

III. CONTRATOS MERCANTILES.

III-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 529-F-S1-2008

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las catorce horas veinte minutos del primero de agosto del dos mil ocho.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Agrario de la Zona Sur, Corredores, por **CATALINA DEL CARMEN VILLARREAL BAULE**, soltera, comerciante, representada por su apoderado especial judicial, Julio Sánchez Carvajal, casado, abogado; contra **STON FORESTAL SOCIEDAD ANONIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma, Gustavo Morales Galindo, quien es empresario. Las personas físicas son mayores de edad, vecinos de San José y con las salvedades hechas, casados.

RESULTANDO

1. Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora planteó demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en la suma de veinte millones de colones, para que en sentencia se declare: *“a) con (sic) lugar la presente demanda en todos sus extremos; b) Que doña Agustina Villarreal Villarreal, madre de mi mandante, ante el Notario (sic) José Antonio Gómez Cortés, suscribió la escritura número seis, de las 9 hrs del 17 de agosto de 1990, ; (sic) por la cual se tiene como parte de este contrato, las cláusulas adhesivas contenidas en el acta notarial número cinco, de las 12 hrs del 9 de agosto de 1990, otorgada ante el Notario (sic) Gómez Cortés, por la cual la Ston Forestal dispone las condiciones que deberán observarse en todos los contratos de arrendamiento que se suscriban por terceros con la empresa; c) Que mediante escritura número 32, de las 10 hrs del 6 de setiembre de 1996, ante los Notarios (sic) José Antonio Gómez Cortés y Javier Francisco Aguilar Villa, se procedió a modificar algunas de las cláusulas del contrato arriba citado, estipulándose claramente que a partir de ese momento los pagos del arrendamiento serían por anualidades adelantadas; d) Que la cláusula número décimo segunda del contrato de adhesión, principal, dispone que la falta de pago, previos los trámites de requerimiento, hará que se tenga por resuelto el contrato y que, vencidos los plazos de treinta días para pagar y de seis meses para proceder a sacar la plantación, la misma queda en poder de la arrendataria; e) Que en el caso que nos ocupa, mi representada cumplió con los procedimientos de requerimiento mediante memoriales de fecha 18 de agosto y 10 de noviembre del 2003, siendo que este último fue recibido en las oficinas de la demandada con fecha 13 de ese mismo mes, según sello y firma que se encuentra estampado en el mismo; f) Que mediante memorial de fecha 5 de diciembre de ese mismo año, la demandada respondió reconociendo la falta de pago y proponiendo un arreglo, dejando el mismo a voluntad de mi representada; g) Que a pesar de haberse propuesto el arreglo al día de hoy no se ha cumplido ni con el pago ni con el ejercicio del derecho para cortar la plantación, por lo que la misma al amparo de la cláusula número décimo en relación con la décimo segunda del contrato, pasan a ser propiedad de mi representada; h) Que en virtud de los incumplimientos anteriores se debe tener por resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fecha 17 de agosto de 1990, y modificado por*

III. CONTRATOS MERCANTILES.

III-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

contrato firmado el 6 de setiembre de 1996; i) Que en virtud de tal resolución contractual, las mejoras introducidas en la finca propiedad de mi mandante así como la plantación de Gmelina, son de su total y absoluta propiedad; j) Que como consecuencia de lo anterior, mi representada puede disponer plenamente del derecho que como propietaria del inmueble le corresponde, incluyendo toda la plantación de gmelina que la accionada plantó allí; k) Que en caso de oposición injustificada de la demandada a la presente demanda, deberá abonar a mi demandante el costo de mantenimiento y limpieza de su propiedad originada en la reproducción indeseable de los hijos que generan la plantación, lo cual se abonará como un daño directo que se estima en la suma de doscientos mil colones mensuales; l) Que deberá cancelar también los intereses generados por la falta de pago, al tipo legal, desde que se dejaron de pagar las cuotas de arrendamiento; m) Que deberá además la accionada cancelar las costas de esta acción.”

2. La parte demandada no contestó en el plazo otorgado, por lo que se le declaró rebelde y se tuvo por contestada afirmativamente y confirmados los hechos de la demanda.

3. La Jueza Rebeca Salazar Alcócer, en sentencia no. 07-06 de las 8 horas del 30 de marzo del 2006, resolvió: “De conformidad con lo antes expuesto y citas legales se declara **SIN LUGAR** en todos sus extremos la presente demanda ordinaria incoada por **CATALINA DEL CARMEN VILLAREAL (sic) BAULE** contra **STON FORESTAL SOCIEDAD ANÓNIMA**. Son las costas a cargo del vencido”.

4. El apoderado especial judicial de la parte demandada apeló, y el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, integrado por los Jueces Damaris Vargas Vásquez, Enrique Ulate Chacón y Antonio Darcia Carranza, en sentencia no. 0055-F-07 de las 13 horas 40 minutos del 29 de enero de 2007, dispuso: “En lo apelado, se confirma la sentencia.”

5. El Lic. Julio Sánchez Carvajal, en su expresado carácter formula recurso ante esta Sala con indicación expresa de las razones en que se apoyó para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

6. En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley.

Redacta la Magistrada Escoto Fernández

CONSIDERANDO

I. El Apoderado Especial Judicial de Catalina del Carmen Villareal Baule, presentó demanda ordinaria agraria contra Ston Forestal Sociedad Anónima, en lo sucesivo Ston Forestal. En lo medular, indicó que la madre de su representada, de nombre Agustina Villareal Villareal, suscribió un contrato de arrendamiento con esa empresa, concerniente a una porción de 18 hectáreas de la finca de su propiedad, inscrita en el Registro Público, Partido de Puntarenas, matrícula número 30382-000. El objeto del contrato, dijo, fue el establecimiento de una plantación forestal y la extracción de la madera producida. Así, expresó, se pactó una casi plena disposición del área del inmueble, exceptuándose lo relativo al pago de impuestos, carga que continúa siendo de la propietaria. El plazo contractual fue estipulado en 18 años, aunque se consideró posible que Ston Forestal, de manera unilateral, diera por terminada, incluso en forma anticipada la relación, sin reconocer resarcimiento alguno. No obstante, luego, indicó, se contradice reconociendo una insignificante compensación. Agregó, el contrato establece la forma en que se pagará el arriendo, estableciéndose de manera específica para el caso de su representada, en el contrato

III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 3 -

III-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

firmado en el año 1990, propiamente instrumentalizado en escritura número 6 de las 9 horas del 17 de agosto de 1990, otorgada ante el Notario José Antonio Gómez Cortés. Al finalizar el contrato, afirmó, la dueña recibiría el inmueble en el estado como se encuentre en ese momento, teniendo la Empresa seis meses para cortar o retirar lo sembrado. En tal sentido, lo que no se retire, incluyendo mejoras, pasarían a ser propiedad de la titular de la finca. Ston Forestal, a petición del propietario, debía fumigar los tocones antes de la corta de la última cosecha, y de forma previa a la entrega del terreno, a efecto de evitar que vuelvan a brotar. Refiere como leonina, la cláusula décimo segunda del contrato de arriendo suscrito, la cual transcribe “*el derecho del propietario para recurrir ante las autoridades respectivas cuando de manera injustificada se le ha dejado de honrar el pago del arrendamiento conforme lo pactado. La Ston cuenta con 30 días a partir del requerimiento para cumplir con el pago...*”. Finalmente, indica, se creó la figura del certificado de cumplimiento, por el cual la dueña puede asegurar que no se ha violado ninguna cláusula del convenio y que la renta está al día. El contrato de arriendo suscrito entre las partes, señaló, fue modificado el 6 de septiembre de 1996, estableciéndose el monto a pagar de forma anual a partir de ese momento en \$2.006,64, cancelados por adelantado. Arguyó, la señora Agustina falleció, y en su proceso sucesorio la actora fue designada albacea, razón por la cual, a partir del año 2002, comenzó a defender los derechos de la sucesión frente a la accionada, sobre todo por la falta de pago del arrendamiento. En dos misivas enviadas al señor Juan Pastor Alice, Gerente General de la Empresa, una con fecha 18 de agosto y la otra 10 de noviembre, ambas del año 2003, señala, le indicó que ante el incumplimiento contractual, solicitaba dar por concluido el contrato, liberándose registralmente la finca. Según dijo, el 5 de diciembre de ese año, Ston Forestal respondió y propuso la cancelación de lo adeudado, sin indicar monto ni plazo, y aclaró que dicho ofrecimiento quedaba a entera voluntad de la actora. A la fecha, agregó, no se ha dado la liquidación, razón por la cual han vencido los plazos establecidos en el convenio, de 30 días para pagar y seis meses para proceder a la corta de la plantación; en virtud de ello, todo lo que está en el terreno le pertenecería. Aunado a lo anterior, aseguró, debe invertir en fumigación para eliminar los tocones que se desarrollan en el resto del inmueble y no permiten mantenerlo limpio para utilizarlo en otras labores. A la luz de esta relación de hechos, solicitó, en lo que interesa, se declare en sentencia la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fecha 17 de agosto de 1990 y modificado por acuerdo del 6 de septiembre del año 1996, de forma se decrete que las mejoras introducidas en la precitada finca así como el sembradío de gmelina quedan bajo el total y absoluto dominio de su representada, así como su derecho a disponer de la propiedad. Finalmente solicita, en caso de oposición injustificada de la demandada, ésta deberá abonar el costo de mantenimiento y limpieza de su propiedad originada en la reproducción indeseable de los hijos que genera la plantación, como un daño directo estimado en €200.000,00 mensuales; así como los intereses generados por la falta de pago, al tipo legal, desde que se dejaron de percibir las cuotas de arrendamiento; y las costas del proceso. La accionada fue declarada rebelde. En primera instancia se denegó la demanda en todos sus extremos, y condenó en costas al vencido. El Tribunal confirmó.

II. El Apoderado Especial Judicial de la parte actora interpone recurso de casación por razones de fondo. En **primer** término, afirma, doña Agustina no sabía leer y firmó el contrato sin estar al tanto del contenido de las cláusulas allí estipuladas, situación de la que, dice, supo hasta la fecha de interposición de este recurso. Indica, a pesar de que el contrato es ley entre las partes, para interpretarlos conforme a la justicia y la razón, el juzgador debe apreciar no solo la letra de este, sino buscar ante el incumplimiento, ya sea total o parcial, cuál fue la intención de los intervinientes al suscribir una determinada cláusula. Refiere,

www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página 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

en un caso como el particular, la parte débil de la relación es el campesino propietario de la finca, a quien por su propia sencillez se le deslumbró con la oferta de producir madera junto con una empresa. Dice, la condición para que eso se diera, era aceptar los términos de un contrato de adhesión cuyo contenido fue impuesto de manera unilateral por Ston Forestal, el cual, los adherentes arrendadores de tierras afirmaron haber leído y comprendido. Sobre ese particular, resulta necesario hacer referencia a lo establecido en el artículo 608 del Código Procesal Civil, el cual impone para el conocimiento de un agravio por esta Sala, de previo haya sido objeto de debate en la etapa de apelación. Ello no se produjo en este caso, según se desprende del recurso presentado ante el Tribunal, en el cual no se hizo referencia alguna de la citada carencia de doña Agustina. Por ende, el reproche no puede ser analizado por este Órgano. Además, la afirmación efectuada no se sustenta en elemento probatorio alguno. De ahí, procederá denegar el recurso con base en tales argumentos.

III. Como **segunda** razón de fondo, aduce, pese a que el contrato es ley entre las partes, para aplicarlo conforme a la justicia y la razón, el juzgador debe apreciar no solo su letra, sino, ante el incumplimiento total o parcial, ha de buscar la intención de los intervinientes al suscribir una determinada cláusula. En un caso como el particular, arguye, la parte débil de la relación es el campesino propietario de la finca, a quien por su propia sencillez se le deslumbró con la oferta de producir madera junto a una gran empresa. La condición para que eso se diera, sostiene, era aceptar los términos de un contrato de adhesión cuyo contenido fue impuesto de manera unilateral por Ston Forestal, el cual refiere, los adherentes arrendadores de tierras afirmaron haber leído y comprendido. En ese convenio, asegura, la demandada impuso como requisito previo para tener por resuelto el pacto por incumplimiento, se le debía hacer llegar dos cartas certificadas, una en sus oficinas en San José y otra en un lugar llamado Salama, de la cual nunca se consignó su dirección exacta. Considera este requisito impuesto por la Compañía, como un mecanismo para darse cuenta del momento en el cual existía la posibilidad de que los contratantes accionarían en su contra en sede judicial. No obstante lo anterior, asevera, la situación real, específicamente en lo relativo a la ejecución del acuerdo, es que solo una de las partes ha honrado lo convenido y es quien ahora sufre las consecuencias negativas, pues Ston Forestal encontró amparo judicial a su irresponsabilidad. Con la carencia de asesoría jurídica oportuna, aún desconociendo el texto del contrato adhesivo, afirma, optó por enviar dos cartas a Ston Forestal, quien las recibió y reconoció el incumplimiento. Sin embargo, sostiene, prevaleció el formalismo concerniente a las misivas certificadas sobre la realidad de lo acontecido en la relación entre las partes, ya que las dos comunicaciones no certificadas fueron recibidas y se respondieron en forma escrita y explícita. Esto, dice, demuestra que el requerimiento pactado sí se dio. Expresa, no debe el Tribunal hacer una interpretación del contrato tan rígida y formalista en perjuicio de la actora.

IV. El Tribunal Agrario estimó improcedente la demanda, en aplicación de la cláusula décimo segunda del contrato suscrito entre las partes, en la cual se dispuso: *“La falta de pago adelantado del precio correspondiente según se haya pactado en el respectivo contrato de alquiler, o el incumplimiento por parte de Ston de cualquier obligación, dará derecho al PROPIETARIO para establecer las acciones legales que estime convenientes, previo requerimiento escrito a través de dos cartas certificadas que se enviarán a las oficinas de Ston, en la ciudad de San José y en Salamá, treinta kilómetros al sur de Palmar Sur. El plazo de treinta días antes indicado empezará a correr a partir del recibo de la última carta certificada y dentro del mismo Ston podrá válidamente efectuar el pago o remediar el incumplimiento...”*. Agrega el Tribunal que la citada cláusula no se considera abusiva, al establecerse a cargo

III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 5 -

III-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

de la arrendante un trámite de remisión de dos cartas certificadas, previo a la adopción de medidas cobratorias contra la arrendataria, situación que desde su óptica no se considera ambigua o desproporcionada. Finalmente, señala el Ad-quem que la documentación constante en el expediente, evidencia más bien una negociación entre las partes y no los requerimientos de pago previstos en la cláusula décimo segunda del contrato.

V. El punto medular del recurso, consiste en determinar si con la documentación que corre agregada a los autos, la cual no fue controvertida o desvirtuada por la accionada dada su condición de rebeldía en el proceso, la actora efectivamente cumplió con la obligación de requerir la falta de pago a la demandada, previo a establecer su reclamo judicialmente. Ha quedado acreditado en el presente proceso que la señora Agustina Villareal Villareal y Ston Forestal suscribieron a las 9 horas del 17 de agosto de 1990 un negocio jurídico mediante el cual la primera dio en arrendamiento a la segunda la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Puntarenas, matrícula no. 30.382. En tal acuerdo, por disposición de su propia cláusula cuarta se le debían tener por incorporadas un conjunto de normas emanadas con anterioridad por la arrendataria, contenidas en escritura pública otorgada por el representante legal de Ston Forestal ante el Notario José Antonio Gómez Cortés, de fecha 9 de agosto de 1990, y en la que literalmente se dispuso: “*Los futuros contratos de alquiler de inmuebles que se celebren harán mención a esta escritura, la cual formará parte integrante del eventual convenio de alquiler, y los propietarios deberán manifestar voluntariamente su pleno conocimiento y de las cláusulas que acto seguido se mencionan...*”. Dentro de este “reglamento” dictado previamente por la arrendataria se encontraba la cláusula décimo segunda, citada al inicio de este considerando. Ha quedado además demostrado con certificación registral; que actualmente el bien inmueble de comentario pertenece a Catalina del Carmen Villareal Baule, quien se identifica como la hija de doña Agustina. En lo tocante al instituto de la interpretación de las cláusulas contractuales, al igual que las leyes, han de interpretarse de manera integral, tomando en cuenta no solo el significado literal de su contenido, sino también según su espíritu y las consecuencias que la aplicación de ellas puedan tener, según se interprete en un sentido o en otro, de forma que ello conduzca a la determinación de la finalidad perseguida por las partes en el contexto donde fueron acordadas. En el presente asunto, se está frente al fenómeno denominado predisposición normativa, en el cual una parte, generalmente denominada predisponente, previo a cualquier contratación particular, establece de manera unilateral el contenido de un contrato al cual remitirá a los futuros adherentes. Es típico en esta forma de negociación, que los adherentes manifiesten conocer el contenido de la normativa predispuesta y la acepten lisa y llanamente, sin que en el acto de suscripción del acuerdo se dé lectura de su contenido. Es, con base en esta tesis, la precitada cláusula décimo segunda se tuvo por incorporada al convenio firmado entre las partes, siendo entonces ley entre ellas, mediante la cual la adherente no puede acceder de forma directa a la tutela jurisdiccional, si con antelación no ha cumplido con un requisito, cual es comunicar por dos ocasiones a la arrendataria incumpliente su intención de hacer valer sus derechos contractuales. Además de establecerse el requisito de la doble comunicación, se dificulta con una forma preestablecida, cual es, efectuarlas por correo certificado y a lugares diferentes no señalados de forma precisa. Se trata, entonces de un acuerdo en el cual se establece a favor de la arrendataria un mecanismo de comunicación previo al ejercicio de acciones judiciales en su contra. En doctrina se distingue entre formalidades negociales y legales, según la fuente que las establezcan, y también en formalidades “*ab substantian*” y “*ad probationem*”, conforme se requieran para la validez de algún acto o simplemente a fin de dar seguridad de su efectiva existencia. En la cláusula objeto de análisis se pretende, sustancialmente, que Ston Forestal tenga

www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página 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

conocimiento de cualquier reclamo de parte de la arrendadora, para que en los 30 días siguientes pueda dar solución a los incumplimientos de su parte y así evitar una gestión judicial en su contra. Se establece que debía hacerse una comunicación en Palmar Sur y otra en San José, omitiéndose indicar de forma precisa a qué dirección debían dirigirse ambas misivas. Cabría preguntarse el por qué de esa doble comunicación, tratándose de una unidad productiva que actúa mediante una sola persona jurídica. Ahora bien, si no se señala a dónde o a quién debe dirigirse la comunicación, resulta improcedente exigir a la parte actora el cumplimiento de ese requisito. Pero, en todo caso, el contenido de dicha cláusula ha de interpretarse, dadas las circunstancias de la contratación antes analizadas, como una formalidad “*ab probationem*”, sea, que exigir su envío por carta certificada es para tener plena seguridad de la efectiva recepción de la comunicación. Pero, de igual modo podría tenerse como bien realizada, si se lograra demostrar que se dio y con ello se cumplió con lo perseguido. Así, si se hubiera realizado mediante acta notarial no cabe duda de que habría de tenerla como válida, o si en realidad la parte a favor de la cual se establece la formalidad “*ad probationem*” confiesa haber recibido la comunicación. En autos constan las cartas de folios 2 y 1, de fechas 18 de agosto y 10 de noviembre, ambas del 2003, respectivamente, suscritas por doña Catalina Villareal Baule y dirigidas al Gerente General de la accionada, donde, lejos de tratarse de una negociación, como lo sostiene el Tribunal, considera esta Sala, se dirigen al mismo objetivo, cual es la finalización del contrato de arrendamiento que vincula a las partes, en razón de la moratoria en el pago en que incurrió Ston Forestal. De hecho, de la literalidad de una de las misivas, propiamente la fechada 10 de noviembre de 2003, se desprende su efectiva recepción por parte de la empresa destinataria. Tan es así, que esta contesta y acepta el incumplimiento de pago de los arrendamientos por el período del 16 de agosto de 2002 al 18 de agosto de 2004, el cual dice ascender a \$4.013,28. Sin embargo, no consta en autos elemento de convicción alguno donde se acredite que Ston Forestal dio solución a este incumplimiento. Por el contrario, del mismo expediente judicial se desprende la existencia de dos cartas donde se acredita que la actora comunicó a la accionada su deseo de dar por terminada la relación contractual arrendataria, y precisamente es esta última, quien reconoce su incumplimiento, promete enmendar la situación pero a la postre persiste en su proceder. Habida cuenta de ello, estima este Órgano decisor que lo relativo a la certificación de las comunicaciones está demás, cuando lo cierto es que la interesada probó haber avisado a la accionada en dos oportunidades su deseo de dar por finalizado convenio que las unía; siendo efectiva la comunicación de acuerdo con la respuesta brindada por Ston Forestal en cuanto reconoce el incumplimiento y promete la adopción de medidas para su corrección, lo cual no se demostró ocurriera. Con base en lo anterior, resulta claro que la actora cumplió con lo requerido en la cláusula décimo segunda de comentario, de ahí que no debió rechazarse su demanda en los términos dispuestos por el Tribunal y el Juzgado, siendo en consecuencia, lo procedente revocar los fallos de primera y segunda instancia, al estar acreditado el incumplimiento grave de la parte arrendataria, a tenor de lo previsto en el artículo 692 del Código Civil. Merece indicarse que, a diferencia de casos similares conocidos por esta Sala en el pasado, en el presente asunto la demandante ha acreditado la existencia de las dos misivas previstas y su efectiva remisión a la accionada, sin que exista en el expediente prueba que desvirtúe esta situación. Al estar acreditado el incumplimiento grave de la arrendataria, a tenor de lo establecido por el ordinal 692 del Código Civil, se revocarán las sentencias de segunda y primera instancia. En su lugar, se declarará con lugar la demanda, disponiéndose que: 1- la señora Catalina del Carmen Villareal cumplió con los procedimientos de requerimiento previo a Ston Forestal, mediante memoriales de fecha 18 de agosto y 10 de noviembre de 2003; 2- la empresa Ston Forestal incumplió con el pago del arrendamiento y con su obligación de cortar lo plantado, en virtud de

III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 7 -

III-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

lo cual pasa a ser propiedad de la señora Villareal; 3- se declarará la resolución del contrato de arrendamiento de fecha 17 de agosto de 1990, modificado por el acuerdo de 6 de setiembre de 1996; 4- en virtud de tal resolución contractual, las mejoras introducidas en la finca propiedad de la señora Villareal, así como la plantación de gmelina, serán de su total y absoluta propiedad; 5- la señora Catalina Villareal podrá disponer plenamente de su derecho como propietaria del inmueble, incluyendo toda plantación de gmelina plantada ahí por la demandada; 6- Ston Forestal deberá abonar a la actora el costo del mantenimiento y limpieza de su propiedad originada en la reproducción indeseable de los hijos que genera la plantación, lo cual se determinará en ejecución del fallo mediante auxilio pericial; y, 7- las costas del proceso deberán ser cubiertas por la demandada según lo establecido en el artículo 221 del Código Procesal Civil. Se denegarán las demás pretensiones de la demanda en cuanto se refieren a hechos o bien se trata de la transcripción de cláusulas contractuales que no tienen la naturaleza de pretensiones procesales, motivo por el cual no se hace pronunciamiento.

POR TANTO

Se revocan las sentencias de segunda y primera instancia. En su lugar, se declara con lugar la demanda, disponiéndose que: 1- la señora Catalina del Carmen Villareal cumplió con los procedimientos de requerimiento previo a Ston Forestal, mediante memoriales de fecha 18 de agosto y 10 de noviembre de 2003; 2- la empresa Ston Forestal incumplió con el pago del arrendamiento y con su obligación de cortar lo plantado, en virtud de lo cual pasa a ser propiedad de la señora Villareal; 3- se declara la resolución del contrato de arrendamiento de fecha 17 de agosto de 1990, modificado por el acuerdo de 6 de setiembre de 1996; 4- en virtud de tal resolución contractual, las mejoras introducidas en la finca propiedad de la señora Villareal, las mejoras introducidas en ella así como la plantación de gmelina, son de su total y absoluta propiedad; 5- la señora Catalina Villareal puede disponer plenamente de su derecho como propietaria del inmueble, incluyendo toda plantación de gmelina plantada ahí por la demandada; 6- Ston Forestal debe abonar a la actora el costo del mantenimiento y limpieza de su propiedad originada en la reproducción indeseable de los hijos que genera la plantación, lo cual se determinará en ejecución del fallo mediante auxilio pericial; y, 7- las costas del proceso deberán ser cubiertas por la demandada. Se deniegan las demás pretensiones de la demanda.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho
msuzarte

Carmenmaría Escoto Fernández

www.iusmercatorum.com

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