

III. CONTRATOS MERCANTILES.

III-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 588-F-S1-2009

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las once horas quince minutos del once de junio de dos mil nueve.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Agrario de la Zona Sur, por **JUAN ANTONIO MONTERO BATISTA**, empleado de seguridad; contra **STON FORESTAL SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Juan Pastora Alice, administrador de empresas, vecino de San José. Figura además, como apoderado especial judicial del actor, Juan Carlos Segura Muñoz, divorciado; y de la parte demandada, Hiner Fernando Segura Aguilar. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados, abogados y vecinos de Puntarenas.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora planteó demanda ordinaria, estimada en la suma de siete millones quinientos mil colones, para en sentencia se declare: *“1.- Con lugar en todos sus extremos el presente Proceso (sic). 2.- Que por falta de pago, se han extinguido los contratos firmados por mi Padre (sic) y que el suscrito heredó, referidos al inmueble de marras. 3.- Que por tal razón, quedan totalmente sin efecto las escrituras número 5, otorgada a las 12:00 horas del 9 de agosto de 1990 y la número 11 de las 11:00 horas del 9 de enero de 1991, ambas ante el Notario (sic) Público (sic) JOSÉ ANTONIO GÓMEZ CORTÉS, en cuanto a la finca de marras. 4.- Que por haber incumplido la Demandada (sic), pese a las gestiones cobratorias realizadas por el suscrito debe condenársele al pago de daños y perjuicios, los que serán conmutados con el derecho de retención a favor del suscrito sobre la madera sembrada en el inmueble de marras. 5.- Que se condene a la Demandada (sic) al pago de las costas procesales y personales de esta acción.”*

2.- La parte demandada contestó negativamente, e interpuso las excepciones de falta de agotamiento de la vía administrativa, falta de derecho, falta de legitimación y falta de causa.

3.- La Jueza Rebeca Salazar Alcócer, en sentencia 41-06 de las 8 horas del 28 de agosto de 2006, resolvió: *“...se debe de (sic) declarar sin lugar la presente demanda ordinaria incoada por JUAN ANTONIO MONTERO BATISTA contra STON FORESTAL SOCIEDAD ANÓNIMA, y respecto a las excepciones se omite pronunciamiento por considerarlo innecesario debido al resultado del presente asunto. Son las costas a cargo del vencido.”*

III. CONTRATOS MERCANTILES.

III-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

4.- La actora apeló, y el (f.132) Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, integrado por los Jueces Magda Díaz Bolaños, Damaris Vargas Vásquez y Enrique Ulate Chacón, en voto 0259-F-08 de las 14 horas 11 minutos del 28 de abril de 2008, dispuso: “...*Se revoca el fallo en cuanto omitió pronunciamiento sobre la excepción de falta de legitimación activa, para en su lugar acogerla. En lo que ha sido objeto de apelación se confirma la sentencia recurrida.*”

5.- El actor formula recurso de casación indicando las razones en que se apoya para refutar la tesis del Tribunal.

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

Redacta el magistrado González Camacho

CONSIDERANDO

I.- Mediante contrato de las 11 horas del 9 de enero de 1991, el señor Juan Antonio Moreno Marín le arrendó a la sociedad Ston Forestal S.A. (en lo sucesivo Ston) una finca sin inscribir por un plazo de 18 años. En dicho acuerdo se remitieron los términos contractuales a la escritura de las 12 horas del 9 de agosto de 1990 y se estipuló que el precio anual de alquiler era la suma de €42.000,00, el cual sería ajustable y pagadero en forma adelantada, por períodos de seis años. Posteriormente, traspasa la propiedad y cedió el contrato a Juan Antonio Moreno Batista. En fechas 4 de marzo de 2003 y 18 de marzo, ambas de 2003, este último solicita a la empresa arrendataria el pago del alquiler atrasado, el cual debía ser realizado, según el contrato, el día 9 de enero de ese mismo año. El señor Moreno Batista interpuso el presente proceso para que en sentencia se declare, ante el incumplimiento en el pago del alquiler indicado, resuelto el contrato de arrendamiento que vincula a las partes, y se dejen sin efecto las escrituras otorgadas ante el Notario Público José Antonio Gómez Cortés de las 12 horas del 9 de agosto de 1990 y de las 11 horas del 9 de enero de 1991, identificadas, en forma respectiva, con los números 5 y 11. Asimismo, solicita daños y perjuicios así como la condenatoria en costas. El representante de la empresa accionada contestó de manera negativa, e interpuso las excepciones de falta de agotamiento de la vía administrativa, derecho, legitimación y causa. El Juzgado declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos por cuanto consideró que la empresa no tenía conocimiento del traspaso del inmueble, imponiendo las costas al vencido. Como consecuencia de la apelación, el Tribunal modificó el elenco de hechos probados, en particular, considerando demostrado el que Ston había sido informado del cambio de titularidad del inmueble, revocó el fallo en cuanto omitió pronunciarse sobre la defensa de falta de legitimación activa, la cual acogió en virtud de que no se había cumplido el trámite de las dos notificaciones que exigía el contrato, y en consecuencia, confirmó la sentencia recurrida en lo que había sido objeto de apelación.

II.- Acude ante esta Sala el representante de la parte actora. Como único motivo, acusa indebida valoración de la prueba. Señala que el considerando VIII de la sentencia del Tribunal afirma que el demandante omitió realizar el segundo requerimiento de pago, a pesar de que dicho documento fue presentado al expediente judicial con anterioridad al fallo de primera instancia, tal y como fue consignado por el A quo. Aduce, en relación con las circunstancias apuntadas, la existencia de una

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-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

incongruencia o contradicción entre las sentencias dictadas por el Tribunal Agrario y la del Juzgado Agrario de Corredores. Indica, ambos apercibimientos fueron presentados en tiempo y forma en las oficinas del demandado, por lo que, al tener por improbadado que el actor hubiere cumplido con la remisión de las notas de cobro, se incurrió en una falta de apreciación de la prueba. Atribuye al Ad quem una ausencia de análisis del expediente al haber omitido el examen del segundo documento, el cual, alega, incluso fue tenido como demostrado por parte de la juzgadora de primera instancia (refiere al punto noveno de la relación de hechos probados de este último fallo). Considera que la resolución que se impugna contiene un evidente error o falta de apreciación de todo el elenco probatorio, por lo que solicita sea revocada.

III.- Sistema de valoración de prueba en materia agraria. Si bien el recurrente califica el vicio como incongruencia, el agravio expuesto se circunscribe a una indebida valoración del elenco probatorio que consta en el expediente, y así deberá ser analizado. De previo a ingresar al examen de los cargos planteados, cabe señalar que en materia de valoración de las probanzas, la Ley de la Jurisdicción Agraria dispone, en el artículo 54, párrafo segundo, que: *“Al resolver sobre el fondo del negocio, el juez apreciará la prueba a conciencia y sin sujeción estricta a las normas del derecho común, pero, en todo caso, al analizar el resultado de la prueba recogida en el proceso, deberá expresar los principios de equidad o de derecho en que basa su criterio.”* A partir de ello, esta Sala ha establecido que la norma transcrita no permite un sistema de libre convicción, sino que al obligar a expresar los argumentos de derecho y de equidad que le llevaron a adoptar su decisión, lo sujeta a los principios y reglas de la sana crítica racional, con la particularidad de que al no estar sometido a las reglas del derecho común, no guarda sujeción a la prueba tasada. En este sentido véase la resolución no. 712 de las 15 horas 15 minutos del 26 de septiembre de 2005. Desde este plano, debe determinarse, en cada caso, en uso de las facultades de la libre valoración, si hubo quebranto en la apreciación de las pruebas obrantes en autos. Es conforme a estas precisiones que se realizará el examen del cargo planteado, a fin de cotejar si la ponderación del Tribunal se ajusta a las normas aplicables al asunto en estudio.

IV.- Sobre el caso concreto. Mediante la escritura número 11, de las 11 horas del 9 de enero de 1991, otorgada ante el notario público José Antonio Gómez Cortés, Juan Antonio Moreno Marín y Ston, acordaron que el contrato de arrendamiento se regiría, además de las cláusulas contenidas en este, por lo estipulado en la escritura número 5, de las 12 horas del 9 de agosto de 1990, otorgada ante el mismo notario Gómez Cortés. En lo que interesa, la cláusula décimo segunda de este último instrumento público, dispone que *“la falta de pago adelantado del precio del arrendamiento dentro de los primeros treinta días del período 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 por 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.”* A su vez, el señor Montero Marín vendió al actor Montero Batista la finca arrendada y cedió el contrato de arrendamiento que se discute en la presente litis, aceptando, en forma expresa, las condiciones y estipulaciones convenidas, incluyendo lo dispuesto en la cláusula recién citada, de lo cual tenía conocimiento la demandada,

III. CONTRATOS MERCANTILES.

III-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

según se desprende del elenco de hechos probados del Tribunal. En su condición de nuevo propietario, ante el incumplimiento por parte de la demandada, realizó dos requerimientos de pago, el primero, el día 4 de marzo del 2003, en la oficina de Salamá, y el segundo, el 18 de marzo del mismo año, en San José (oficios visibles en los folios 15 y 67 del expediente). Empero, el Tribunal pretirió este último apercibimiento y acogió la excepción de falta de legitimación activa, aduciendo que la demanda era anticipada al no cumplirse con el proceso pactado entre las partes. Así las cosas, siendo que el actor aportó ambas notas de cobro, con el respectivo sello de recibido de la empresa demandada, no cabe duda que el cuadro fáctico con base en el cual se resolvió en segunda instancia no se ajusta a la prueba aportada. En este sentido, incurre el Ad quem en un error de derecho en la valoración del acervo probatorio, debiéndose tener por demostrado, tal y como lo dispuso el juzgado (aspecto que fue modificado posteriormente por el Tribunal) que el arrendante comunicó a la empresa el incumplimiento mediante los dos apercibimientos previstos contractualmente. Partiendo de lo anterior, es preciso entrar al conocimiento del fondo del asunto, y definir si dichos requerimientos de pago cumplen con las disposiciones contractuales convenidas entre las partes, en particular, por el hecho de que no se trata de copias certificadas, tal y como se exigen en la cláusula 12 trascrita. Sobre este punto, en un asunto similar al presente, este órgano colegiado se refirió a la interpretación de las cláusulas contractuales, en el cual se señaló, en lo que interesa: “...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 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.” (voto 529-F-S1-2008 de las 14 horas 20 minutos del 1 de agosto de 2008). En la especie, ambas notas fueron entregadas en las oficinas de la empresa en forma previa a

III. CONTRATOS MERCANTILES.

- 5 -

III-1. INTRODUCCIÓN.

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

la presentación del proceso, tal y como se colige de los sellos de recibido que se observan en dichos documentos. Así, considera esta Sala que el requisito de la comunicación fue satisfecho por el actor, sin que la circunstancia de que no se haya remitido mediante correo certificado resulte sustancial a efectos del cumplimiento del fin que persigue la cláusula contractual de darle la oportunidad a la arrendataria de realizar los pagos atrasados. Aunado a lo anterior, debe considerarse que no se han acercado probanzas al proceso que desvirtúen dicha situación, ni que demuestren el efectivo pago por parte de Ston. En consecuencia, y reiterando lo expuesto en el antecedente citado, se debe acoger el reparo interpuesto.

V.- En lo que se refiere a las defensas planteadas, la demandada opuso las excepciones de falta de agotamiento de la vía administrativa, de causa, de legitimación y de derecho. En cuanto a la primera, al estar referida a la falta de cumplimiento del envío de las dos cartas en los términos contractuales, debe ser rechazada con base en lo expuesto en los considerandos anteriores, toda vez que se demostró la remisión y recepción de ambas misivas. De igual forma, esto hace que deba rechazarse, en forma parcial, la defensa de falta de derecho alegada, en lo tocante a este punto. Asimismo, en línea con lo indicado por el Tribunal al modificar el elenco de hechos probados, de conformidad con las pruebas evacuadas, no cabe duda que la Ston tenía conocimiento de que el señor Montero Batista era el nuevo propietario del inmueble. Esto de conformidad con la demanda interdictal promovida por este en contra de la empresa arrendataria, específicamente, el hecho segundo, en el que se refiere a la enajenación realizada en su favor (folios 97 y 98 del expediente. De igual forma, a folio 107, se puede ubicar una copia de la escritura de traspaso en la que consta un sello de recibido con fecha 4 de febrero de 1997. En otro orden de ideas, siendo que la defensa de falta de causa se encuentra ligada, tal y como lo indica el proponente, al presunto incumplimiento del procedimiento contractual de comunicación, la cual fue rechazada, esta debe correr igual suerte. Finalmente, en lo que se refiere a los daños y perjuicios reclamados por el actor, se incumple lo dispuesto en el ordinal 290 inciso 6) del Código Procesal Civil, en la medida en que no son debidamente identificado, ni se detalla el motivo que los originó o su estimación. Ante esta situación, lo procedente es acoger la defensa de falta de derecho interpuesta.

VI.- Con fundamento en lo anterior, al haberse demostrado el incumplimiento por parte de la empresa, de conformidad con el numeral 692 del Código Civil, se deben revocar las sentencias de primera y segunda instancia; rechazar las excepciones de falta de agotamiento de la vía administrativa, de legitimación, de causa y acoger, en forma parcial, la de derecho, únicamente en cuanto a los daños y perjuicios. En consecuencia, se declara parcialmente con lugar la demanda y se dejan sin efecto las escrituras número 5, otorgadas a las 12 horas del 9 de agosto de 1990 y la número 11 de las 9 hors del 9 de enero de 1991 ante el Notario Público José Antonio Gómez Cortez. En lo que se refiere a los daños y perjuicios, estos deben ser rechazados.

POR TANTO

Se revocan las sentencias de primera y segunda instancia. Fallando por el fondo, se rechazan las excepciones de: falta de agotamiento, legitimación y causa. Se acoge, en forma parcial la falta de derecho, únicamente en cuanto a los daños y perjuicios, que se rechazan. Se declara parcialmente con

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

lugar la demanda. En consecuencia, se dejan sin efecto las escrituras número 5 de las 12 horas del 9 de agosto de 1990 y la número 11 de las 9 horas del 9 de enero de 1991, ambas otorgadas ante el Notario Público José Antonio Gómez Cortez. Se condena a Ston Forestan S.A. al pago de las costas personales y procesales.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho
DCASTROA

Carmenmaría Escoto Fernández