

I-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 124-F-2001

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las quince horas cincuenta y ocho minutos del treinta y uno de enero del dos mil uno.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Primero Civil de Alajuela, por SOLUCIONES DE CASA SOCIEDAD ANONIMA, representada por su apoderado generalísimos sin límite de suma el señor Marvin Murillo Gómez, y Ricardo Soto Guevara, contra EUNICE GARITA AGUILAR. Intervienen como apoderados especiales judiciales, por parte de la actora el Lic. Marcelo Prieto Jiménez, casado dos veces, y por parte de la demandada el Lic. Alvaro Yannarella Montero. Todos mayores, casados, vecinos de Alajuela, con las salvedades del caso.

RESULTANDO:

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la sociedad actora por medio de su representante estableció demanda ordinaria, cuya estimación se fijó en dos millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: "A) CON LUGAR LA DEMANDA y sin lugar las excepciones que pudieren interponer en su contra. B) En concordancia con lo anterior, que siendo mi representada la única y legítima propietaria de la finca inscrita en el Registro Público, Partido de Alajuela, según matrícula de folio real número 237.200-000, tiene desde luego el pleno derecho de ejercer sobre dicho inmueble todos los atributos del dominio, sin limitación alguna. C) Que por ser completamente inválido e ilegal, SE DECLARA ABSOLUTAMENTE NULO cualquier contrato o documento de compraventa, cualquier compromiso o promesa de venta, en cuanto se refiere a la citada fincas, que no hubiere sido suscrito por uno de los dos únicos apoderados autorizado que ha tenido mi representada a lo largo de su vida jurídica. D) Que la demandada Garita Aguijar, o cualquier tercero ocupante, debe restituir a mi representada en la plena posesión del inmueble que ocupa, y debe restituirla también en el libre y pleno ejercicio de todos sus derechos de propiedad sobre el citado inmueble, y en el uso y disfrute y pleno de su predio. E) Que por ser haberse construido en terreno ajeno, sin permiso del propietario, y sin autorización municipal, las construcciones o instalaciones levantadas por la demandada Garita Aguilar en los inmuebles de mi representada, deben ser demolidas o removidas. F) Que en todo caso, por ser invasora de mala fe y haber actuado sin permiso de ninguna naturaleza, la demandada Garita Aguilar carece de todo derecho para que se le pague cualquier supuesta mejora efectuada sobre la propiedad de mi representada, de cualquier tipo que sea. G) Que la demandada está obligada a resarcir a mi representa los daños y perjuicios causados con sus acciones absolutamente abusivas, ilegales y dolosas, los que dejo estimados en UN MILLON DE COLONES, en cuanto a los daños, y UN MILLON DE

1-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

COLONES, en cuanto a los perjuicios. La liquidación específica se deducirá en ejecución de sentencia. H) Que la demandada está obligado a pagar ambas costas de la presente demanda."

2º.- La accionada contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de causa, la genérica de sine actione agit. A su vez contrademandó a la actora, para que se declare: "A- Que la compra-venta mercantil del lote comprado por el actor a la accionada es perfecta y el suscrito actor es un comprador de buena fe. B- Que SOLCASA S.A., debe otorgar la respectiva escritura de compra-venta mercantil del lote descrito en hecho III de ésta demanda, traspasando a mi nombre dicho lote dentro del plazo que se le fije por la Autoridad; y se me concederá un plazo de sesenta días hábiles para pagar el saldo adeudado mediante el financiamiento bancario que a bien tenga el suscrito actor. C- Que en caso de no otorgarse dicha escritura por la accionada dentro del plazo que se le fije, entonces el juez, a nombre de la parte renuente formalizará el convenio y otorgará la escritura, o bien, me autorizará a comparecer ante el notario público de mi elección a otorgar la escritura debidamente autorizada judicialmente, de enajenación del lote a mi favor, a costas de la accionada. D- Se ordenará la entrega de la cosa o puesta en posesión de la cosa (lote). E- SOLCASA S.A. debe pagar los DAÑOS Y PERJUICIOS causados con su incumplimiento y su actuar DOLOSO y de MAL FE, conforme se indica en el hecho SETIMO, condena que se hará en abstracto, para que se puedan estimar el LUCRO CESANTE Y LOS DAÑOS EMERGENTES en dicha fase, por medio de un perito idóneo. F- Se condenará a la accionada al pago de ambas costas de ésta acción."

3º.- El representante de la sociedad actora reconvenida contestó negativamente la contrademanda y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de causa, falta de legitimidad ad causam pasiva y activa, caducidad, prescripción, la excepción de "non adimpleti contractus" (contrato no cumplido) y la genérica de sine actione agit.

4º.- La Juez, Licda. Ileana Ruíz Quirós, en sentencia de las nueve horas del de seis de agosto 1999, resolvió: "...A) Se rechazan las excepciones de falta de derecho, falta de causa y la genérica de sine actione agit en sus modalidades de falta de derecho, falta de legitimación y falta de interés opuestas por la demandada y en consecuencia se declara con lugar el presente ordinario establecido por SOLUCIONES DE CASA S.A representada por MARVIN MURILLO GOMEZ contra EUNICE GARITA AGUILAR declarándose en sentencia lo siguiente: 1) Que LA COMPAÑIA SOLUCIONES DE CASA S.A es propietaria de las finca inscrita bajo el sistema de Folio Real matrícula número DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS-CERO CERO CERO y en consecuencia tiene el derecho de ejercer todos los atributos sobre dicho inmueble. 2) Que es nulo cualquier acto o contrato de compraventa en cuanto involucre en forma total o parcial el citado inmueble realizado por la demandada, en caso de no haberse suscritos por los apoderados Registrales de la compañía propietaria. 3) Que la parte demandada debe desalojar el inmueble que ocupa en forma ilegal para lo cual cuenta con un plazo de quince días hábiles, debiendo remover las construcciones realizadas por ella, bajo el apercibimiento de que se así no lo hace se autorizara al actor para que a su costa lo haga. 4) Se rechaza la petición de no conceder ningún tipo de indemnización por las posibles mejoras útiles y necesarias. 5) Además se le condena al pago de los daños y perjuicios ocasionados con esa actuación ilegal, los cuales se liquidaran en ejecución de fallo.

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

Se condena a la demandada al pago de las costas procesales y personales de este proceso. B) Con relación a la reconvencción del proceso lo procedente es acoger las excepciones de falta de derecho, causa, falta de legitimación activa y pasiva, en cuanto a la genérica de sine actione agit se acogen en sus modalidades de falta de derecho, falta de legitimación y falta de interés. Se rechazan las de caducidad, nulidad prescripción y la de contrato no cumplido, y en consecuencia declarar sin lugar en todos sus extremos la misma establecida por EUNICE GARITA AGUILAR contra SOLUCIONES DE CASA DE S.A. Se condena a la reconvencora al pago de las costas procesales y personales de esta reconvencción."

5°.- El apoderado parte accionada apeló, y el Tribunal Superior Civil, Primer Circuito Judicial de Alajuela, integrada por los Jueces Luis Aguilar H., Carlos E. Alfaro M. Y Marta Alfaro O., en sentencia dictada a las diez horas del cinco de enero del 2000, dispuso: "Se deniega la gestión de incorporación de prueba extemporánea. Se deniega la petición de suspensión de este proceso. En lo que es objeto de apelación, se confirma la sentencia recurrida."

6.- El apoderado de parte accionada formuló recurso de casación por el fondo y por la forma por estimar que se han violado los artículos 1, 2, 5 inciso c), 411, 425, 436, 438 incisos a) y b), 439, 441, 447, 449, 459 incisos d) y e), 463, 467, 470, todos del Código de Comercio, 369, 370, 293 inciso 1), 574, y 575 incisos 1), 2) y 4), 5, 202 inciso 2), 396 y 400 del Código Procesal Civil.

7°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Interviene en la decisión de este asunto los Magistrados Suplentes Ana María Bredy Jalet y Elvia Elena Vargas Rodríguez, en sustitución de los Magistrados Ricardo Zamora Carvajal y Rodrigo Montenegro Trejos, por licencias concedidas.

Redacta el Magistrado Zeledón Zeledón; y,

CONSIDERANDO:

I. La sociedad actora solicitó declarar nulo cualquier contrato de compra venta, compromiso o promesa de venta, referido a la finca inscrita en el Registro Público, Partido de Alajuela, matrícula folio real N° 237.200-000, sobre la cual tiene el derecho de ejercer todos los atributos del dominio por ser su única y legítima propietaria, realizado por persona diferente a los 2 únicos apoderados de la compañía. La demandada o cualquier otro ocupante debe restituírle la plena y completa posesión del inmueble en cuestión así como todos los atributos para el libre ejercicio de los derechos de propiedad. Por haberse construido en terreno ajeno, sin permiso del propietario ni de la Municipalidad, las instalaciones ahí realizadas deben ser demolidas o removidas y, por haber actuado de mala fe, la demandada no tiene derecho al pago de ninguna mejora, no obstante, ella deberá pagar a la accionante los daños y perjuicios causados y ambas costas de la demanda.

II. La parte demandada interpuso reconvencción para solicitar se declare en sentencia la perfección del contrato de compra venta realizado entre ambos y la buena fe del comprador. El deber de Soluciones de Casa S.A. de otorgar la respectiva escritura sobre el lote en cuestión, concediendo un

1-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

plazo de 60 días para pagar el saldo adeudado. En caso de no otorgar la escritura solicitada a la parte reconvenida, solicita la otorgue el Juez a nombre de la parte renuente, o bien, lo autorice a comparecer ante el notario público de su elección a otorgar la escritura solicitada. Se ordene la entrega de la cosa o su puesta en posesión. Condenar a Soluciones de Casa S.A. al pago de daños y perjuicios causados y a ambas costas de la acción.

III. El Juzgado rechazó las excepciones de falta de derecho, falta de causa y la genérica sine actione agit en sus modalidades de falta de derecho, falta de legitimación y falta de interés opuestas por la demandada y declaró con lugar el proceso. La sentencia dispuso lo siguiente: la empresa Soluciones de Casa S.A. es propietaria de la finca matrícula folio real N° 237.200-000 y, en consecuencia, tiene el derecho de ejercer todos los atributos sobre el mencionado inmueble. Es nulo cualquier acto o contrato de compra venta en cuanto involucre el citado inmueble, en caso de haberse suscrito por los apoderados registrales de la empresa actora. La demandada debe desalojar el inmueble ocupado en forma ilegal, para lo cual cuenta con un plazo de 15 días hábiles, debiendo remover las construcciones realizadas, apercibiéndola, en caso de hacerlo, lo hará el actor a su costa. Rechazó la pretensión de no conceder indemnización por las posibles mejoras útiles y necesarias. Condenó a la demandada al pago de daños y perjuicios y al pago de costas personales y procesales del proceso. En relación a la reconvenición, acogió las excepciones de falta de derecho, causa, falta de legitimación activa y pasiva, en cuanto a la genérica sine actione agit la acogió en sus modalidades de falta de derecho, falta de legitimación y falta de interés. Rechazó las de caducidad, nulidad, prescripción y la de contrato no cumplido. Declaró sin lugar en todos sus extremos la contrademanda y condenó a la reconventora al pago de las costas procesales y personales de la reconvenición. El Tribunal denegó la gestión de incorporación de prueba extemporánea, denegó la solicitud de suspensión del proceso y, en lo objetado en el recurso de apelación, confirmó la sentencia recurrida.

RECURSO DE CASACIÓN POR RAZONES PROCESALES.

IV. Interpone tres reproches pero solo los 2 primeros tienen ese carácter. El de costas se analizará por el fondo. En el primero acusa violentados los artículos 5, 202 inciso 2), 396 y 400 del Código Procesal Civil, porque solicitó la suspensión del proceso, el Tribunal hizo caso omiso y procedió a dictar sentencia. Según su criterio estaba obligado a decretar dicha suspensión porque se demostró la ordenanza de instrucción de un proceso penal por los delitos de estelionato, falsedad ideológica y uso de documento falso contra el representante de la empresa Soluciones de Casa S.A., Ingeniero Marvin Murillo Gómez y los abogados de esa compañía en perjuicio de la demandada y más de 100 víctimas, en razón de las compras realizadas a través de Humberto Amador Almanza en las oficinas de la empresa. En el segundo alega violación de los artículos 369, 370 y 575 del Código Procesal Civil al no haberse admitido como elemento probatorio la sentencia absolutoria de Humberto Amador Almanza, dictada por el Tribunal Superior Penal de Alajuela y confirmada por la Sala Tercera de Casación, pues ahí se demuestra el objetivo social de la empresa, la calidad de Humberto Amador como una especie de administrador de la empresa y el recibimiento por parte del imputado de cantidades dinerarias y que trabajaba para la empresa actora. Otro elemento importante de dicha sentencia, al parecer de la accionante, es el plazo durante el cual Humberto Amador laboró para la empresa, sea desde antes de 1990 hasta finales de 1993, siendo el encargado de contactar clientes,

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

recibir los dineros y hacer los recibos correspondientes y preparar y firmar los contratos de preventa entre el comprador y vendedor todo en representación de la empresa. Considera errado el criterio del Juzgado y del Tribunal, al tener por realizado en forma personal el contrato entre la demandada y Humberto Amador. Lo anterior, lo considera causante de indefensión en el proceso, provocando violación a los artículos 33, 39 y 41 de la Constitución Política, además, considera violentados los artículos 293 inciso 1), 369, 370, 574, 575 incisos 1), 2) y 4) del Código Procesal Civil, por denegar la admisión de la sentencia mencionada.

V. Por la forma la causal invocada es el rechazo injustificado de documentos. Se trata de un documento ofrecido como prueba para mejor resolver no admitido por los Juzgadores de Instancia. La prueba para mejor proveer, sin importar quien la proponga, es prueba del juez, la decisión de su evacuación, en tanto ejercicio de una facultad conferida por la ley, nunca puede constituir una conducta legalmente recriminable y por ende objeto de censura. Se impone, pues, el rechazo del recurso por este motivo.

RECURSO DE CASACIÓN POR EL FONDO.

VI. El recurrente interpone 2 reproches por violación indirecta por error de hecho y de derecho en la valoración de la prueba y uno por violación directa. Además se agrega al final el de costas. Reproches por violación indirecta. En el primero hace mención de la costumbre de la empresa, de otorgar financiamiento mediante el Banco Popular, no obstante dicho Banco no aprueba el financiamiento hasta tanto no se obtenga la escritura de compra venta. Considera haber formalizado el contrato, hasta el punto de habersele entregado el lote, y si no es por la negativa de la Compañía Soluciones de Casa, en reconocer la venta y negociación del lote, no hubiera existido la necesidad de establecer este proceso, con el fin de pagar el saldo adeudado y obligarlos a otorgar la escritura correspondiente, situación omitida por el Tribunal. En el segundo considera violentados los artículos 431 incisos a), f) y g) del Código de Comercio en relación con el artículo 351 del Código Procesal Civil, al no haberle tenido, el Tribunal, confianza al testimonio de Humberto Amador y le endilga una futura responsabilidad civil, sin existir proceso en su contra. Reproche por violación directa. Acusa falta de aplicación de los artículos 1, 2, 5 inciso c), 411, 425, 436, 438 incisos a) y b), 439, 441, 444, 447, 449, 459 incisos d) y e), 463, 467 y 470 del Código de Comercio, pues a su criterio, de los hechos probados en la sentencia y, de conformidad con los artículos 5, 330 y 155 incisos 3) punto a), ch) y e) era suficiente para aplicar el derecho mercantil invocado por la demandada y no las leyes civiles utilizadas por el Tribunal. Considera omisas las sentencias tanto de primera como de segunda instancia porque a su parecer las mismas no contienen fundamento legal ni de forma ni de fondo. Considera tener derecho a exigir el cumplimiento del contrato por ser parte cumpliente. Por último, considera errado el criterio del Tribunal al habersele condenado en costas, pues litigó de buena fe, resultándole conculcado el artículo 222 párrafo primero del Código Procesal Civil por falta de aplicación y el 223 ibídem, por errónea aplicación.

VII. Por violación indirecta el recurso evidentemente es informal. No señala si se trata de un error de hecho o de derecho en la valoración de la prueba, no menciona claramente la prueba infringida, y si se tratara de error de derecho tampoco explica las normas de prueba violadas, y para extremo de

1-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

informalidad tampoco cita las normas violadas por el fondo ni señala cómo ellas fueron conculcadas. Sobre el particular esta Sala ha sostenido reiteradamente, y aquí se recuerda, solo para efectos didácticos, la forma como debe acusarse la violación indirecta. Hay violación indirecta, al tenor del numeral 595 del Código Procesal Civil y la jurisprudencia de esta Sala, cuando el fallo ha incurrido en errores de hecho o de derecho en la valoración de la prueba. En estos casos el casacionista debe expresar con claridad y precisión el error acusado y cumplir con las exigencias técnicas del ordenamiento para combatirlo. Primero debe identificarlo. Opera el error de hecho cuando los Tribunales incurren en equivocaciones materiales al apreciar la prueba (el caso típico consiste en deducir de la declaración de un testigo un hecho no manifestado por éste, o de un perito poner como expresada una calificación no indicada por él, o bien extraer de un documento un contenido inexistente). En esta eventualidad de error de hecho el recurrente no está obligado a señalar las normas probatorias infringidas, pues por tratarse de un error material del juzgador, o los juzgadores, al apreciar el elemento probatorio no infringen normas de prueba sino, por el contrario, se equivocan leyendo mal o dándole un sentido contrario de cuanto consta en esas pruebas. La expresa acusación del yerro o su constatación debidamente acusada le basta a la Sala para tener competencia para el estudio o análisis, para determinar si en la especie se encuentra o no el reproche probatorio planteado. El error de derecho, por el contrario, consiste en otorgarle a las pruebas un valor distinto al otorgado por el ordenamiento jurídico, o dejar de concederles el valor atribuido a ellas por las mismas leyes. Con el error de derecho el recurrente deberá indicar en forma clara la prueba específica conculcada, como también acontece con el error de hecho, y explicar técnicamente el yerro, pero además deberá señalar las normas legales infringidas sobre el valor de los elementos probatorios apreciados erróneamente. Pero aparte de lo común de ser precisos con la prueba cuya valoración ha sido errónea, y calificar técnicamente el error acusado, y con la única salvedad del error de hecho, deberá citar las normas procesales conculcadas. También resulta común en las dos clases de errores la obligación de expresar en forma clara y precisa las leyes de fondo infringidas, sus argumentos técnicos y jurídicos, como consecuencia de la equivocada apreciación reclamada. Esto implica señalar técnicamente la violación infringida al ordenamiento jurídico en las normas de fondo con la errónea apreciación, y no solo citar los artículos o transcribirlos. La normativa procesal y la misma jurisprudencia de la Sala se apartan del criterio de calificar al recurso de casación como un recurso formalista, pero ello no excluye la necesidad de cumplir con la técnica propia del sistema procesal. Lo contrario implicaría darle a la Sala de Casación una competencia amplísima en perjuicio de las sentencias y del vencedor en instancia. Como se trata de un recurso otorgado en favor de la ley hay interés público en entrar a conocerlo, pero ese interés lo determina la forma de combatir la sentencia. Porque la función de la casación es juzgar sentencias y no casos concretos. Y solo cuando se infringe el ordenamiento jurídico se le otorga competencia a la Sala para entrar a quebrar el fallo y corregir la infracción en interés de la parte. Si el casacionista no observa los requisitos señalados por el mismo.

VIII. Como el cuadro fáctico queda incólume conviene recordar los hechos probados y no probados tenidos como tales por las sentencias recurridas.

IX. La empresa Soluciones de Casa, S.A., al momento de los hechos, tenía oficina abierta al público en Alajuela centro, concretamente, 75 metros al este del antiguo Cine Alajuela, (Escrito de

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

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

contestación de contrademanda, folio 47). La demandada fue atendida por el señor Humberto Amador Almanza, a quien la propia actora le reconoce, expresamente, la condición de Administrador suyo. Amador Almanza, en definitiva, no actuó a nombre propio al negociar con el actor el referido lote 6-C, como erróneamente establecieron los juzgadores de instancia, sino a nombre Soluciones de Casa, S.A., prueba de ello lo es el documento, suscrito por el señor Amador Almanza, con el sello de la empresa demandada, por eso Amador Almanza actuó a nombre de Soluciones de Casa, S.A.. Si Amador Almanza carecía de poder inscrito para actuar a nombre de la empresa demandada pierde interés ante la conducta permisiva de la demandada frente a quien se presentaba como su representante públicamente. Si la empresa permitía conducirse a éste como su apoderado comercial le confiere dicha representación ilimitada.

X. Dada la complejidad de la organización empresarial, el empresario, para el desarrollo de su actividad, requiere de muchos tipos de colaboración, desde la colaboración de sus obreros, técnicos, empleados, asesores, gerente o administradores, hasta la de quienes le suministran bienes o servicios. Interesa aquí referirnos a la figura del factor. El factor es un representante permanente que el comerciante coloca al frente de un establecimiento mercantil para realizar en su nombre y cuenta el tráfico o giro comercial. El factor ha de tener capacidad para obligarse y poder de su principal, ya sea general o generalísimo (artículo 314 del Código de Comercio). No obstante lo anterior, a veces quien se presenta como factor de un establecimiento comercial a vista y paciencia del dueño, no tiene un poder legalmente constituido. Ante esta circunstancia, el ordenamiento jurídico acorde a la realidad, respalda la situación de hecho, en conflicto con la autorización legal: “Los contratos hechos por el factor en un establecimiento que notoriamente pertenezca a persona o sociedad conocida, se tienen por celebrados por cuenta del propietario del establecimiento, aún cuando el factor no lo declare al tiempo de celebrarlos, siempre que tales contratos recaigan sobre objetos comprendidos en el giro o tráfico del establecimiento; o si, aún cuando sea de otra naturaleza, aprobó su gestión en términos expresos, o por hechos positivos que induzcan a presunción legal” (artículo 315 del Código de Comercio). Tal es la solución más acorde con las exigencias del tráfico mercantil, la seguridad y buena fe de los terceros, quienes tienen derecho a asumir la existencia de la plenitud de poderes de quienes se presenta como factor del principal. Cuando el principal tolera, mediante una conducta no interpretable de otro modo, a alguien a presentar ante terceros como su representante sin impedirlo, porque tal conducta iguala el otorgamiento de un apoderamiento comercial general. Quien asume la condición de factor aparente, se dice, impone al pseudo representado una actividad positiva para desautorizarlo, si no desea crear una responsabilidad emanada de esa apariencia jurídica. Se trata en definitiva, de una manifestación tácita de la voluntad, no expresable por una declaración, sino por medio de hechos. Por consiguiente, el acto cumplido por un aparente factor contratante con el tercero una operación verosímelmente pertenece al ejercicio del comercio cuya administración aparece ejercitando, es imputable al *dóminus negotii*.

XI. Los documentos suscritos por el señor Humberto Amador Almanza obligan a la empresa demandada, entonces lo procedente es determinar la naturaleza de la relación jurídica nacida de esos documentos. En sentencia de esta Sala, No. 16 de las 14:45 horas del 13 de abril de 1994, se indicó: “VII.- La doctrina moderna para referirse a los tipos contractuales preliminares o preparatorios de otros contratos ha usado la expresión de precontrato. Trátase de aquella convención mediante la cual

1-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

dos o más personas se comprometen a hacer efectiva en el futuro la conclusión de un contrato que, en ese momento, no quieren o no pueden celebrar en forma definitiva. El precontrato, en rigor, es un contrato por medio del cual surge una obligación de hacer: la celebración del futuro contrato, éste constituye su objeto o finalidad. Son precontratos, por mediar esa finalidad en la realización de otro contrato tanto la promesa unilateral de venta cuanto la promesa recíproca de venta. La primera, es decir, la promesa unilateral de venta -o simplemente promesa de venta- comúnmente se denomina opción de venta y es la figura prenegocial prevista por el artículo 1054 del Código Civil. Esta Sala, en sentencia número 51 de las 15 horas del 11 de agosto de 1993, analizando la opción de venta sostuvo: "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. 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". VIII.- La antigua Sala de Casación, en su sentencia número 83 de las 16 horas del 28 de julio de 1965, determinó jurisprudencialmente el valor de la promesa unilateral aceptada. La simple aceptación perfecciona la obligación de hacer contraída por las partes, transformándose la promesa unilateral en un verdadero contrato de compraventa, con todos los efectos jurídicos correspondientes. En otras palabras, si el beneficiario -optante- acepta pura y simplemente la opción de venta, mientras esté vigente el plazo, entonces nace a la vida jurídica el contrato definitivo de compraventa. Por operar en Costa Rica el sistema de adquisición de los derechos reales conocido como nudo consensu, según el cual éstos se adquieren por el mero consentimiento (sin ser necesaria la tradición ni la inscripción en el Registro Público de la Propiedad), conforme a los artículos 480, 1049 y 1054 del Código Civil, opera el traspaso dominical del bien de un sujeto a otro. IX.- La promesa recíproca de compraventa entraña una relación contractual un poco más compleja. Igual como en la opción de venta se trata de un precontrato cuya finalidad es la realización de la compraventa definitiva. Pero en este caso ambos sujetos ofrecen en forma recíproca llevarla a cabo: uno promete vender en un precio determinado y el otro promete comprar en ese precio, durante un plazo determinado. En este instituto la aceptación de cualquiera de las dos partes precontratantes perfecciona el contrato definitivo, es decir la compraventa, con todas sus consecuencias jurídicas. X.- Es importante establecer con claridad cuando se está frente a un precontrato cuyo objeto es un contrato de compraventa y cuando se está

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

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

frente a compraventa propiamente dicha, pues tanto la opción de venta como la promesa recíproca de compraventa, por ser figuras prenegociales, contienen los elementos esenciales de la negociación proyectada. Por eso se considera al precontrato como un "contrato base" en el cual se proyectan las características del contrato definitivo. Por ello aceptadas las ofertas respectivas no es necesaria una nueva declaración de voluntad. En la opción -o promesa de venta- y en la promesa recíproca de compraventa, basta que, dentro del plazo, medie la aceptación del optante en el primer caso, o de cualquiera de las dos partes en el segundo. Con ello, como se ha señalado, se perfeccione la compraventa. Resulta claro, entonces, la diferencia entre la figura prenegocial y el negocio definitivo de compraventa. La segunda es el acuerdo definitivo de cosa y precio manifestado en la aceptación de los optantes. Es decir, la relación contractual prenegocial diseña el contrato definitivo haciendo referencia a los elementos esenciales de los cuales se compone aquél. En este sentido la compraventa no llega a existir mientras no medie acuerdo definitivo sobre cosa y precio, pues la compraventa solo llega a tener validez jurídica cuando opera la aceptación de las ofertas. En la opción y en la promesa recíproca de compraventa por ser su objeto la futura estipulación de un contrato de compraventa, sus efectos nunca pueden coincidir con los de la venta, no pudiendo derivar ni la transmisión de la propiedad ni la obligación del vendedor de entregar la cosa, ni del comprador de pagar el precio, porque aun cuando en el precontrato se determina la cosa y el precio, los promitentes sólo se obligan a respetar el plazo y a realizar el contrato definitivo de mediar consentimiento sobre el precio y la cosa tal y como fue previsto. Entonces si en un determinado contrato se desprende que la fase de las simples ofertas -unilateral o recíproca, según el caso- ha sido superada pues en realidad no hay nada pendiente de aceptación, la compraventa definitiva se ha consumado con todos sus efectos jurídicos, en forma independiente de su eventual inscripción en el Registro Público, pues ésta no es un requisito ad substantiam para su perfeccionamiento, quedando para la fase de ejecución del contrato como una obligación del vendedor el otorgamiento de escritura pública y la entrega del bien.”

XII. Analizados los documentos, resulta claro, a la luz de la anterior cita jurisprudencial, que la negociación llevada a cabo entre las partes refiere a un contrato de compraventa perfecta y no a un “contrato de promesa unilateral de contratar aceptada”. Del elemento probatorio se desprende un claro consentimiento sobre cosa y precio, más allá de la simple oferta, pues en la negociación realizada no quedó nada pendiente de aceptación. Efectivamente, las partes acordaron como valor del lote 6-C, la suma de €600.000. Este precio debía satisfacerlo la demandada de la siguiente forma: €300.000 con la firma del contrato referido, y el resto debía satisfacerlo dentro de un plazo de 60 días. El pago de un saldo y el otorgamiento de la respectiva escritura pública, son actos que corresponden a una etapa de ejecución del contrato de compraventa, no de constitución del mismo.

XIII. Aclarado lo anterior, resta por analizar los incumplimientos contractuales en que pudieran haber incurrido las partes. Con relación al cumplimiento de contratos bilaterales, esta Sala, en sentencia N° 80 de las 15 horas 30 minutos del 30 de noviembre de 1993, estableció: "IX.- Tratándose de contratos bilaterales y ante su incumplimiento, el artículo 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 tiene fuerza de ley entre las

1-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

partes, según lo estatuido por el artículo 1022 ibídem. Pero es claro, en todo caso, que las acciones derivadas del precitado artículo 692 son otorgadas a la parte que ha cumplido. Quien incumple no puede exigir el cumplimiento forzoso ni la resolución contractual. Sin embargo, dos aspectos han de tenerse presente. En primer lugar, la parte que viene cumpliendo el contrato no está obligada a cumplir si la otra parte incumple. Es decir, si en la ejecución recíproca de prestaciones una de las partes incumple, la otra no tiene por que cumplir con la prestación correlativa y puede excepcionarse de dicho cumplimiento mediante la conocida excepción de non adimpleti contractus. En tal caso, quien puede eximirse del cumplimiento sobre la base de la excepción de contrato no cumplido, puede ejercer las acciones derivadas del artículo 692 precitado, pues tal incumplimiento se reputa como justificado en el incumplimiento previo de la otra parte. En este mismo sentido, y discutiendo acerca de un contrato de suministro, esta Sala dijo en sentencia número 365 de las 14 horas con 20 minutos del 26 de diciembre de 1990, que: "V.- El recurrente alega, además que la propia parte actora ha confesado su incumplimiento al haber dejado de realizar las entregas a partir del mes de setiembre de 1979. Al respecto cabe indicar que, según se desprende de autos, tal conducta es atribuible al incumplimiento de la empresa receptora, principalmente por su negativa a recibir el producto. La actora, al ser reconvenida, interpuso entre otras la excepción de contrato no cumplido, "Exceptio Non Adimpleti Contractus". Esta excepción es una defensa que asiste al contratante al cual se le exige el cumplimiento de una obligación, sin que la otra parte haya cumplido la obligación correlativa que él incumbe. Cuando, en un contrato bilateral, una de las partes no ha ejecutado la obligación que le corresponde, la otra está facultada para retener el cumplimiento de la suya hasta que el primero realice la prestación debida. Se trata pues de un incumplimiento autorizado por el incumplimiento de la obligación correlativa, cuyo fundamento se encuentra en una protección que da el ordenamiento jurídico a la parte no incumplidora para evitarle mayores daños. Este principio, no sólo está contenido en la regla general del artículo 692 del Código Civil, sino también se encuentra expresamente dispuesto en los artículos 1072 y 1089 ibídem en materia de compraventa.". En segundo lugar, la doctrina -y la jurisprudencia- ha matizado el tipo de incumplimiento del cual se derivan la resolución contractual. En tal sentido, esta Sala reiteradamente ha sostenido que no es cualquier incumplimiento el que autoriza la resolución de un contrato, pues ésta sólo puede ser el resultado de un incumplimiento grave, no siendo procedente la resolución, aún demostrado el incumplimiento, si carece de la importancia necesaria para aplicar la sanción más grave contemplada por el ordenamiento civil, sea la terminación de una relación contractual nacida válida y eficaz, con los efectos retroactivos y la lógica consecuencias restitutorias y resarcitorias. En tales casos, es más conveniente exigir la ejecución forzosa del contrato y no su resolución, pues carecería de sentido dar por terminada una relación contractual ante el incumplimiento de aspectos que siendo secundarios no pueda considerarse como grave".

XIV. En el sub-júdice, es la actora quien se ha negado a cumplir la obligación contractual de suscribir la escritura de traspaso del inmueble, argumentando ilegítimamente que quien suscribió la compraventa a su nombre carecía de poder para obligarla. Este incumplimiento de la actora autoriza a la demandada para no cumplir con sus obligaciones contractuales. De conformidad con lo expuesto, la demandada, ante el demostrado e indudable incumplimiento de la actora, está facultada para retener el cumplimiento de su obligación de pagar el saldo mientras la actora persista en su negativa a otorgar la escritura pública de traspaso de los inmuebles, pues ello no implica un

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

menoscabo de su derecho a demandar el cumplimiento forzoso del contrato. No existiendo obligación de la demandada de realizar el pago del precio pactado, como requisito para ejercer los derechos que le otorga el artículo 692 del Código Civil, no debía, lógicamente, consignar judicialmente el pago. La demandada no estaba obligada a pagar el saldo adeudado desde el momento en que la actora se negó a otorgar la escritura de traspaso. En conclusión, la demandada, ante el incumplimiento de la actora, está plenamente legitimada para demandar el cumplimiento forzoso del contrato bajo estudio, como parte no incumpliente.

XV. Consecuentemente si la actora contrató a través de un factor, en sus oficinas, y dejándolo actuar como si tuviera poderes suficientes, la negociación debe considerarse imputable a ella, y jamás a Humberto Amador Almanza, para proteger la buena fe negocial de los consumidores. Por otra parte si los compradores, dentro de ellos la demandada, procedieron a pagar la prima respectiva, iniciaron gestiones de crédito, incluso tomaron posesión de los lotes y ahí se encuentran viviendo, como consecuencia de una compra venta, no podría exigírseles un cumplimiento en todas las demás obligaciones contraídas si la empresa los dejó en estado de abandono, sin cumplir ninguna de las obligaciones contraídas, escudándose en la falsa imagen de haberse cumplido el negocio jurídico a través de un empleado suyo quien no ostentaba poderes para tal compra venta. En todos los casos el lugar de exposición de la urbanización fueron las oficinas de la actora, y los diversos dineros fueron a engrosar sus arcas, razón por la cual lo más lógico, justo, y equilibrado es imputarle a la empresa todas las responsabilidades derivadas de tal negociación.

XVI. En casos anteriores, donde Solcasa fue demandada, esta Sala dictó las sentencias números 489 de las 15 horas 15 minutos del 28 de junio, 468 de las 10 horas del 16 de junio, y 490 de las 15 horas 20 minutos del 28 de junio, todas del 2000.

XVII. En razón de todo lo anterior procede declarar con lugar el recurso de casación interpuesto y anular las sentencias de instancia. Fallando sobre el fondo, acoger las excepciones de falta de derecho, falta de causa y la genérica sine actione agit interpuestas por la demandada y declarar sin lugar la demanda. Procede rechazar las excepciones interpuestas y acoger la contrademanda, en la siguiente forma, denegándose en todo cuanto no se indique: a) Solcasa S.A. deberá otorgar la escritura de compraventa del lote 6 del bloque C de la primera etapa de la Urbanización Pacto del Jocote ubicada en el Coyol de Alajuela, traspasándole la propiedad del mismo, y en caso de omisión se otorgará directamente a través del juez, b) A partir del otorgamiento de la escritura la demandada tiene un plazo de 60 días hábiles para pagar el saldo adeudado, mediante financiamiento bancario, c) Solcasa S.A. deberá pagar los daños y perjuicios causados con su incumplimiento y, d) se condena a la contrademandada al pago de las costas personales y procesales.

POR TANTO:

Se declara con lugar el recurso. Se anulan las sentencias de instancia y fallando sobre el fondo se acogen las excepciones de falta de derecho, falta de causa y la genérica sine actione agit incoadas y se declara sin lugar la demanda en todos sus extremos. Se rechazan las excepciones interpuestas y se declara con lugar la contrademanda en la siguiente forma, denegándose en todo cuanto no se indique:

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

1-7. AUXILIARES DEL COMERCIO

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

- a) Solcasa S.A. deberá otorgar la escritura de compraventa del lote 6 del bloque C de la primera etapa de la Urbanización Pacto del Jocote ubicada en el Coyol de Alajuela, traspasándole a la demandada la propiedad del mismo, y en caso de omisión se otorgará directamente a través del juez, b) A partir del otorgamiento de la escritura la demandada tiene un plazo de 60 días hábiles para pagar el saldo adeudado, mediante financiamiento bancario, c) Solcasa S.A. deberá pagar los daños y perjuicios causados con su incumplimiento, y, d) Se condena a la contrademandada al pago de ambas costas.

Hugo Picado Odio

Ricardo Zeledón Zeledón

Luis G. Rivas Loáiciga

Ana María Breedy Jalet
Magistrado Suplente

Jge

Elvia Elena Vargas Rodríguez
Magistrada Suplente

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