

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

#### III-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

##### RESOLUCIÓN NO. 473-F-2003

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.-** San José a las diez horas cuarenta minutos del seis de agosto del año dos mil tres.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil de Liberia por FRANCISCO DIAZ OPORTA, comerciante; contra ERVIN CHAVES ARROYO, bínubo, empresario, vecino de Hatillo Dos; “COMPAÑIA AGRICOLA RIO BANANO SOCIEDAD ANONIMA”, representada por su presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, ALVARO CALVO ASI, empresario vecino de Tibás; y, contra éste en su carácter personal. Figuran como apoderados especiales judiciales, del actor, los licenciados, Celimo Fuentes Vargas, divorciado y Erick Badilla Córdoba; y, por los demandados Chavez Arroyo y Calvo Así, el licenciado, Armando Araya Campos, vecino del Carmen de Goicoechea. Todas las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados, abogados y vecinos de Liberia, Guanacaste.

##### **RESULTANDO**

**1º.-** Con base en los hechos y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda cuya cuantía se fijó en al suma de doscientos millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: “...**a.-** El negocio jurídico suscitado entre Francisco Díaz Oporta y Ervin Chaves Arroyo, documentado mediante la escritura otorgada ante el Notario Público Sergio Badilla Montoya visible al tomo quinto, escritura número ochenta y dos que corre a los folios sesenta a sesenta y dos y que se otorgó a las veinte horas del catorce de setiembre de mil novecientos ochenta y siete, está viciado de nulidad absoluta (Art. 835 inciso 1 del C. Civil), por establecerse una evidente contradicción entre los elementos Escenciales Principales de la Voluntad y la Manifestación de la voluntad (ver art. 1007, 1008 del Código Civil, que emula la voluntad manifestada al concepto de Consentimiento) de Francisco Diaz Oporta al estar basada en una Reserva Mental dolosamente maquinada por parte de Ervin Chaves Arroyo, quien ocultó la información de que los lotes mediante los cuales haría Dación en Pago no le pertenecían, haciendo incurrir en Error Vicio a Francisco Díaz Oporta, debiendo anularse dicha negociación jurídica y restituir todo al mismo estado en que se hallaría sino hubiere existido el Negocio Jurídico denunciado como nulo, y al no poderse repetir lo pagado, colocando a las partes en el estado histórico inmediatamente anterior al de suscitarse dicha negociación, reivindicando (art. 316 C-civil) en favor de Francisco Díaz Oporta el inmueble que le pertenece y que corresponde al inscrito registralmente al Partido de Guanacaste, bajo el tomo dos mil seiscientos

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

#### III-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

sesenta y cinco, tomo ciento número CUARENTA MIL SETECIENTOS VEINTITRES, y luego es trasladada en cuanto a su inscripción a la matrícula número CUARENTA MIL SETECIENTOS VEINTITRES-CERO CERO CERO del mismo Partido de Guanacaste, así como todos los atributos y el libre goce de todos y cada uno de los derechos que comprende la Propiedad (Art. 316 C.Civil) en contra de los posteriores y actuales detentadores del mismo, a quienes de deberá despojar del inmueble para hacer entrega del Derecho de Propiedad y todos sus atributos al petente Francisco Diaz Oporta poniendole en posesión del aludido inmueble.- b.- Asimismo, se declare con lugar esta pretensión, al establecerse que el bien utilizado por Ervin Chaves Arroyo y que corresponde a la finca inscrita registralmente bajo el número de matrícula CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS-CERO CERO CERO para otorgar dación en pago, no era parte de su patrimonio lo que torna ineficaz el Negocio Jurídico basado en un incumplimiento malicioso de la obligación (art. 631, 1061 y 1087 del Código Civil), y por ende, imposible de cumplir la misma, por lo que en relación del numeral 849 del Código Civil, se deberá de restituir el inmueble al actor Francisco Diaz Oporta. c.- Que se declare ineficaz el Negocio Jurídico de venta suscitado en Francisco Diaz Oporta y Ervin Chaves Arroyo, por estar basado en el incumplimiento malicioso del comprador, quien manifestó pagar parte del precio con un dinero que nunca canceló lo que le ubica en la condición de incumpliente, amén de haber entregado en dación de pago, dos lotes que no le pertenecían los cuales le son despojados con posterioridad mediante sentencia judicial según resolución número CIENTO OCHO-NOVENTA Y OCHO de las nueve horas del ocho de junio de mil novecientos noventa y ocho dentro del proceso ordinario de comentario y numerado cincuenta y dos (92-100005-216-CI), lo que conlleva a incumplir igualmente el pago en cuanto a este extremo, de donde, al no estar excluido el Pacto Comisorio Tácito del numeral 692 del Código Civil, hace de recibo la solicitud de Resolución Negocial y el correspondiente pago de daños y perjuicios generados con dicho incumplimiento, que desde ya se liquidan en la suma de cien millones de colones a cargo del demandado Ervin Chaves Arroyo, consistentes en la imposibilidad que durante todo este tiempo se ha establecido en contra de Francisco Diaz Oporta quien no ha podido disponer de su derecho de Propiedad, siendo ese el daño moral generado y pretendido su cobro a través del proceso, de donde, la ineficacia igualmente conlleva a que su autoridad en relación del numeral 849 del Código Civil, se deberá de restituir el inmueble al actor Francisco Diaz Oporta. d.- Se ordene al Registro Público de la Propiedad, proceda a cancelar todas las anotaciones pendientes de inscripción que pesan sobre el inmueble y que pretenden la modificación del propietario por enagenaciones efectuadas con posterioridad a la que origina este proceso, y por ende, anule todas las enagenaciones practicadas con posterioridad que se describen en el estudio de Registro que se adjunta a este expediente en calidad de probanza.- e.- Asimismo, se requiere que sean condenadas las partes demandadas de forma solidaria al pago de las costas procesales y personales derivadas de esta tramitación." (Sic)

2º.- Los demandados contestaron negativamente la demanda y el accionado, Chaves Arroyo, opuso la excepción de cosa juzgada, misma que fue resuelta interlocutoriamente.

3º.- El Juez, Lic. Federico Rodríguez Camacho, en sentencia N°174-2001 de las 10:00 horas del 29 de junio del 2001, resolvió: "De conformidad con lo expuesto, y artículos 1061, 1063 del Código

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 3 -

#### III-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

Civil, 1, 3, 97, 98, 102, 103, 155, 221, 287, 290 y siguientes del Código Procesal Civil, 316, 456, 692, 701, 836, 847, 1061, 1070 siguientes y Concordantes del Código Civil, se declara con lugar el presente ordinario establecido por FRANCISCO DIAZ PORTA contra ERVIN CHAVEZ ARROYO, entendiéndose denegada en lo que expresamente no se diga y se dispone en sentencia: 1). Se declara nula figura negocial documentado mediante la escritura otorgada ante el notario público Sergio Badilla Montoya, visible al tomo quinto, escritura Número ochenta y dos, habida entre el señor Francisco Díaz Oporta y Ervin Chavez Arroyo, asimismo la ineficacia de la misma. 2) Se condena al demandado Ervin Chavez a pagar los daños y perjuicios, causados al señor Francisco Díaz Oporta, los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia, ello como consecuencia del negocio jurídico en la que el demandado ocultó información en que los lotes mediante los cuales permutó con el actor no le pertenecían, haciéndolo incurrir en error vicio, no siendo posible la restitución del citado inmueble a favor del actor. 3). Se declara sin lugar la demanda contra los demandados AGRICOLA RIO BANANO SOCIEDAD ANONIMA y ALVARO CALVO ASI.- 4). Se declara sin lugar la acción en cuanto se ordena la cancelación de todas las anotaciones pendientes, así como de la anulación de todas las enajenaciones practicadas con posterioridad. Ello por cuanto únicamente se declaro nulo el negocio jurídico habido entre el actor y Ervin Chavez Arroyo, no las posteriores. 5). Se condena a la parte perdidosa al pago de las costas personales y procesales de esta acción.”. (sic).

**4º.-** El apoderado especial judicial del actor, apeló y el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera de San José, integrado por los Jueces, Liana Rojas Barquero, Stella Bresciani Quirós y William Molinari Vilchez, en sentencia N°480, de las 9:30 horas del 21 de diciembre del 2001, dispuso: “En lo que ha sido objeto de alzada: Se revoca parcialmente el extremo 1) de la sentencia apelada en cuanto acoge el extremo a) de la petitoria de la demanda y anula la compraventa hecha por Francisco Díaz Oporta a favor de Ervin Chavez Arroyo, de la finca inscrita en el Registro Público Partido de Guanacaste, al Folio Real Número cuarenta mil setecientos veintitrés guión cero cero cero, así como en cuanto el traspaso de Chaves Arroyo a favor de Díaz Oporta de la posesión sobre dos lotes sin inscribir situados en Hatillo; asimismo en cuanto condena al codemandado Ervin Chaves Arroyo al pago de los daños y perjuicios causados, y en cuanto impone el pago de ambas costas a cargo de Ervin Chaves. En su lugar: se rechaza la demanda en cuanto al extremo petitorio a) dicho; asimismo se deniega la condenatoria en daños y perjuicios solicitada, y se resuelve sin especial condenatoria en costas en cuanto a Ervin Chaves Arroyo. Se confirma en lo demás objeto de alzada.”.

**5º.-** El Lic. Fuentes Vargas, en su expresado carácter formula recurso de casación por el fondo. Alega violación de los numerales 316, 692, 701, 835, 836, 844, 849, 1007, 1008, 1015, 1022, 1023 inciso 1), 1070 del Código Civil; además de los artículos 155 inciso 3), apartes ch, d y e, 368, 369, 370, 371 y 372 del Código Procesal Civil.

**6º.-** Para efectuar la vistas se señalaron las 14:00 horas del 7 de agosto del 2002. Asistió el apoderado del recurrente, Lic. Célmo Fuentes Vargas, quien hizo uso de la palabra. A las 14:30 horas se dio por finalizada la diligencia.

**7º.-** En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Interviene en la decisión de

---

**www.iusmercatorum.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-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

este asunto la Magistrada Suplente Damaris Vargas Vásquez.

**Redacta el Magistrado González Camacho; y,**

#### **CONSIDERANDO**

**I.-** El actor, señor Francisco Díaz Oporta, promovió este proceso ordinario aduciendo los hechos que en resumen se exponen: Dice haber vendido el 14 de setiembre de 1987, al demandado Ervin Chávez Arroyo, una finca localizada en Liberia, Guanacaste, inscrita en el Registro Público bajo el número de matrícula 40723-000, negociación celebrada ante la notaría del Lic. Sergio Badilla Montoya. Señala que el precio de venta lo fue de ¢550,000.00, pagaderos en dinero efectivo y mediante “dación en pago” de dos lotes ubicados en Hatillo 1, supuestamente propiedad del demandado. Con posterioridad, advierte, pudo constatar que éstos le pertenecían al INVU y no a Chávez Arroyo, quien actuando de mala fe y en colusión con Álvaro Calvo Asi y la Compañía Agrícola Río Banano, traspasó a la segunda y ésta al primero, la finca de Liberia. Por considerar que no hubo consentimiento al verse engañado por Chávez y el recibir en pago cosa ajena, pidió en la demanda la nulidad de ese contrato, del resto de transmisiones efectuadas sobre aquel bien y, en consecuencia, la restitución del inmueble. También solicitó, sin establecer un orden de prelación entre sus pretensiones, la resolución contractual por incumplimiento del demandado, pues a éste no le era factible pagar con la transmisión del derecho de posesión de los lotes de Hatillo y, en todo caso, porque según asegura, no le canceló la suma de dinero pactada. En consecuencia, pidió adicionalmente, la restitución de la finca de Liberia y el pago de daños y perjuicios. El demandado Ervin Chávez Arroyo, contestó la demanda aceptando haber comprado ese inmueble, entregando a cambio la posesión y no la propiedad, aclara, de los lotes de Hatillo. Niega que le quedara debiendo al actor alguna suma de dinero. Por su parte, Álvaro Calvo Asi, en lo personal y en representación de Compañía Agrícola Río Banano S.A., alega buena fe en las adquisiciones que él y su representada hicieron, oponiéndose así a las pretensiones del actor.

**II.** El a-quo declaró nulo el contrato al considerar que el demandado Chávez Arroyo indujo en error al actor sobre la titularidad que dijo tener de los lotes de Hatillo. Declaró sin lugar la pretensión de anular las transmisiones efectuadas a Compañía Agrícola Río Banano S.A. y a Álvaro Calvo por considerarlos adquirentes de buena fe, respaldados por la publicidad registral y condenó a Chávez Arroyo a pagar daños y perjuicios en razón de no ser posible la restitución pretendida. El ad-quem revocó parcialmente ese fallo, al determinar la existencia de dos negociaciones separadas e independientes. Una relativa a la compraventa de la finca No. 40723-000 del partido de Guanacaste, a su criterio válida; la otra refiere a la transmisión del “derecho de posesión” de los lotes de Hatillo, afectada de invalidez por vicios del consentimiento, lo que finalmente no declara por no solicitarse expresamente en la demanda. Además revocó la condenatoria en daños y perjuicios, confirmando, en lo demás, el fallo de primera instancia.

**III.-** Recurre ante la Sala el actor, formulando recurso de casación por razones de fondo. Alega error de derecho en los cuatro agravios que refiere, de los que de una vez valga rechazar, por informales, los dos primeros, pues no alcanzan la claridad y precisión que exige el numeral 596 párrafo 2º del

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 5 -

#### III-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

Código Procesal Civil, en tanto no es dable plantearlos sin concretar las pruebas que se consideran mal apreciadas o valoradas, las normas violadas (artículo 595 ibidem) y menos aún si no se puntualiza en qué consiste la falta (en sentido similar pueden consultarse entre otros los votos de la Sala números, 97 de las 15:55 horas del 9 de noviembre de 1994, 30 de las 15:05 minutos del 11 de marzo de 1998, 170 del trece de febrero del 2002, 195 de las 16:15 horas del 20 de febrero de 2002 y 671 de las 14:20 del 4 de setiembre de 2002). En relación con los restantes dos agravios, acusa violación de los artículos 692, 316, 701, 835, 836, 844, 847, 849, 1007, 1008, 1015, 1022, 1023 inciso 1, 1070 del Código Civil y 155 inciso 3, apartes ch, d y e, 368, 369, 370, 371, 372 del Código Procesal Civil.

**IV.-** Visto el tercer reproche con bastante amplitud y en procura de mantener en lo posible el recurso, la Sala entiende que el error de derecho acusado, refiere a la indebida valoración e interpretación de la escritura Número 82, otorgada ante el notario Badilla Montoya, donde se consigna el contrato de compraventa que originó esta controversia; del voto 594 de la Sala II de las 14:50 horas del 30 de octubre de 1996, que resuelve, con suspensión en el ejercicio de sus funciones, la queja seguida contra el citado notario por modificar el testimonio de esa escritura pública y, finalmente, de la sentencia dictada en el expediente número 92-100005-216 CI del Juzgado de Hatillo, donde se declaró que los lotes transmitidos por Chávez Arroyo al actor, le pertenecían al INVU al tiempo del traspaso. A su entender esos documentos demuestran, a diferencia de lo declarado por el Tribunal Superior, que la negociación era una, y no dos independientes, pactándose el pago de la finca de Liberia en parte con los derechos sobre los lotes y en parte con dinero efectivo. Siendo así, asegura, la compraventa es nula, pues resultó engañado por el codemandado Chávez, quien, a sabiendas de no contar con facultades de disposición, le transmitió el dominio de esos lotes. Agrega, como lo ha venido haciendo desde la demanda y sin priorizar las pretensiones, que ello lleva, además, a la resolución contractual por falta de pago, en tanto Chávez Arroyo no podía disponer de los derechos y porque, en todo caso, nunca canceló el efectivo pactado. Aduce, en consecuencia, conculcados los artículos 316, 701, 835 inciso 1, 836, 844, 849, 1007, 1008, 1015, 1022, 1023 inciso I, 1070, todos del Código Civil, 155 inciso 3 apartes ch, d y e, 368, 369, 370, 371, 372 del Código Procesal Civil. Finalmente, en el último agravio, alega preterición de los documentos visibles a los folios 2 al 5, 6 al 7, 9 al 10, 11 al 13, y 338 a 339, todos referidos a anotaciones inscritas en el Registro Público al margen de la finca de Liberia, al considerar que, a diferencia de lo tenido por demostrado en los fallos de primera y segunda instancia, de esos documentos se deduce la mala fe con que actuaron Calvo Asi y Compañía Agrícola Río Banano, cuando compraron ese inmueble. Señala que una persona diligente, no compromete su patrimonio, adquiriendo una finca cargada “de tanta controversia y riesgo de pérdida”. Siempre cuestionando la actuación de esos codemandados, duda de la buena fe con que pudieron haber actuado, pues el primero de ellos no sólo participó cuando le fue transmitido el inmueble en lo personal, sino también como parte de la Junta Directiva de la citada compañía al tiempo en que ésta adquirió. Por ello acusa violados los numerales 835, 836, 844, 847, 1022, 1023 del Código Civil, 3, 155, 368, 370 y 373 del Código Procesal Civil.

**V.-** Según se dijo, en el tercer reproche alega error de derecho en la apreciación del voto número 594 de la Sala II, de las 14:50 horas del 30 de octubre de 1996, de la sentencia número 108-98 del Juzgado Civil y Agrario de Hatillo y de la escritura número 82 otorgada por el notario Badilla Montoya, donde

---

[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.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-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

se consigna el contrato que ha generado la controversia, sin embargo sólo ésta última prueba es vital a los efectos pretendidos por el casacionista. La primera, el voto de la Sala II, es intrascendente, pues resuelve una queja planteada contra el notario Badilla Montoya, de naturaleza exclusivamente disciplinaria, donde ese alto órgano jurisdiccional no podía entrar a analizar aspectos de fondo del negocio jurídico propiamente dicho (ver folios 297 a 307). Ahora bien, en lo que corresponde a la sentencia número 108-98 del Juzgado Civil y Agrario de Hatillo, ésta sólo es valiosa para demostrar la inexistencia del título de propiedad a favor de Chávez Arroyo sobre los lotes de Hatillo. En cambio, la escritura número 82, comprensiva del contrato que originó esta controversia, sí es trascendental, pues por su medio se puede determinar si la negociación fue una sola, o dos, como finalmente lo tuvo por demostrado el Tribunal Superior.

**VI.-** Con el afán de analizar correctamente esa última prueba documental, valga hacer referencia, previamente, a los principios que rigen en todo proceso hermenéutico contractual. La búsqueda de la voluntad real de las partes, debe ser la regla esencial. La máxima que dispone que el contrato sólo surte efectos entre ellas, o principio de relatividad de los contratos -artículo 1025 del Código Civil-, obliga a encontrar el propósito de sus autores. Ello implica que la interpretación no puede abstraerse de la intención de las partes al tiempo del pacto, pero, ante la duda, el derecho recurre además a otras reglas, donde el principio de buena fe juega un papel esencial. En aplicación de esa regla, se debe presuponer la existencia de lealtad entre las partes contratantes, con lo que también deba presuponerse que las cláusulas se expresan del modo en que lo hacen las personas honestas, sin inexactitudes u oscuridades, generando una determinada confianza según las declaraciones dadas, dentro del contexto de la negociación. En consecuencia, la interpretación puede realizarse del modo más acorde con la confianza que puedan haber generado las declaraciones expresadas en el contrato concreto. Adicionalmente ha de hacerse de manera sistemática, analizando en conjunto las manifestaciones como una sola entidad –el contrato comprende la convergencia de voluntades expresadas en un único negocio-, no como si se tratara de una suma de manifestaciones aisladas. Por último, cabe recordar, que el proceso hermenéutico no debe aislarse de la realidad en que está inmerso el pacto, lo que obliga a tener muy presentes tanto los antecedentes, como los actos coetáneos y las conductas posteriores de las partes, haciendo así una interpretación histórica.

**VII.-** En el subjúdice, analizadas en conjunto las declaraciones contenidas en la escritura número 82, a partir de las reglas señaladas atrás, sea el principio de buena fe y, con éste, la presunción de lealtad entre las partes contratantes, bajo la óptica más acorde con la confianza que generan sus declaraciones, habrá que concluir que el actor y el señor Arroyo pactaron una única negociación y no dos como lo entendió el Tribunal. Deducir lo contrario del acto negocial único que se analiza, dando sólo dos partes intervienen transmitiéndose recíprocamente derechos sobre diferentes inmuebles, no parece una conclusión acertada. A ella podría llegarse si se hubieran suscrito dos contratos en diferentes momentos, pero no cuando, como en el presente, hay un único acto negocial. El tráfico de bienes no puede contemplarse desde una óptica estrictamente formal. Lo esencial, según se dijo, es la voluntad real de las partes, que no siempre coincidirá con la letra del documento donde han pretendido manifestar esa voluntad. Así mismo, valga hacer notar, que la tesis del negocio único fue reconocida por las partes en sus respectivos libelos de demanda y contestación, manifestaciones que

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 7 -

#### III-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

no pueden aislarse de la interpretación, pues son esenciales para establecer el alcance de la voluntad de las partes. No siendo entonces un hecho controvertido, no cabe duda respecto del negocio único. Por ello, habrá que concluir que el Tribunal erró cuando partiendo de una interpretación estrictamente gramatical, concluye que la escritura recoge una doble negociación, incurriendo en violación al artículo 370 del Código Procesal Civil, así como de los numerales 1007, 1008, 1022, 1023 inciso 1 del Código Civil, y de los principios rectores de la interpretación contractual, que derivan de esas normas. En consecuencia, procede casar el fallo de segunda instancia y por el fondo entrar a resolver este asunto como seguidamente se hace.

**VIII.-** El juez de primera instancia acogió la nulidad del contrato, al considerar viciado el consentimiento del actor por error en el objeto. En síntesis señala que éste fue engañado por el demandado Chávez Arroyo, pues le hizo creer que los lotes de Hatillo le pertenecían y que en consecuencia podía transmitírselos. Sin embargo, a esa conclusión sólo puede llegarse, si se considera que esos derechos forman parte del objeto del negocio jurídico, pues de no ser así, no cabría la nulidad acogida por el a-quo, y ni siquiera la basada en venta de cosa ajena –artículo 1061 del Código Civil-, que también alega el casacionista. De calificar el pacto como permuta, sea el intercambio de cosas entre las partes contratantes, sí habría procedido declarar la nulidad por cualquiera de la razones alegadas, pues los derechos de posesión y la finca de Liberia, comprenderían el objeto de la negociación, y no teniendo el codemandado Chávez facultades de disposición sobre aquellos derechos, habría afectado el consentimiento negocial en función del objeto y el objeto mismo del contrato. Sin embargo, la permuta, regulada en el artículo 1100 del Código Civil, parte del supuesto de que las cosas intercambiadas tienen costes similares y, aunque también admite saldos por diferencias de valor, no pueden ser superiores al coste de la cosa dada en cambio (en ese sentido cabe citar a DIEZ-PICAZO, Luis, Sistema de Derecho Civil, Volumen II, Tecnos, Madrid, 1995, p.p. 332, 333; BRENES CORDOBA, Alberto, Tratado de los Contratos, Juricentro, San José, 1985, p.p. 131, 132; PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges, Derecho Civil, Editorial Pedagógico Iberoamericano, México, 1996, p.p. 979, 990). Si por el contrario, el saldo es mayor, la doctrina califica el negocio como compraventa y en algunos casos, como compraventa con dación en pago. En éste último supuesto, el objeto del contrato es la cosa vendida, siendo el bien entregado a cambio, parte del precio. En resumen, si la negociación que se está analizando calificara de permuta, la nulidad, por cualquiera de la razones que alega el casacionista sería procedente, pero si es una compraventa no cabría alegar “venta de cosa ajena”, pues el objeto del contrato sería la finca de Liberia, no los derechos de posesión, ni cabría tampoco anular por vicios del consentimiento, en tanto las partes habrían pactado en función de la compraventa del inmueble de Liberia, quedando relegados los derechos de posesión a la obligación de pago, de resorte exclusivo del comprador.

**IX.-** En el subjúdice, los contratantes convienen en la venta de la finca de Liberia por un precio de €550.000. Sin embargo el pago se pacta no sólo en numerario, sino con la entrega de los derechos sobre los lotes de Hatillo. Si bien es cierto los derechos de posesión forman parte del negocio, su entrega lo fue en pago parcial del precio. No puede pensarse en un contrato de permuta, pues no está presente la idea de trueque o de cambio de cosas de similar valor, según se explicó. La finca valía mucho más que los derechos de posesión, €550.000 frente a €50.000. No cabe entonces, en razón de

---

[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.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-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

ese pago sui generis, atribuirle a la entrega de los derechos de posesión una condición que no tienen, y menos aún desnaturalizar la verdadera negociación pretendida, esto es, la compraventa del inmueble que pertenecía al actor. En consecuencia, tampoco es posible alegar, como ya se señaló, venta de cosa ajena, pues el objeto de este contrato es la finca y no los derechos de posesión, ni puede haber nulidad por vicios del consentimiento, en tanto el actor expresó su voluntad en función de la venta del que fuera su inmueble. En vista de lo dicho, no lleva razón el juez de primera instancia al anular el pacto, por lo que cabe revocar ese fallo y en consecuencia denegar la pretensión de nulidad pedida por el actor (artículos 835 inciso 1, 836 inciso 1, 1007, 1008, 1015, 1022, 1023 inciso 1, 1061 y 1100 del Código Civil).

**X.-** Aclarada la naturaleza del contrato, y denegada la pretensión de nulidad, queda por analizar la resolución contractual. Al respecto valga llamar la atención sobre la falta absoluta de jerarquización de las pretensiones que hiciera el actor en la demanda. Pidió nulidad por las razones que ya fueron analizadas, pero también resolución contractual, sin establecer cual era la principal y cual la subsidiaria, lo que no fue advertido durante la tramitación de este proceso, a pesar de ser pretensiones con efectos excluyentes.

**XI.-** Ante el incumplimiento de cualquier contrato y por el carácter forzoso de los compromisos asumidos entre los contratantes *—pacta sunt servanda*, artículo 1022 del Código Civil- la parte cumplidora puede pedir su producción forzosa (693 *ibídem*) o indemnización de daños y perjuicios, poniendo así en juego las reglas de la responsabilidad civil contractual (702 *ibídem*). No obstante, en los contratos bilaterales la regla es más específica, pudiendo el cumplidor solicitar además de la ejecución forzosa, la resolución contractual, una u otra a su elección (692 *ibídem*), y en ambos casos con la indemnización de los daños y perjuicios causados. La resolución viene a ser la supresión de los compromisos contractuales en contratos sinalagmáticos como el presente, en tanto existe un defecto funcional de la causa pues al incumplirse una de las obligaciones recíprocas, la otra queda sin sustento. Por ello, quien pide la resolución, como sucede en este caso, debe haber cumplido con su prestación. Además, el incumplimiento ha de ser grave e imputable a la contraparte.

**XII.-** Sabido es que las obligaciones principales que nacen del contrato de compraventa son la entrega de la cosa por parte del vendedor y el pago del precio que le corresponde al comprador. En el subjuicio, el señor Francisco Díaz Oporta cumplió, incluso otorgando la escritura de la finca objeto de compraventa. No obstante, Chávez Arroyo, aunque dio en pago simultáneamente los derechos de posesión mencionados y se comprometió a pagar el saldo del precio dos días después, sabía que el ejercicio de aquellos derechos era a título distinto del de dueño, lo que le impedía transmitirlos, incumpliendo así con su obligación de pagar el precio. De conformidad con el artículo 764 del Código Civil, el pago debe hacerse conforme el tenor de la obligación, lo que obliga a cumplir con cánones de identidad e integridad. El último refiere a la necesidad de que el deudor preste todo lo que debe, sin que se pueda admitir, en principio, un pago parcial, salvo que, el negocio lo autorice expresamente, los usos del tráfico lo admitan o el acreedor se oponga al pago de mala fe, a pesar de verse satisfecho casi absolutamente. La identidad, en cambio, implica la prestación de aquella cosa o conducta que fue pactada, sin que el valor económico de la prestación sea lo

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 9 -

#### III-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

trascendental. Es precisamente aquí, donde se aprecia la falta principal en el incumplimiento del demandado Chávez, pues prometió pagar no sólo en numerario, sino también con la entrega de la posesión de los lotes de Hatillo. La gravedad del incumplimiento es clara, y se fundamenta precisamente en la falta de identidad del pago. Por ello cabe, sin duda alguna, la resolución contractual solicitada por la actora.

**XIII.-** Adicionalmente, el casacionista cuestiona el efectivo pago de los €500.000, como lo tuvo por demostrado el a-quo. De la lectura de la sentencia se obtiene que esa autoridad derivó el pago de la escritura número ochenta y dos, incurriendo en un evidente error material, pues una de las notas puestas al pie de la escritura, refiere a la pendencia de ese extremo. En ese sentido cabría también revocar la sentencia de primera instancia, sin embargo, el casacionista no propone la valoración o revisión de otras pruebas de donde pudiera derivarse si efectivamente se pago esa suma, ni siquiera refiere a la aplicación de la regla de la carga de prueba, que admitiría revisar el punto partiendo de lo dicho en la demanda y la contrademanda. Al respecto valga recordar que la carga probatoria del pago le correspondía al deudor, en este caso al demandado Chávez, no obstante, ante la falta de señalamientos, la Sala no podría variar lo que al efecto tuvo por demostrado el a-quo.

**XIV.-** Finalmente, según se señaló, el último agravio dice de una preterición en la apreciación de los documentos visibles a folios 2 al 5, 6 al 7, 9 al 10, 11 al 13, y 338 a 339, pues aduce que todos existían como anotaciones en el Registro Público al margen de la finca de Liberia, para cuando el demandado Chávez vendió ese inmueble a Compañía Agrícola Río Banano S.A. y ésta última a Alvaro Calvo Asi y que de su contenido se deduce la situación conflictiva en que estaba ese inmueble, consecuentemente, la actuación de mala fe de aquellos adquirentes. Al efecto, precisa indicar, que tales anotaciones publicitan cuestiones ajenas al problema que se ventila, con lo que, por sí solas, no pueden afectar la presumida buena fe de Calvo Asi y su representada. La primera refiere a una hipoteca constituida en 1981 por el actor a favor de Hernán Avendaño Acosta. La segunda es un documento ilegible. La tercera refiere a la cancelación de un asiento que afectaba la finca en cuestión, en un proceso ejecutivo establecido por Heriberto Ruiz Angulo y Flor de María Umaña Pérez contra el aquí actor. La cuarta hace referencia a una hipoteca constituida por el actor a favor de Rancho San Rafael S.A. el 6 de agosto de 1986. Y la quinta corresponde a una fotocopia de una certificación del Registro Público, donde a la fecha de emisión, 29 de noviembre de 1993, se establecen todas las anotaciones constantes en el asiento de inscripción de la finca de Liberia, entre estas algunas de las ya mencionados, y el resto refieren a las ventas que posteriormente se hicieron sobre ese inmueble, incluidas las que favorecen a Calvo Asi y su representada. Como puede observarse, ninguna tiene la virtud de variar la buena fe considerada por el a-quo para denegar la nulidad pretendida, razón suficiente para rechazar, ahora, este agravio y confirmar en ese extremo el fallo de primera instancia.

**XV.-** A manera de síntesis, procede entonces casar el fallo de segunda instancia por error de derecho en la interpretación del contrato que dio origen a esta controversia, con violación al artículo 370 del Código Procesal Civil, y los numerales 1007, 1008, 1022, 1023 inciso 1 del Código Civil, y los principios que rigen la interpretación contractual derivados de esas normas y, resolviendo por el fondo, revocar parcialmente el de primera instancia en tanto anuló indebidamente el contrato. En su

---

[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.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-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

lugar, se resuelve el pacto y siendo imposible restituir al actor en el inmueble, la finca inscrita en el Registro Público bajo el número de matrícula 40723-000, se condena al demandado Chávez Arroyo al pago de los daños y perjuicios sufridos por el actor, los que deberán ser definidos en ejecución del fallo, considerando al efecto las sumas que el a-quo tuvo por efectivamente pagadas. En todo lo demás, se confirma el fallo de primera instancia.

#### **POR TANTO**

Se anula la sentencia de las 9:30 horas del 21 de diciembre de 2001 dictada por el Tribunal Segundo Civil de San José, Sección Primera y resolviendo por el fondo, se revoca parcialmente la sentencia de las 10 horas del 29 de junio de 2001 del Juzgado Civil de Liberia, en tanto anuló el contrato suscrito por el actor Francisco Díaz Oporta y el demandado Ervin Chávez Arroyo, el 14 de setiembre de 1987, ante la notaría del Licenciado Sergio Badilla Montoya. En su lugar se declara resuelta esa negociación y se condena al demandado Chávez Arroyo al pago de los daños y perjuicios irrogados al señor Díaz Oporta, para lo cual deberán considerarse, las sumas que en primera instancia se tuvieron por efectivamente pagadas. En todo lo demás, se confirma la sentencia del a-quo.

**Anabelle León Feoli**

**Luis Guillermo Rivas Loáiciga**

**Román Solís Zelaya**

**Oscar Eduardo González Camacho**

**Damaris Vargas Vásquez**

#### **VOTO SALVADO DE LA MAGISTRADA LEÓN FEOLI**

Con el respeto debido, me aparto del criterio de mayoría, en cuanto acoge el recurso de casación. En su lugar lo deniego, con sus costas a cargo de la parte que lo estableció, con fundamento en las siguientes razones.

**I.-** El Tribunal consideró válida la venta del inmueble situado en la provincia de Guanacaste del actor al codemandado Chávez Arroyo y, aunque estimó que el traspaso del derecho de posesión de los dos terrenos para construir, pertenecientes al I.N.V.U., de don Ervin Chávez al señor Díaz Oporta, estuvo viciado de nulidad, razonó el rechazo de la demanda sobre la base de las limitaciones impuestas por la causa petendi y en consideración a la competencia funcional. De este modo, no le resultó posible, en su criterio, declarar esa nulidad en forma separada de la compraventa de la finca ubicada en Guanacaste. A tal efecto, tuvo por acreditado que, jurídicamente, se trató de dos negocios separados entre sí; además, estimó indemostrado que los dos lotes hubiesen sido parte del valor de venta de la finca, cuyo precio, que ascendió a ¢550.000.00, no se supo, a ciencia cierta, si fue pagado o no al enajenante, pues las correcciones manuscritas que, sobre este particular, hizo el Notario Público en la matriz, fueron declaradas nulas. En todo caso, a juicio del ad-quem, nunca se cuestionó

---

**www.iusmercatorum.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-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

la cancelación que verificó el demandante, como comprador, del precio de €50.000.00 por la adquisición de los dos terrenos.

**II.-** Inconforme con lo resuelto, el actor interpuso recurso de casación. En su encabezado, alega error de derecho “con infracción de las leyes relativas al valor de los elementos probatorios apreciados erróneamente y evidente violación del Principio de la Sana Crítica Racional en cuanto a las reglas de la lógica y la Psicología” y divide los agravios en cuatro apartados. Primero: atribuye al Tribunal no comprender el alcance de la demanda ni conceder a las probanzas aportadas un tratamiento adecuado, llevándolo a errar en la valoración de los elementos probatorios, para entrar a una confusión insostenible en su decisión. Segundo: reitera el anterior cargo, haciendo descansar el error de derecho en prueba documental, a lo cual agrega su reproche al elenco de hechos probados de la sentencia recurrida, que transcribe en el recurso junto con el considerando relativo a hechos no acreditados. Tercero: insiste en la existencia de un error de derecho en la prueba documental. Emite una serie de manifestaciones sobre la negociación y abunda en detalles que, bajo su óptica, plasma la escritura pública confeccionada ante la Notaría del licenciado Sergio Badilla Montoya, todo ello, aunado a un conjunto de expresiones, de muy diversa índole, que lo hacen concluir en que el negocio jurídico estuvo viciado de nulidad, endilgándole al ad-quem violación de los artículos 692, 835, 1007, 1008 del Código Civil y 370 del Código Procesal Civil, “al apreciar erróneamente la probanza aportada en autos” y no resolver decretando la nulidad absoluta solicitada en demanda. Luego, procede a enlistar otras disposiciones legales que estima vulneradas, propiamente, los artículos 316, 701, 836, 844, 1015, 1022, 1023, 1070 del Código Civil; 155, 368, 369, 371, 372 del Código Procesal Civil. Cuarto: siguiendo la misma tónica, repite la censura invocada en el anterior apartado que, igualmente, acompaña de extensas argumentaciones de disconformidad sobre variados aspectos de la sentencia impugnada, para sumar, a la lista de normas que acusa vulneradas, los artículos 456, 847 del Código Civil; 318 y 373 Código Procesal Civil.

**III.-** En torno a la naturaleza y características del recurso de casación, esta Sala ha manifestado: “...conviene recordar que al Tribunal de Casación no le corresponde decidir, libremente, sobre los asuntos sometidos a su conocimiento. El Recurso de Casación se reserva para impugnar con él determinados pronunciamientos y sólo se autoriza por los motivos y causales que taxativamente la ley señala; pero, además, la impugnación únicamente se admite si el recurso se conduce dentro de ciertas formalidades. De aquí que la doctrina lo denomine un "recurso formalista". Valga señalar que nuestra jurisprudencia ha preferido emplear la acepción "recurso técnico"; para evitar el uso de una expresión que en alguno de sus significados tiene un sentido peyorativo, pero sin que ello implique establecer una diferencia con la concepción doctrinaria. Ahora bien, entre las exigencias formales insoslayables que nuestro Código Procesal Civil prevé, (art. 596) está la cita de la ley o leyes infringidas, sumada a la correspondiente explicación, clara y precisa, del motivo que determina la infracción. En este respecto y como natural desarrollo de tal preceptiva, si son varios los cargos que se hacen al fallo, cada uno debe formularse en forma concreta y completa”. (Sentencia No. 84 de las 9 horas 30 minutos del 24 de diciembre de 1993). Asimismo, en el auto No. 227 de las 10 horas 48 minutos del 30 de abril de 2003, expuso: “ En materia de impugnaciones rige el principio dispositivo. Es por iniciativa del interesado y a través de su ruego específico, que el juez que dictó una resolución

### III. CONTRATOS MERCANTILES.

#### III-1. INTRODUCCIÓN.

##### ANEXO

##### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

o su superior, según sea el tipo de recurso de que se trate, debe analizarla, a los efectos de determinar si se encuentra o no ajustada a derecho. Para llevar a cabo esa función contralora, es menester la exposición de motivos concretos de agravio, los cuales delimitarán el examen de lo resuelto, no pudiendo el juzgador abarcar aspectos diversos de los reclamados ni decidir en perjuicio del único recurrente. El recurso de casación participa de estas características, y, además, impone el riguroso cumplimiento de ciertos requisitos de admisibilidad. Restringe al estudio de los cargos sometidos a la Sala, la cual, por disposición del artículo 608 del Código Procesal Civil, solo podrá conocer de los puntos objeto del recurso, no pudiendo verificar un examen oficioso de lo decidido por los jueces de instancia. Requiere, entonces, que el casacionista formule, de manera diáfana y manifiesta, las objeciones que tiene contra la resolución impugnada. De otro modo, es imposible establecer si se han cometido defectos formales, capaces de calificar como causales de índole procesal, o bien, quebrantos normativos, propios de la casación por razones de fondo. Bajo esta orientación, el legislador ha dispuesto, en los artículos 596 y 597 *ibídem*, el deber del recurrente de explicar, clara y precisamente, en qué radican los yerros cometidos por el ad-quem, debiendo el recurso, en orden a esas exigencias, bastarse a sí mismo, en cuanto a su cabal entendimiento, para evitar que la Sala tenga que verse obligada a interpretarlo, a fin de desentrañar todo aquello que el casacionista debió decir de modo explícito y comprensible”. Es obvio, a este respecto, que la falta de claridad y precisión conducen a su rechazo.

**IV.-** En definitiva, el recurso bajo examen carece de formalidad y técnica. Se caracteriza por presentar una serie de manifestaciones de censura que más parecen tratarse de objeciones típicas de un recurso de apelación. No explica, en detalle, el motivo por el cual se estiman conculcadas la totalidad de disposiciones legales que en él se enuncian. En ocasiones se atribuyen quebrantos sin indicarse, en concreto, sobre cuáles normas recaen. También, se dirigen cargos contra la valoración probatoria, endilgándose error de derecho, sin especificar sobre cuáles pruebas radica, mucho menos referir el modo en que el Tribunal incurrió en el aducido vicio de apreciación. Tampoco se desprende, de manera indubitable, la vinculación que debe existir entre el supuesto error de derecho y la infracción normativa tanto de forma como de fondo. Se lanzan simples expresiones de disconformidad que no califican como motivos de casación ni guardan la formalidad indispensable para su adecuado análisis y pronunciamiento, específicamente, claridad y precisión en su planteamiento. Bajo este predicado, es indiscutible que las consideraciones del Tribunal para arribar a su decisión, expuestas en el considerando I de este voto salvado, devienen incólumes en su totalidad, en razón de no haber sido combatidas de manera eficaz en el recurso que, por su informalidad manifiesta, debe rechazarse.

**Anabelle León Feoli**

gdc.-

---

**[www.iusmercatorum.com](http://www.iusmercatorum.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