el recurso, con costas a cargo de su promotor.

**POR TANTO:**

Se deniega el recurso, con costas a cargo de su promotor.

Edgar Cervantes Villalta

Ricardo Zamora C.  
Rodrigo Montenegro T.

Hugo Picado Odio  
Diego Baudrit Carrillo

Francisco Bolaños Montero - Secretario  
Muñoz

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

Esta resolución fue tomada de la página [www.pgr.go.cr/scij](http://www.pgr.go.cr/scij)  
El resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco.