



CONTRATOS MERCANTILES

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

RESOLUCIÓN NO. 608-F-2002

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José a las dieciséis horas veinte minutos del siete de agosto del año dos mil dos.

Procesos ordinarios acumulados establecidos en el Juzgado Civil de Puntarenas, X1, bachiller en ... e X2, ...; contra Y, ...; el segundo por Y, de calidades indicadas; contra X1, e X2, ambos de calidades indicadas. Intervienen además, los licenciados ... y ... como apoderados especiales judiciales de las partes. Todas las personas son mayores de edad, vecinos de ... y con las salvedades hechas ... y abogados.

RESULTANDO:

1º.- Con base en los hechos que expusieron y disposiciones legales que citaron, los actores establecieron demandas ordinarias, cuya cuantía se fijó en la suma de tres millones quinientos mil colones, para que en sentencia se declare: “ 1). Que por el Contrato de Promesa Obligatoria de Venta confeccionado en pliego de oficio número 2270718 A, la demandada se encuentra obligada a vender la finca inscrita en Propiedad, Partido de Puntarenas, Matrícula de Folio Real Número ...-000, que es terreno para construir con casa de habitación, única y exclusivamente a los aquí actores. 2). Que la demandada no podrá vender ni enajenar la finca de marras, ni comprometer ni modificar la propiedad constituyendo ningún tipo de gravamen sobre dicha finca. 3). Que confrontado e interpretado el contrato confeccionado en el pliego de oficio número 2270718 A, con los documentos reconocidos y las preguntas contestadas en la prueba confesional que la demandada rindiera ante el señor Juez Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas, se tenga la opción de venta con promesa obligatoria de venta otorgada a nuestro favor por la demandada, prorrogada a término indefinido, por hechos los pagos parciales recibidos a entera satisfacción por la demandada y que los suscritos podemos seguir pagando el resto del precio de la venta a tractos. 4). Que en virtud de las circunstancias que entorpecen esta negociación, se ordene adicionar y aclarar el supracitado contrato hecho en pliego de oficio número 2270718 A, para que en el mismo se diga en forma exacta que el bien inmueble objeto de compra es el inscrito ante el Registro Público Inmobiliario al Partido de Puntarenas, bajo Matrícula de Folio Real Número ...-000, con un plazo prudencial de compromiso obligatorio de venta de la señora Y, a favor de los suscritos por un espacio de tiempo de cuatro

CONTRATOS MERCANTILES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

meses, fijándose el saldo a favor de la demandada en el que resulte de la resta que se le haga al precio fijado de tres millones quinientos mil colones, menos los abonos y pagos ya hechos al momento del dictado de la sentencia. 5). Que en caso de rebeldía de la señora Y, a no querer adicionar y aclarar la promesa obligatoria de venta de marras, se haga por medio del señor Juez, y si al dictado de la sentencia el precio de la venta estuviese totalmente cancelado, se le obligue en virtud de dicha sentencia a la demandada a otorgar la escritura pública de venta correspondiente, y en caso de negarse a ello se haga dicho otorgamiento de escritura pública por medio del señor Juez. 6). Se le condene a la demandada al pago de ambas costas de esta acción y a todo gasto que origine por otorgamiento de escritura pública, derechos de inscripción, impuesto del traspaso de inmuebles, impuestos y tasas municipales y todo gasto que cause en la tramitación de dicha escritura por su conducta omisa y negativa de actuar conforme a derecho.”. Y en la segunda para que se declare: “1.- Que el convenio que suscribí con los accionados, señores X1 e X2, el día 27 de abril de 1995, llamado “Promesa obligatoria de venta sobre inmueble” no fue propiamente un precontrato sino la venta del inmueble de mi propiedad; inscrita hoy en el Registro Público, Partido de Puntarenas, matrícula ...-000. 2.- Que esa venta quedó condicionada a que yo –la vendedora- obtuviera los correspondientes documentos, consistente en la inscripción registral a mi nombre, y por parte de los accionados -compradores- al pago del resto del precio en un plazo de cuatro meses. 3.- Que la suscrita cumplió con la condición impuesta, al haber obtenido la inscripción registral y aparecer a nombre mío, libre de gravámenes y anotaciones, el inmueble objeto de la negación. 4.- Que los accionados no cumplieron con su obligación de pagar el resto del precio, pues a cuenta de el solo abonaron la suma de quinientos mil colones, debiendo a la fecha la suma de dos millones quinientos mil colones, más sus intereses al tipo de ley, desde el 27 de agosto de 1995 –fecha en que debían hacer el pago- hasta el efectivo pago de la totalidad de la obligación; todo lo cual se calculará en ejecución de este fallo. 5.- Que en el evento de que los accionados no paguen el resto del precio y sus intereses en el plazo que prudencialmente fije el Despacho, una vez firme la sentencia que recaiga en este asunto, se tendrá por resuelto el contrato de compraventa, debiendo los accionados reintegrarme la posesión del inmueble, en las mismas condiciones de buen uso y conservación en que lo recibieron; debiendo cancelarme todos los daños y perjuicios que me han irrogado con su incumplimiento y que se calcularán en ejecución de este fallo. 6.- Que son ambas costas de esta demanda a cargo de los accionados.”.

2º.- En la primera demanda la accionada no contestó en tiempo, por lo que se declaró su rebeldía y se tuvo por contestada afirmativamente en cuanto a los hechos que le sirvieron de fundamento. En la segunda demanda los accionados contestaron negativamente y opusieron las excepciones de falta de derecho, falta de acción, falta de legitimatio ad causam tanto activa como pasiva, falta de legitimatio ad procesum tanto activa como pasiva, la genérica de sine actione agit y la de contrato no cumplido de non adimpleti contractus.

3º.- La Jueza, Sonia Alvarez González, en sentencia N° 131-99 de las 8:00 horas del 29 de noviembre de 1999, resolvió: “Lo expuesto y citas de Ley indicadas, se declara sin lugar en todas sus partes la demanda ordinaria civil establecida por X1 e X2, representados por su apoderado especial judicial ... contra Y, representada por su apoderado especial judicial ... con el pago de las costas a cargo de los promoventes.- Se declara con lugar como se dirá la demanda ordinaria laboral establecida por Y,

CONTRATOS MERCANTILES EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

representada por su apoderado especial judicial ... contra X1 e X2, representados por su apoderado especial judicial ..., así: 1) Que el convenio suscrito entre las aquí partes el día veintisiete de abril de mil novecientos noventa y cinco, llamado “Promesa obligatoria de venta sobre inmueble”, no fue propiamente un precontrato sino la venta del inmueble propiedad de Y, inscrita hoy en el Registro Público, Partido de Puntarenas, matrícula número ...-triple cero.- 2) Que los demandados no cumplieron con su obligación de pagar el resto del precio, a saber, dos millones quinientos mil colones, el día veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco, por lo que son en deberle dicha suma mas los intereses legales a partir del veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco y hasta su efectivo pago, los que se calcularán en ejecución de sentencia.- En lo demás, se declara sin lugar, declarándose sin lugar las excepciones opuestas por los demandados de falta de derecho, falta de legitimación en causa activa y pasiva, la genérica de sine actione agit y la de non adimpleti contractus y rechazándose las de falta de acción y falta de legitimatio ad procesum por no existir en nuestro derecho procesal civil.- Son las costas personales y procesales a cargo de los demandados.”.

4°.- El ... en su expresado carácter apeló y el Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, integrado por los Jueces, José Rodolfo León Díaz, Juan Ramón Coronado Huertas y Ana Eugenia Rodríguez Alvarado, en sentencia N° 087 de las 9:00 horas del 2 de marzo del 2001, dispuso: “Se revoca la sentencia apelada únicamente en cuanto declaró, al acoger la demanda instaurada por Y contra X1 e X2, que el negocio jurídico celebrado entre las partes el 27 de abril de 1995 fue el negocio definitivo de venta, para en su lugar dejar establecido que ese negocio definitivo quedó perfeccionado el 16 de julio de 1995. En todo lo demás que fue objeto de apelación se confirma el fallo recurrido, pero aclarándolo en el sentido de que los dineros que han venido consignando dichos accionados a favor de Y en el hoy Juzgado Civil de Menor Cuantía de Puntarenas, deben ser imputados en forma que corresponda y a partir del 16 de julio de 1995, a la liquidación final de su crédito que presente la accionante Y, en relación con los extremos que le fueron concedidos en el fallo recurrido. Por último, se corrige el error material de la parte dispositiva del fallo apelado, señalándose que el presente asunto es un ordinario civil y no laboral como se consignó.”.

5°.- El apoderado de Y, solicitó adición y aclaración de la sentencia de las 9:00 horas del 2 de marzo del 2001 y el Tribunal en resolución N° 134 de las 9:30 horas del 30 de marzo del 2001, resolvió: “Se aclara la sentencia dictada por este Tribunal a las nueve horas del dos de marzo del año en curso, en el sentido de que la imputación de los dineros consignados judicialmente por los accionados X1 y X2, a que se refiere la parte dispositiva de dicho fallo, debe hacerse en la etapa de ejecución de sentencia, pero imputándose en primer término en pago de los intereses que se hayan irrogado o se irroguen mientras el principal que los origina no sea cancelado en su totalidad, pues la accionante Y no queda obligada a recibir ese principal (saldo del precio de la venta) en tractos. En cuanto a ese único aspecto se acoge la solicitud de aclaración formulada por el apoderado de la accionante Fallas Chaves, por lo que se rechaza en todo lo demás. Se rechaza la solicitud de aclaración y adición del fallo formulada por el apoderado de los actores-demandados X1 y X2.”.

6°.- Los señores, X1 y X2, en su expresado carácter formulan recurso de casación por el fondo. Alegan violación de los artículos del 330 del Código Procesal Civil; 1049 y 1058 del Código Civil.

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**

7º.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Montenegro Trejos; y,

CONSIDERANDO:

I. El 27 de abril de 1995, la aquí demandada Y suscribió con los demandantes X1 e X2 un contrato denominado por ellos “Opción obligatoria de venta”. El mismo tenía como objeto una casa, situada en el Roble de Puntarenas, hoy correspondiente a la finca inscrita en el Registro Público, Partido de Puntarenas, Folio Real matrícula ...-000. Según su texto Y promete vender a los otros dos comparecientes, por partes iguales, en la suma de tres millones quinientos mil colones, dicha propiedad, la cual le había sido adjudicada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a quien Y, a la sazón, adeudaba un saldo de ₡510.138,00. Conforme al propio documento los compradores se obligan a pagarlo y asimismo a cubrir cualquier otra diferencia, todo como parte del precio. Siempre dentro de su tenor Y se compromete, a partir de su suscripción, a “realizar todas las gestiones pertinentes y procedentes para poder cancelar, solicitar autorizaciones ante la Directiva del INVU, a los efectos que dentro del plazo de la opción pueda tener los documentos listos para efectuar la venta en escritura pública” (sic). Igualmente se dispone: “para el evento de que no se pudiera formalizar la venta respectiva, Y rebajará el saldo que le han cancelado rebajándolo en montos mensuales de alquiler, pues los compradores son inquilinos actuales de la casa... por la cual pagan la suma de ₡30.000,00, montos que se rebajarán en forma mensual hasta amortizar el saldo que se ha pagado” (sic). En la demanda origen de este proceso los actores solicitan se declare, en lo esencial, que bajo ese contrato, Y está obligada a venderles la mencionada finca, y que, mientras tanto, no puede disponer de ella, ni comprometerla, ni transformarla en ninguna forma; ruegan asimismo tener aquella negociación como una promesa obligatoria de venta, prorrogada a término indefinido, e imputar al precio los pagos parciales recibidos por la vendedora, disponiéndose su derecho a seguir pagando el saldo de la venta en tractos, finalmente suplican que si al momento de dictar sentencia, el precio de la venta hubiere sido totalmente cubierto, se la obligue a otorgar la escritura pública. Además, instan se la condene a pagar las costas del proceso. La señora Y no contestó en tiempo esta demanda y se le declaró rebelde. En un proceso iniciado posteriormente, acumulado al presente, dicha señora demandó a X1 y a X2, pidiendo, en lo esencial, se declare que el negocio arriba referido no es un precontrato sino una venta condicionada a que la vendedora obtuviera los documentos correspondientes para formalizarla y al pago del resto del precio concertado en un plazo de cuatro meses; que ella ha cumplido con la condición impuesta, no así los demandados, pues solo abonaron quinientos mil colones, adeudándole un saldo de dos millones quinientos mil colones más intereses; que si los demandados no pagan esa diferencia en el plazo señalado por el Juzgado, el contrato debe estimarse resuelto, y en este supuesto X1 e X2 deben devolver el inmueble e indemnizar los daños y perjuicios. Insta asimismo la condenatoria en costas. El Juzgado desestimó totalmente la demanda de X1 y X2 y acogió parcialmente la de Y, en estos términos: Declaró el contrato una venta perfecta y no un precontrato, y como incumplientes a los indicados X1 y X2 por no haber pagado el resto del precio convenido, sea dos millones quinientos mil colones, y los obligó a satisfacer a Y esa suma, más intereses legales a partir del 27 de agosto de 1995 y hasta su efectivo pago. Los condenó, además, a pagar ambas costas del proceso.

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

Contra esa decisión apeló el representante de X1 y X2. Conociendo en alzada el Tribunal declaró que el negocio celebrado por las partes el 27 de abril de 1995 era una promesa de venta, perfeccionada como compraventa el 16 de julio de 1995, cuando X1 y X2 entregaron a la vendedora la cantidad de cuatrocientos noventa y cinco mil colones aceptando la oferta. Las sumas recibidas con anterioridad las tuvo como “arras confirmatorias” o señal de trato. Confirmó en todo lo demás el fallo recurrido. En punto a las sumas consignadas señaló que debían imputarse “en la forma que corresponda”, pero a partir de aquel 16 de julio “a la liquidación final del crédito”. Posteriormente aclaró el pronunciamiento, disponiendo que lo consignado judicialmente por X1 y X2 debía hacerse en ejecución de la sentencia, imputándose en primer término a intereses del principal y al pago del precio, pues este debía ser cubierto de una sola vez y no en tractos.

II. CASACIÓN POR EL FONDO: Recurren ante esta Sala los señores X1 y X2, censurando el fallo por razones de fondo, exclusivamente. Acusan, en primer término, violación del artículo 330 del Código Procesal Civil por errores en la apreciación de la prueba, imputándole yerros en la interpretación del contrato, al estimar el Tribunal que se trató de una promesa de venta y no como realmente correspondía, de una venta definitiva desde su origen. Las sumas entregadas a la enajenante, señalan, lo fueron en concepto de arras, y al no entenderlo de ese modo, el juzgador violó el artículo 1058 del Código Civil. En el siguiente agravio, acusan un error en punto a la fecha en que el Tribunal tuvo por consolidado el negocio, pues no fue cuando se entregó parte del precio, sino desde que se suscribió, sea el 27 de abril de 1995. Por eso dicen, irrespetó el ordinal 1049 del Código citado. El último reproche se dirige a la conclusión del Tribunal sobre tenerlos como incumplientes a ellos y estimar que Y, por el contrario, se ajustó a los términos de la negociación, cuando la prueba apunta en sentido inverso.

III. La doctrina y el Código Civil distinguen los contratos de venta definitivos de los precontratos. Estos últimos responden a convenciones mediante las cuales dos o más personas se comprometen a formalizar en el futuro un contrato de venta, que de momento no quieren o no pueden celebrar definitivamente. En nuestro medio son de uso común las denominadas promesas unilaterales de venta u opciones de venta (artículo 1054 del Código Civil) y las promesas recíprocas de compra venta. Esta Sala, en sentencia número 51 de las 15 horas del 11 de agosto de 1993, analizando la opción de venta señaló: *"El contrato de opción de venta, figura muy debatida en doctrina y jurisprudencia, es concebido en la actualidad como un contrato autónomo, preliminar o preparatorio. Por medio de él, un sujeto se compromete a vender a otro un bien, por un determinado precio, si éste decide aceptar la opción dentro del plazo fijado al efecto. Es así como el promitente se compromete a mantener su oferta durante un cierto plazo, y a vender un bien a un precio determinado; el optante, por su parte, acepta el compromiso adquirido por el otro contratante, pero no se compromete a aceptar la oferta. Goza, por ende, de un plazo para estudiar la propuesta, la cual debe considerarse firme durante el tiempo de la opción, sin posibilidad de ser revocada. Si es aceptada, habría acuerdo entre las partes y se configuraría entonces el contrato definitivo, según las reglas previstas por los artículos 1009, 1049 y 1054 del Código Civil. La opción de venta puede ser gratuita u onerosa. En la primera, el promitente se obliga a mantener su oferta en 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".* Si la oferta es aceptada, por ese mero hecho opera la transmisión del bien, lo que es consecuente con el sistema de adquisición de los derechos reales que opera en

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

nuestro medio: el *nudo consensu* (artículos 489, 1009 y 1049 del Código Civil). La promesa recíproca de compraventa tiene el mismo objeto de la “opción de venta”. A través de ella se pretende celebrar, en el futuro, el contrato definitivo de venta. Sin embargo son las dos partes del contrato quienes ofrecen llevarlo a cabo, prometiendo uno vender en un precio determinado y el otro comprar en ese precio, durante un plazo establecido por ambos. Cualquiera que acepte perfecciona el contrato. Tanto la promesa unilateral como la recíproca de venta, deben involucrar necesariamente todos los elementos esenciales del futuro contrato. La aceptación de la oferta implica el perfeccionamiento del contrato definitivo. Con sólo que el destinatario acepte se transmite el derecho de propiedad, sin que se requiera de otras formalidades que sí operan en otros sistemas jurídicos, verbigracia, el “título y modo” y el de inscripción constitutiva en un Registro Público. Ello implica que la oferta debe determinar la cosa objeto de transmisión futura y el precio que por esta se pretende (artículo 1049 ibidem), pero como todo contrato, también debe cumplir con los requisitos esenciales para la validez de las obligaciones: capacidad de parte de quien se obliga, también entendida como legitimación para hacerlo, que el objeto esté en el comercio de los hombres, y causa justa (artículo 627 del mismo cuerpo legal).

IV.- En el *subjúdice*, Y prometió vender la finca matrícula número ...-000 de Puntarenas, por partes iguales, a los señores X1 y X2. Lo hizo a través de un negocio jurídico celebrado el 27 de abril de 1995, en el que se determinó como precio la suma de €3,500,000. Por su parte los compradores se comprometieron a pagar la suma inicial de €510,138 al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para cancelar un saldo que la oferente adeudaba a esa Institución, de quien provenía el título de Y. Ese compromiso y su cumplimiento, sustentan ahora la posición de los recurrentes respecto de la naturaleza jurídica del contrato celebrado, al considerar que el pago efectuado lo fue en concepto de arras, por lo que, según lo establecido por el artículo 1058 del Código Civil, se habría confirmado la venta. Doctrinalmente las arras o señal de trato, responden a dos sentidos, diferentes y excluyentes, no siempre reconocidos por el sistema. Uno es el de signo 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 desistimiento. El Código Civil costarricense sigue la solución de las arras confirmatorias, al disponer: “las cantidades que con el 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 1058). En otras legislaciones, como la española, ocurre lo contrario, esto es, se sigue la segunda (artículo 1454 del Código Civil español). En Alemania la solución legislativa es parecida a la nuestra (artículo 336 BGB). Sin embargo, la norma del Código Civil costarricense es de naturaleza dispositiva, vale decir que admite pacto en otro sentido. Las partes, de consiguiente, pueden convenir en arras penitenciales, mas si así no se estipula expresamente, tendrán el carácter de confirmatorias. En el convenio bajo examen, los compradores se comprometieron a pagar una suma importante como adelanto al precio convenido, lo que en efecto cumplieron el 5 de mayo de 1995. La vendedora ciertamente podía imputar esa cantidad a alquileres, pero sólo si la compra venta no se pudiere formalizar; no se estipuló expresamente cláusula penal para la eventualidad de que alguno de los contratantes quisiera desvincularse definitivamente del contrato. Ese pago se debe entender, entonces, como abono al precio y no como

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

cláusula penal. El comportamiento de las partes después de celebrado el contrato reafirma lo anterior. La vendedora, por lo demás, así lo ha sostenido durante el proceso. Además los compradores hicieron otro abono de ¢495.000 el 16 de julio de 1995. Dentro de esta inteligencia, los pagos de treinta mil colones mensuales en concepto de alquileres, consignados en el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Puntarenas deben imputarse, a partir del 2 de octubre de 1995, como abonos al precio.

V.- De lo anteriormente expuesto, la Sala colige que las partes no suscribieron una promesa de venta, sino una compraventa, aunque sujeta a una condición suspensiva: la realización por la vendedora de todo lo necesario para permitir el traspaso legal y efectivo del inmueble; situación permitida por los artículos 1092 y 1093 del Código Civil. En los contratos así condicionados el dominio no se trasmite sino en el momento de cumplirse la condición. En este caso el hecho condicionante fundamental era la autorización del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, sin la cual la vendedora no tenía la capacidad plena de disposición del inmueble, que sin embargo le había sido ya adjudicado. Ese permiso y la inscripción registral sobrevinieron meses después de lo previsto en la negociación. Supuesto lo anterior el Tribunal se equivocó al calificar la negociación de promesa de venta, sólo porque la vendedora no tenía a ese momento la disposición del bien, y agravó su error al estimar, contradictoriamente, que esa promesa se perfeccionó el 16 de julio de 1995, por corresponder al día en que se abonó la suma de cuatrocientos noventa y cinco mil colones; en realidad, dicho perfeccionamiento se produce cuando la vendedora estuvo en condiciones de transmitir la propiedad. Vale advertir que aunque la negociación tenía en principio por objeto una cosa ajena, no cabría pensar en su nulidad, en primer término, obviamente, por que tal efecto no fue pretendido por ninguna de las partes, y en segundo lugar porque la venta de cosa ajena se convalida si, como aquí sucedió, el vendedor llega posteriormente a ser propietario del bien, en cuyo caso el negocio se tiene como una venta realizada bajo condición. (Artículos 1062 y 1063 del mismo Código). Ahora bien, aunque ésta es la solución jurídicamente correcta, dadas las pretensiones de la parte recurrente y la forma como viene resuelto el caso, no sería posible aplicarla sin producir una reforma en perjuicio, en tanto implicaría postergar la fecha a partir de la cual la sentencia consideró que las consignaciones a alquileres debían imputarse al pago del precio. (hechos probados 9° y 11°). Por consiguiente lo acogido en la decisión examinada es lo menos gravosa para los propios censurantes y debe mantenerse por la razón antes expuesta.

VI.- El tercer motivo invocado por el casacionista, se sustenta en una serie de manifestaciones que pretenden llevar a la convicción de que la parte incumpliente en la negociación a que se refiere el proceso, es la vendedora del inmueble, y no los recurrentes, aspecto que también se reclama en el primer agravio. Con ese propósito, se acusa indebida valoración de elementos probatorios que figuran en el expediente como los que constan en el proceso de consignación de sumas a favor de la enajenante, confesión en el proceso de prueba anticipada y los propios términos del convenio, que únicamente se transcriben. Tratándose de un error de derecho, que consiste en otorgarle a las probanzas un valor que no tienen, o dejar de concederle el que la ley les confiere, debió el peticionario indicar en forma expresa las normas legales infringidas sobre el valor de los elementos probatorios apreciados erróneamente, y asimismo, como necesaria inferencia, las de fondo indirectamente conculcadas, esto aparte de explicar cómo y por qué sobrevino el error. (Casación N°

**CONTRATOS MERCANTILES
EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

31 de las 14 horas cuarenta y cinco minutos del 20 de marzo de 1991). Al no haberse reclamado así, la censura resulta informal lo que obliga a su desestimación.

VII.- Como corolario de todo lo expuesto, el recurso debe declararse sin lugar, imponiendo a los recurrentes el pago de sus costas.

POR TANTO:

Se declara sin lugar el recurso de casación. Se condena a los recurrentes a pagar las costas del mismo.

RODRIGO MONTENEGRO TREJOS

RICARDO ZELEDÓN ZELEDÓN

LUIS GUILLERMO RIVAS LOÁICIGA

ROMÁN SOLÍS ZELAYA

ANABELLE LEÓN FEOLI

gdc.-



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. 608-F-2002 DE LAS 16:20 HORAS DEL 7 DE AGOSTO DE 2002

RESUMEN:

Conforme esta resolución es posible distinguir el contrato de venta definitivo del precontrato de venta, en el cual las partes se comprometen a formalizar una venta pero en el futuro, ya que de momento no pueden o no quieren realizarla.

Lo distintivo en los precontratos es que son contratos autónomos y preliminares o preparatorios. Los precontratos pueden ser promesas unilaterales de venta (llamadas también opciones de venta) o promesas recíprocas de venta.

En las promesas unilaterales una persona, el oferente, se compromete u ofrece vender a otro un bien por un cierto precio y a mantener su oferta durante el plazo fijado al efecto. El optante, beneficiario de la promesa, acepta el compromiso del oferente, pero sin comprometerse él a aceptar la oferta; de este modo, si acepta la oferta habrá acuerdo entre las partes, habrá contrato.

La opción de venta puede ser gratuita u onerosa. En la primera el oferente no recibe contraprestación por su oferta; en la segunda el optante le paga una determinada suma de dinero para que el oferente haga su oferta en los términos dichos, de modo que en este último caso hay prestaciones recíprocas entre las partes.

En la promesa recíproca se persigue el mismo objeto que en la promesa unilateral u opción, pero en ella las dos partes se ofrecen a llevar a cabo la venta: Una promete vender y la otra promete comprar, a lo cual se fija el bien, el precio y el plazo de vigencia de la promesa recíproca; de este modo cualquiera que acepte la oferta del otro perfecciona el contrato definitivo.

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

Debido a que la aceptación de una oferta perfecciona el contrato, en todas las ofertas contenidas en los precontratos deben estar contemplados, necesariamente, todos los elementos esenciales del futuro contrato.

En esta resolución la Sala se refiere a las arras en los mismos términos que posteriormente haría en la Resolución No. 562-F-2003.

En el caso concreto las partes suscribieron una supuesta promesa de venta pero para la Sala fue una venta sujeta a la condición suspensiva de que la oferente obtuviera la titularidad del bien a vender, de modo que una vez cumplida la condición, se transmite el dominio sobre el bien. Colateralmente la Sala estimó que aunque se estaba frente a la compra de cosa ajena, la misma no era nula, primero porque ninguna de las partes lo alegó y segundo porque se convalidó al momento en que el vendedor llegó a ser dueño del bien, en cuyo caso el negocio se tiene como una venta condicionada.



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