



CONTRATOS MERCANTILES

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

RESOLUCIÓN NO. 562-F-2003

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

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil de Heredia por X, empresario; contra Y, empresario. Figuran como apoderados especiales judiciales, del actor, ... y ..., viuda, ambos, vecinos de Santa Ana. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas casados, abogados y vecinos de Heredia.

RESULTANDO

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de un millón trescientos sesenta y siete mil cuatrocientos sesenta cuatro dólares, veinte centavos de dólar, a fin de que en sentencia se declare: "A) Que la resolución unilateral denominada por el señor Y "de pleno derecho" es nula por no estar expresamente autorizada por el contrato y la ley. B) Que el contrato fechado del primero de junio de mil novecientos noventa y cuatro y sus reformas, denominado de "OPCIÓN DE COMPRAVENTA", constituido por el señor: Y y el suscrito, debido al incumplimiento del mismo por parte del señor Y, debe declararse resuelto.- C) Que en virtud de la resolución a que se refiere el extremo anterior, el señor Y, está obligado a Restituir al actor de la presente demanda, las prestaciones que con ocasión del Contrato Resuelto ha realizado el suscrito. D) Que el señor Y, debe restituir, dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la sentencia, la suma de: Sesenta y un mil novecientos seis dólares con treinta y siete centavos moneda de los Estados Unidos, por concepto de devolución del abono anual del treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y seis realizados por el suscrito sobre el precio total de la contratación. E) Que el demandado deberá cancelar el interés del diez por

CONTRATOS MERCANTILES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

ciento anual ó en su defecto el interés legal, sobre el monto a que se refiere la petitoria anterior hasta el efectivo pago. F) Debe el demandado, Restituir la suma de: Doscientos veintiocho mil doscientos setenta y ocho con treinta y cinco centavos, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la sentencia, por concepto de los pagos mensuales anticipados, así como todos los pagos que por ese concepto realice la compañía ... S.A., hasta la definitiva resolución del contrato. G) Que el demandado debe reconocer el interés del diez por ciento anual ó en su defecto el interés legal que generan los pagos anticipados a que se refiere el hecho anterior, desde que se produjeron ó se produzcan y hasta su efectivo pago. H) Que debe el demandado resarcir los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento. I) Que todos los pagos a que se refieren extremos petitorios supra citados, deben cancelarse en la moneda pactada, sea en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, ó bien en su equivalente en colones, al tipo de venta oficial vigente al día de efectivo pago. J) Que corresponde al demandado el pago de ambas costas de la presente acción. COMO PRIMERA PRETENSION SUBSIDIARIA SOLICITA QUE SE DECLARE: A. Que de conformidad con la cláusula tercera en relación con la cuarta, del contrato del primero de junio de mil novecientos noventa y cuatro, constituido por el demandado y el suscrito; el señor: Y debe Restituirme la suma de: Doscientos veintiocho mil doscientos setenta y ocho dólares con treinta y cinco centavos, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, dentro de los ochdo días siguientes a la firmeza la sentencia, por tratarse éstos de Pagos Mensuales Anticipados del precio total de la venta. B) Que el demandado debe Reconocer el interés del diez por ciento anual calculados en dólares ó el interés legal que generan los pagos anticipados a que se refiere la pretensión anterior, desde que se produjeron éstos y hasta su efectivo pago. C) Que todos los pagos a que se refieren los extremos petitorios supra-citados, deben realizarse en la moneda pactada, sea en dólares moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, o bien en su equivalente en colones al tipo de venta oficial Vigente al día de su efectivo pago. D) Que corresponde al demandado el pago de ambas costas de la presente acción. COMO SEGUNDA PRETENSION SUBSIDIARIA SOLICITA QUE SE DECLARE: 1. Que las fincas del Partido de Heredia B-000 y A-000, pertenecen al suscrito X, puesto que el contrato del primero dxe junio de mil novecientos noventa y cuatro, es un Contrato de Compra-Venta Definitivo. 2. Que dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la presente demanda debe el demandado desalojar la propiedad y en caso contrario será desocupado por la fuerza policial de este país y deberá el tribunal ordenar la puesta en posesión del suscrito. 3. Que son ambas costas a cargo de la parte contraria.”. (sic).

2º.- El demandado contestó extemporáneamente y opuso la excepción de cosa juzgada.

3º.- El Juez, Edwin Alvarado Gamboa, en sentencia N° 2001-312 de las 8:00 horas del 10 de Julio del 2001, resolvió: “Se rechaza la excepción de cosa juzgada opuesta por el accionado.- Se acoge la presente demanda ordinaria de X contra Y, en la forma que se dirá, entendiéndose denegada en lo que expresamente no se emita pronunciamiento.- Se declara que en virtud de la resolución del contrato de pleno derecho hecha por el demandado, éste debe devolver al actor la suma de DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL SETENTA Y CINCO DOLARES DIECISIETE CENTAVOS Y UN MILLON DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN COLONES NOVENTA Y CINCO CENTIMOS, dentro del plazo de ocho días a partir de la

www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij

El resumen, la supresión de nombres y el resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco

CONTRATOS MERCANTILES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

firmeza de esta sentencia.- Se impone al demandado el pago de los intereses sobre dicha sumas en una tasa igual a la que pague el Banco Nacional de Costa Rica en los certificados a seis meses plazo según la moneda en que se trate hasta el efectivo pago de dichas sumas a partir de la firmeza de esta sentencia.- Se impone al accionado el pago de las costas personales y procesales de este asunto.”.

4°.- Ambas partes apelaron y el Tribunal Superior Civil de Heredia, integrado por los Jueces, Roberto J. Tánchez Bustamante, Carmen María Blanco Meléndez y Henry Madrigal Cordero, en sentencia N° 308-02-2001 de las 9:30 horas del 31 de octubre del 2001, dispuso: “De conformidad con lo considerado, se hace ver que no se observan defectos ni omisiones causantes de nulidad o indefensión. Se REVOCA PARCIALMENTE la sentencia de primera instancia y resolviéndose correctamente se declara: I.- Sin lugar la solicitud de nulidad de la sentencia de primera instancia; II.- Nula la resolución del contrato de compraventa que unilateralmente hiciera el demandado; III.- Sin lugar la demanda ordinaria tanto en su pretensión principal como en las subsidiarias; IV.- Se condena al demandante al pago de ambas costas del proceso; y V.- En todo lo demás, SE CONFIRMA.”.

5°.- El señor, X, en su expresado carácter formula recurso de casación por el fondo. Alega violación de los artículos 1008, 1009, 1022, 1058, 1063, 1163 del Código Civil; 330, 368, 369, 370, 371, 372 inciso 1) y 379 del Código Procesal Civil.

6°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente Gerardo Parajales Vindas.

Redacta el Magistrado Rivas Loáiciga; y,

CONSIDERANDO

I.- Los señores X y Y, suscribieron, el primero de junio de 1994, un contrato que denominaron: “CONTRATO DE OPCION DE COMPRAVENTA”; por medio del cual, el segundo se comprometía a traspasar al primero, libre de todo gravamen, sus inmuebles del Partido de Heredia, inscritos bajo el Sistema de Folio Real matrículas números D-000, A-000, C-000 y B-000 y una maquinaria ubicada en uno de los bienes, la cual se detalló mediante un documento, el cual se adjuntó al contrato. El precio total de la venta se fijó en la suma de \$850.000.00 de los Estados Unidos de América, o el equivalente en colones al tipo de cambio del día cuando se efectuara el pago. El plazo fijado para la cancelación fue de seis años. El comprador se obligó a hacer pagos parciales de, al menos, un diez por ciento cada año, después del segundo año de vigencia, hasta llegar al sexto año en el cual cancelaría el saldo existente a la fecha. Se pactó también, la posibilidad de efectuar abonos extraordinarios en el momento cuando el adquirente lo deseara. Asimismo convinieron, para mantener la vigencia de la contratación, el comprador debería pagar al vendedor la suma de \$8.051.00 americanos mensuales y, en caso de incumplimiento de uno o más, de esos pagos quedaría sin efecto el contrato con responsabilidad para el incumpliente. La cláusula cuarta contenía lo relativo a los abonos anuales parciales y a los abonos extraordinarios. Estableció además que en caso de incumplimiento esas sumas no podían ser reclamadas por el comprador. Al momento de la firma del

www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij

El resumen, la supresión de nombres y el resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco

CONTRATOS MERCANTILES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

contrato, el comprador entró en posesión de los bienes objeto de la compraventa, expresándose, era por mera tolerancia con respecto a los inmuebles y como depositario de la maquinaria e insumos. El 4 de mayo de 1995, los contratantes rescindieron parcialmente el acuerdo, específicamente en lo concerniente a la finca de Heredia, número D-000, quedando vigente en relación con las restantes propiedades. Por tal motivo el precio total de la contratación quedó fijado en \$667.464.00 y la cuota mensual en \$5.562,20. Además, el comprador autorizó al vendedor a arrendar, a la compañía ... Sociedad Anónima la finca número B-000, junto con la el equipo ubicado en ella, y acordaron acreditar el monto de \$6.610 mensuales como pago de la mensualidad que debía cubrir el comprador. También ese día don X, Y y la empresa ... celebran otro contrato en el cual, el primero cede a esta última las fincas números D y B, edificaciones, maquinaria y equipo.

II.- En junio de 1997, el comprador, ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia, planteó demanda contra el señor Y, formulando las siguientes pretensiones: PRINCIPAL: Primero: Que la resolución unilateral efectuada por el vendedor es absolutamente nula, al no estar autorizada en el contrato. Segundo: Que el contrato original y sus reformas deben declararse resueltas debido al incumplimiento del vendedor. Tercero: Que en virtud de dicha resolución, el vendedor está obligado a restituir al actor las prestaciones realizadas por él. Cuarto: Que el demandado debe restituirle en el plazo de ocho días la suma de sesenta y un mil noventa y seis dólares con treinta y siete centavos, proveniente del abono anual del 31 de mayo de 1996. Quinto: Que además deberá cancelar intereses del 10 por ciento o en su defecto el interés legal, sobre el monto citado anteriormente y hasta su efectivo pago. Sexto: Que debe restituirle el monto de \$214.531,66, dentro de los 8 días siguientes a la firmeza de la sentencia, correspondientes a los pagos mensuales anticipados, así como todo otro pago que hiciera la sociedad arrendataria. Séptimo: Que el demandado deberá reconocerle intereses al 10 por ciento o al tipo del interés legal sobre la cantidad citada, desde que se generen y hasta su efectivo pago. Octavo: Que deberá resarcir los daños y perjuicios ocasionados con su incumplimiento. Noveno: Que todo pago deberá efectuarse en dólares o en su defecto en colones al tipo de cambio oficial del día en que se realice. SUBSIDIARIA: En la eventualidad de que no se tuviera por resuelto el contrato solicitó: Primero: De conformidad con la cláusula tercera relacionada con la cuarta, debe el accionado restituirle la suma de \$214.531,66, dentro de los 8 días siguientes a la firmeza de la sentencia, por ser pagos anticipados del precio total de la venta. Segundo: Que deberá reconocer intereses del 10 por ciento anual o al interés legal, desde que se produjeran y hasta el efectivo pago. Tercero: Que los pagos deben efectuarse en dólares o en colones al tipo de cambio oficial del día en que se realicen. Cuarto: Que el accionado debe ser condenado al pago de ambas costas. El demandado se opuso a la demanda e interpuso la excepción de cosa juzgada. Solicitó que en sentencia se declarara sin lugar en todos sus extremos la demanda, se acogieran las excepciones interpuestas y se condenara al actor al pago de ambas costas del proceso. Posteriormente con el objeto de integrar la litis, por existir una cesión parcial del contrato a favor de la empresa ... Sociedad Anónima, el actor la demandó, pero desistió de su demanda respecto a ésta.

III.- El Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia en sentencia # 2001-312 de 8 horas del 10 de julio del 2001, rechazó la excepción de cosa juzgada opuesta por el demandado, y acogió la demanda de la siguiente forma: En virtud de la resolución de pleno derecho efectuada por el demandado, éste

www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij

El resumen, la supresión de nombres y el resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco

CONTRATOS MERCANTILES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

deberá devolver al actor la suma de \$226.075, 17 y €1.241.641,95, dentro de los 8 días siguientes a la firmeza de la sentencia. Impuso al condenado el pago de intereses sobre dichas sumas a una tasa igual a la pagada por el Banco Nacional de Costa Rica en los certificados a seis meses plazo, para cada moneda y hasta el efectivo pago. Igualmente lo condenó al pago de las costas personales y procesales. Ambas partes apelaron. El Tribunal Superior Civil de Heredia en sentencia # 308-02-2001 de 9 horas 30 minutos del 31 de octubre del 2001, resolvió: “Se REVOCA PARCIALMENTE la sentencia de primera instancia y resolviéndose correctamente se declara: I.- Sin lugar la solicitud de nulidad de la sentencia de primera instancia; II.- Nula la resolución del contrato de compraventa que unilateralmente hiciera el demandado; III.- Sin lugar la demanda ordinaria tanto en su pretensión principal como en las subsidiarias; IV.- Se condena al demandante al pago de ambas costas del proceso; y V.- En todo lo demás Se confirma.”

IV.- El actor interpuso recurso de casación y formuló dos motivos de fondo. Primero: adujo infringidos los artículos 1008, 1009 y 1022 todos del Código Civil y los numerales 368, 369, 370, 371 y 372 inciso 1 del Código Procesal Civil. Alegó error de derecho en la apreciación de la prueba documental y específicamente en la del “Contrato de Opción de Venta”, por falta de aplicación de los ordinales 330, 368, 369, 370, 371, 372 inciso 1 y 379 ibídem. Considera, la cláusula segunda del contrato hace referencia de manera expresa a las sumas pagadas por él para dar vigencia a la opción de compraventa, sin expresar el destino que se les daría en caso de incumplimiento. Estima, no sólo se hace una diferencia formal, entre las sumas pagadas para mantener la vigencia de la negociación y las que denominaron abonos anuales al precio (sobre los cuales de manera expresa se estipuló que en caso de incumplimiento no podían ser objeto de reclamo), sino también tiene un sentido lógico dentro del contexto general del convenio. De ahí, al interpretar contra lo acordado por los contratantes se viola de manera directa lo estipulado por el artículo 1022 ibídem, por ser el contrato ley entre las partes. Segundo: alegó violación directa por no aplicar los artículos 1058, 1063 y 1163 del Código Civil, error de derecho cometido al apreciar lo dispuesto en las cláusulas tercera y cuarta del convenio supra citado y el documento de fecha primero de junio de 1995 que modificó al primero, con lo cual resultan violados los numerales 330, 338, 368, 369 y 379 del Código Procesal Civil. Indica, con la forma de interpretar efectuada por el Tribunal, dejó de aplicar lo dispuesto por los ordinales 1058 y 1063 del Código Civil. En el primer caso porque, la pérdida de las arras o las cantidades dadas en señal de trato solo se produce si así se ha acordado de forma expresa. El segundo al establecerse el interés legal en el caso de que las partes no hubieren fijado tasa de interés para la obligación. En su concepto las sumas mensuales pagadas por él, así como las canceladas por el arrendatario deben de serle devueltas, por no existir pacto expreso sobre éstas. Para finalizar señala que en materia de sanciones derivadas de un contrato, deben estar expresamente estipuladas, sea por ley o el convenio, por ser un principio de derecho, aplicable a las cláusulas penales; ese aspecto no puede dejarse a la libre interpretación, y la norma de todas formas establece que la pérdida de las arras sólo es dable si es expresa la voluntad de partes en tal sentido.

V.- Previo al análisis de los agravios, resulta pertinente, señalar con base en la sentencia del Tribunal que el contrato entre las partes se encuentra vigente, porque la resolución unilateral hecha por el demandado fue anulada. Asimismo, la demanda fue declarada sin lugar en todos sus extremos, razón

www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij

El resumen, la supresión de nombres y el resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco

CONTRATOS MERCANTILES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

suficiente para denegar la devolución de los montos reclamados por el actor, al no existir causa que la fundamente. No obstante lo expresado, a mayor abundamiento, se conoce el recurso en los siguientes términos. Primero: aunque los contratantes denominaron al convenio: “Contrato de Opción de Compraventa”, los juzgadores de instancia, atinadamente, al resolver dicho punto lo tuvieron desde su génesis como una compraventa, lo cual no fue atacado por ninguna de las partes. El artículo 1058 del Código Civil estipula: “Las cantidades que con el nombre de señal o arras se suelen entregar en las ventas, se entiende siempre que lo han sido por cuenta del precio y como ratificación del contrato, sin que pueda ninguna de las partes retractarse perdiendo las arras, salvo que así esté expresamente estipulado.”. Esta Sala a propósito del tema de las arras resolvió en sentencia número 51 de las 15 horas del 11 de agosto de 1993: “La opción de venta puede ser gratuita u onerosa. En la primera, el promitente se obliga a mantener su oferta firme y su compromiso de celebrar el contrato futuro durante el plazo previsto, sin recibir nada a cambio. En la opción onerosa, el optante ha pagado una suma de dinero al oferente para obtener la promesa de venta, estableciéndose así prestaciones recíprocas de ambas partes. En este tipo de contratos, según suele estipularse, la suma dada como anticipo o adelanto quedará en manos del oferente en caso de no ser aceptada la opción en el plazo convenido, pero si es aceptada, se estima como parte del precio. Empero, si las partes nada han acordado al respecto, el oferente debe devolver el dinero recibido como señal de trato en caso de no realizarse el contrato definitivo, según lo establecido por el artículo 1058 del Código Civil”. No existe fundamento legal para acceder al quebranto que alega el recurrente, no es posible quebrar el fallo y ordenar la restitución de las sumas mensuales por él canceladas. En el proceso, se probó, nunca se pagaron sumas por concepto de señal de trato, desde la firma del contrato las partes convinieron en cosa, precio y hasta en la forma cómo se cancelaría este último. El numeral 1002 del ibídem no ha resultado violado, las cláusulas del negocio jurídico suscrito entre las partes ha sido correctamente apreciado por el Tribunal, de su análisis resulta claro que las sumas canceladas cada mes no son arras, por lo que la interpretación del ad quem se encuentra ajustada a derecho y a los autos. En el recurso no se explica con claridad y precisión en qué consisten las violaciones de los ordinales 1008 y 1099 del Código Civil, ni la de los artículos 368, 369, 370, 371 y 372 del Código Procesal Civil, no basta con indicar en forma genérica que una norma ha sido violada o mal aplicada el recurso deviene en informal, por tanto, no es posible atender dichos motivos. No obstante, es claro que en el contradictorio no se discute nada con respecto al consentimiento. De ahí, que no se produzca la violación de los numerales 1008, 1099 y 1022 del Código Civil ni los ordinales 368, 369, 370, 371 y 372 inciso 1) del Código Procesal Civil.

VI.- Segundo: el recurrente pretende que las sumas establecidas en la cláusula tercera del contrato sean tenidas como arras. En relación con la naturaleza jurídica de las sumas entregadas como señal de trato, así como el trato que da nuestra legislación a dicho concepto, es pertinente recordar lo expresado por esta Sala: “Doctrinalmente las arras o señal de trato, responden a dos sentidos, diferentes y excluyentes, no siempre reconocidos por el sistema. Uno es el signo de confirmatorio de que el contrato se perfeccionó, y otro el penitencial. Cuando opera en este último sentido el contrato puede resolverse allanándose el comprador a perder las arras o el vendedor a devolverlas duplicadas, de allí que alguna doctrina defina este instituto como arras de desestimiento. El Código Civil costarricense sigue la solución de las arras confirmatorias, al disponer: “las cantidades que con el

www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij

El resumen, la supresión de nombres y el resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco

CONTRATOS MERCANTILES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

nombre de señal o arras se suelen entregar en las ventas, se entienden siempre que lo han sido por cuenta del precio y como ratificación del contrato, sin que pueda ninguna de las partes retractarse perdiendo las arras, salvo que así esté expresamente estipulado” (artículo (sic)1058). En otras legislaciones como la española, ocurre lo contrario, esto es, se sigue la segunda (artículo (sic) 1454 del Código Civil español). En Alemania la solución legislativa es parecida a la nuestra (artículo (sic) 336 BGB). Sin embargo, la norma del Código Civil costarricense es de naturaleza dispositiva, vale decir que admite pacto en otro sentido. Las partes, por consiguiente, pueden convenir en arras penitenciales, mas si así no se estipula expresamente, tendrán el carácter de confirmatorias”. (N°608 de 16:20 horas del 7 de agosto del 2002). En la especie no se canceló ninguna suma por concepto de arras. Por esta razón, resulta vana la discusión relativa a si las sumas pagadas mensualmente deben reintegrarse al comprador. Nótese que aún de haber sido en dicho concepto, el convenio no indicó el destino que debían seguir de no efectuarse la compraventa, motivo suficiente para ser tenidas como parte del precio. Por otro lado, nótese, el hecho sétimo de la demanda, expresa que los montos mensuales, son pagos anticipados de conformidad con lo pactado y en sus pretensiones el actor no hizo referencia a “arras”, sino que pretendía la devolución de los dineros por el supuesto incumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor. De ahí, si fue éste quien incumplió, no le asiste el derecho para solicitar su devolución. Recuérdese, que nuestro Ordenamiento Jurídico otorga al contratante que ha venido cumpliendo con su parte, la facultad de solicitar el cumplimiento forzoso, o bien, la resolución contractual. Ha quedado demostrado en el caso en estudio, el demandado fue la parte cumpliente. Desde el inicio puso al actor en posesión de los bienes, fue éste quien no cumplió con su obligación de efectuar los pagos tal y como habían sido pactados. En sentencia N° 80 de las 15:30 horas del 30 de noviembre de 1993, esta Sala, con respecto al cumplimiento de los contratos bilaterales estableció: “IX.- Tratándose de contratos bilaterales y ante su incumplimiento, el artículo (sic) 692 del Código Civil establece la posibilidad de demandar su ejecución forzosa o su resolución. Es la consecuencia prevista por el ordenamiento jurídico por transgredir un vínculo obligacional con fuerza normativa para las partes. Es decir, se trata de acciones otorgadas a la parte cumpliente en razón del incumplimiento de la otra parte, precisamente por que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, según lo estatuido por el artículo (sic)1022 ibídem. Pero es claro, en todo caso, que las acciones derivadas del precitado artículo (sic) 692 son otorgadas a la parte que ha cumplido.”.

VII.- En concordancia con lo que viene expuesto, no interesa aquí analizar si los montos de la cláusula tercera, a diferencia de los de la cuarta, deben ser reintegrados, porque se está ante una compraventa y, las sumas canceladas mensualmente, al computarse como parte del precio, no son susceptibles de reintegro, sobre todo si se tiene en cuenta, tal y como ha quedado demostrado que la actora es la parte incumpliente; razón por la cual le está vedada la solicitud de resolución del convenio, así como el reintegro de las sumas por ella canceladas como abono del precio. No existe inaplicación de los numerales 1058 y 1163 del Código Civil, por cuanto las cláusulas tercera y cuarta del contrato fueron correctamente apreciadas por el Tribunal. Esas normas no son de aplicación en la especie, ya que las cantidades mensuales, no fueron entregadas como señal de trato y como no son susceptibles de devolución, no interesa acá lo atinente a la determinación de la tasa de interés. No es posible, como lo pretende el casacionista, que el destino de las sumas canceladas, sean las del

www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij

El resumen, la supresión de nombres y el resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco

**CONTRATOS MERCANTILES
EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

reintegro a él, ya que no fue expresamente pactado. De ahí, que no se encuentre yerro alguno en las consideraciones del ad quem. Como ya se expresó, el Código Civil en el ordinal 692, establece que en caso de incumplimiento de uno de los obligados, le compete a quien ha cumplido, ya sea pedir la ejecución forzosa, o bien, la resolución contractual. De manera específica, para el caso de la compraventa, son los artículos 1072 y 1089 ibídem, los aplicables. Por lo expresado, al ser la actora la parte que no ha cumplido, no existe el yerro invocado, con la consecuente desestimación del presente agravio.

VIII.- Por no existir las violaciones alegadas, se ha de denegar el recurso de casación con sus costas a cargo del recurrente.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso de casación, con sus costas a cargo de la parte que lo estableció.

ANABELLE LEÓN FEOLI

LUIS GUILLERMO RIVAS LOÁICIGA

ÓSCAR EDUARDO GONZÁLEZ CAMACHO

CARMENMARÍA ESCOTO FERNÁNDEZ
gdc.-

GERARDO PARAJELES VINDAS



www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij

El resumen, la supresión de nombres y el resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco

CONTRATOS MERCANTILES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA



**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
RESOLUCIÓN NO. 562-F-2003 DE LAS 10:40 HORAS DEL 10 DE SETIEMBRE DE 2003**

RESUMEN:

En el caso concreto las partes habían firmado un "Contrato de opción de compraventa" y el vendedor, demandado en el proceso, lo había considerado "resuelto de oficio" ante el supuesto incumplimiento de la contraparte; pero tal contrato fue tenido en las diversas instancias del proceso como uno de compraventa, y se consideró, además, que estaba vigente entre las partes, por lo que la demanda, en la que el actor pretendía la devolución de las sumas pagadas por él al vendedor, y que no había calificado de arras, fue declarada sin lugar.

Al efecto cabe tener presente que la Sala Primera ya había indicado que las opciones de venta pueden ser gratuitas o bien onerosas, y analizó que conforme el art. 1058 C.c. se entiende que las arras o señales se entregan en las ventas por cuenta del precio y como ratificación del contrato, sin que las partes puedan retractarse perdiendo las arras, que en tal caso se tendrán como "arras confirmatorias", pero que tal disposición es dispositiva, o sea, derogable por acuerdo en contrario de las partes y en tal caso las arras serán "penitenciales". De esta manera, si una opción no es aceptada, el oferente debe devolver las arras recibidas, salvo que algo diferente se haya pactado entre las partes. En el caso concreto, por no estar frente a una opción sino frente a una compraventa, las sumas pagadas no podrían ser consideradas arras sino parte del precio; además, la parte demandada fue calificada de "parte cumpliente" del contrato, de allí el rechazo de la demanda.

www.iusmercatorum.com

Esta resolución fue tomada de la página www.pgr.go.cr/scij

El resumen, la supresión de nombres y el resaltado de partes del texto es obra de la Lic. Ana Lucía Espinoza Blanco