

# INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL.

## CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

#### RESOLUCIÓN NO. 40-1994.

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** San José, a las quince horas del tres de junio de mil novecientos noventa y cuatro.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Segundo Civil de San José por "**Fegara Limitada**", representada por su Subgerente señor Fernando García Vega, empresario, contra "**Bufete Vásquez Artavia y Asociados, S.A.**" y "**Agropecuaria Tochimilco S.A.**", representadas, en su orden, por sus presidentes señores Juan maría Vásquez Artavia y Máximo Pacheco Vega, viudo, empresario y vecino de Grecia. Figuran, además, como apoderados especiales judiciales, los licenciados Fernando Peña Herrera, de la sociedad actora, y Juan María Vásquez Artavia, de la codemandada "Agropecuaria Tochimilco S.A.". Todos son mayores y, con las salvedades hechas, casados, abogados y vecinos de San José.

#### RESULTANDO:

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora planteó demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en un millón quinientos mil colones, a fin de que en sentencia se declare: "1.- Resuelto el contrato de compraventa celebrado en la ciudad de San José a las once horas del veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis, según escritura número setenta y cuatro del folio treinta y siete frente y siguiente del tomo noveno del protocolo del notario Manuel Angulo González en virtud de la cual Fegara Limitada vende a Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima hoy bajo la razón social de Agropecuaria Tochimilco Sociedad Anónima la finca inscrita en el Registro Público, Provincia de Alajuela, Folio Real, Matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero, de la naturaleza y situación que indica el Registro. 2.- Resuelto el contrato de compraventa celebrado entre mi representada y Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima, y conforme al principio de que resuelto el contrato del que da, se resuelve el contrato del que recibe, decrete igualmente la resolución del contrato de compraventa celebrado en Ciudad Quesada a las nueve horas del día doce de diciembre de mil novecientos setenta y siete, según escritura número ochenta y tres, visible a los folios sesenta y cinco vuelto, sesenta y seis frente y vuelto y sesenta y siete frente y vuelto del tomo octavo del protocolo del Notario Kenneth

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

Salas Salazar, que es contrato de compraventa de la sociedad Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima a favor de la sociedad Bufete Vásquez Artavia y Asociados Sociedad Anónima, documento no inscrito, pero presentado al Diario del Registro Público al tomo trescientos treinta y seis, asiento ocho mil cuatrocientos cincuenta y seis, y anotado al margen de la finca inscrita en Folio Real matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero de la Provincia de Alajuela. **3.-** Firme la sentencia, mediante ejecutoria, se mandará al Registro Público cancelar la inscripción que resulta de la venta de mi representada a favor de Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima a efecto de que la finca quede a nombre de Fegara Limitada e igualmente se ordenará cancelar el asiento del Diario del Registro Público número ocho mil cuatrocientos cincuenta y seis del tomo trescientos treinta y seis del Diario y cancelar la correspondiente anotación al margen de la finca inscrita en Folio Real, matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero de la Provincia de Alajuela, relativo a la venta a favor de Bufete Vásquez Artavia y Asociados Sociedad Anónima. **4.-** Se condenará en forma solidaria a las dos sociedades demandadas al pago de los daños y perjuicios ocasionados en razón del incumplimiento de los contratos de compraventa resueltos, consistentes en los frutos naturales dejados de percibir por mi representada mediante una razonable explotación de la finca, desde la fecha de celebración del contrato hasta el día de hoy, esto es, por los últimos diez años así: cincuenta mil colones anuales durante los cuatro primeros años, cien mil colones anuales durante los siguientes cuatro años; y doscientos mil colones anuales durante los últimos dos años es un total de daños y perjuicios de un millón de colones, y los intereses de dicha suma desde la fecha de exigibilidad hasta el día del cumplido pago, estimados al interés de ley. **5.-** Se condenará solidariamente a ambas sociedades vencidas en juicio al pago de las costas personales y procesales del juicio."

**2º.-** Las empresas accionadas contestaron negativamente la demanda y opusieron las excepciones de pago, falta de derecho, caducidad, prescripción, falta de interés y la genérica de sine actione agit. **Asimismo contrademandaron a la actora para que en sentencia se declare:** **"a)** La existencia de la compraventa celebrada entre Fegara Limitada y Vásquez y Bendaña S.A., hoy Agropecuaria Tochimilco S.A. y la hipoteca de primer grado otorgada por ciento veinticinco mil colones, en garantía del pago de parte del precio adeudado, conforme se indica en el hecho primero de esta demanda. **b)** Que Vásquez y Bendaña S.A., para completar la totalidad de ciento setenta y cinco mil colones, que corresponden al precio de la finca del Partido de Alajuela, Folio Real, matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero, se comprometió a depositar en juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra el Sucesorio de Jorge Emilio Rojas Alvarado, que se tramita en el Juzgado Primero Civil de este lugar, con el número de expediente 280-73, la cantidad de cincuenta mil colones, sin que se fijara término alguno para hacer dicho depósito. **c)** Que Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A., con fecha 12 de diciembre de 1977, adquirió de Vásquez y Bendaña S.A., la finca del Partido de Alajuela, Folio Real, matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero, por la cantidad de ciento setenta y cinco mil colones, con el gravamen hipotecario de primer grado que la misma soportaba a favor de Fegara Limitada. **d)** Que en el año de 1982, Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A., se vio en la necesidad de consignar en el Juzgado Primero Civil de esta ciudad,

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 3 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

expediente número 1688-82, la cantidad de ciento veinticinco mil colones, más la cantidad de cincuenta y un mil doscientos cincuenta colones, por concepto de intereses, hasta el momento de la consignación, para pagar a Fegara Limitada, la hipoteca de primer grado que pesaba sobre la finca que dicha sociedad había adquirido de Vásquez y Bendaña S.A. **e)** Que Fegara Limitada fue debidamente notificada de las diligencias de consignación antes mencionadas, impugnándolas, por considerarlas extemporáneas e ineficaces para extinguir la obligación adeudada. **f)** Que mis representadas con el depósito de cincuenta mil colones y el dinero consignado a favor de Fegara Limitada, para cancelar la hipoteca antes indicada, hicieron buen pago a dicha compañía de todo lo que le adeudaban del precio de la finca del Partido de Alajuela, folio Real, matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero. **g)** Que se prevenga a Fegara Limitada, para que en el término que su autoridad fijará comparezca ante notario a cancelar la hipoteca inscrita en la Sección respectiva del Registro Público, tomo trescientos treinta y seis, asiento seis mil trescientos noventa y seis, secuencia cero cero cero, por ciento veinticinco mil colones, otorgada por Vásquez y Bendaña S.A., a favor de Fegara Limitada, con la advertencia de que si no cumple con lo ordenado, su autoridad procederá a la cancelación de dicha hipoteca. **h)** Que la actora debe pagar ambas costas de la contrademanda...".

**3º.-**La actora reconvenida contestó negativamente la contrademanda y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de interés, caducidad, prescripción y la genérica de sine actione agit.

**4º.-**La Jueza, Dra. Stella Brescianni Quirós, en sentencia de las 11 horas del 24 de setiembre de 1992, **resolvió:** "Se admiten para mejor proveer las certificaciones aportadas por la parte demandada y visibles a folios 95 a 100, 101 1 117 y 118 a 128 y la certificación aportada por la parte actora visible a folios 132 a 147. Se rechaza por extemporánea la excepción opuesta por la parte demandada de contrato no cumplido. Se declaran sin lugar las excepciones de caducidad, prescripción y la "excepción contenida en el artículo 456 del Código civil" opuestas por la parte demandada. Se declaran con lugar las excepciones de pago, falta de derecho, falta de interés y la genérica de sine actione agit opuestas por la parte demandada. Se declaran sin lugar las excepciones de caducidad y prescripción, así como la genérica de sine actione agit que opone la parte actora reconvenida. Se rechazan los extremos petitorios de la contrademanda marcados con las letras a), b), c), d), y e). En lo demás se acoge la contrademanda y se declara: **1)** Que las reconvenciones Vásquez y Bendaña S.A. que hoy gira bajo la razón social Agropecuaria Tochimilco S.A. y la sociedad Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. con el depósito de cincuenta mil colones y la consignación por la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones a favor de Fegara Limitada hechos en el Juzgado Primero Civil de San José, hicieron buen pago de lo adeudado del precio de la finca del Partido de Alajuela inscrita al Folio Real matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero. **2)** Que se previene a Fegara Limitada que en el término de quince días a partir de la firmeza de esta sentencia comparezca ante notario a cancelar la hipoteca inscrita al tomo trescientos treinta y seis del Diario del Registro Público, asiento seis mil trescientos noventa y seis por ciento veinticinco mil colones otorgada por Vásquez y Bendaña S.A. a favor de Fegara Limitada, con la advertencia de que en caso de no hacerlo, se procederá a hacer dicha cancelación por parte del Juzgado. **3)** Se impone el pago de las

---

**www.derechocomercial-cr.com**

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

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

costas personales y procesales de este litigio, tanto de la demanda como de la contrademanda a cargo de la parte actora reconvenida vencida." **al efecto consideró la señora Juez:** " **I.-** La parte demanda mediante escrito presentado el veinticinco de agosto del año en curso y cuando ya este proceso estaba listo para dictar sentencia, opone la excepción de contrato no cumplido, la cual se debe rechazar por extemporánea. Nótese que las excepciones de fondo las debe oponer el demandado en el escrito de contestación en virtud de disponerlo así el artículo 306 del Código Procesal civil. **II.-** En relación con la prueba aportada después de la demanda y su contestación y que consiste en tres certificaciones presentadas por la parte demandada y visibles a folios 95 a 100, 101 a 117 7 118 a 128 y una certificación aportada por la parte actora visible a folios 132 a 147, se admiten todas para mejor proveer, pues constituyen prueba complementaria importante para resolver este asunto. Lo anterior, de conformidad con el inciso 4) del artículo 293 del Código Procesal Civil, que corresponde al inciso 4º del artículo 198 del anterior Código de Procedimientos Civiles, que era el que regía en el año mil novecientos ochenta y nueve en que se presentaron dichas certificaciones y en el que no se tenía previsto el trámite de presentación de documentos extemporáneos por la vía incidental como lo dispone el artículo 293 del actual Código Procesal civil en su último párrafo, de ahí que si dichos documentos fueron presentados en el Legajo de Pruebas de la parte demandada, su presentación en esa forma fue correcta pues el anterior Código de Procedimientos civiles no exigía que fuera por la vía incidental. **III.-** De importancia para la resolución de este asunto se tienen por demostrados los siguientes hechos: **1)** Que por escritura otorgada en la ciudad de San José, a las once horas del día veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis, que es la número setenta y cuatro, visible al folio treinta y siete, frente y siguiente del tomo noveno del protocolo del Notario Manuel Angulo gonzález, la compañía Fegara Limitada vendió a la empresa "Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima", y la que hoy se denomina "Agropecuaria Tochimilco Sociedad Anónima", la finca por aquel entonces inscrita en el Registro Público, Provincia de Alajuela, tomo mil setecientos noventa y nueve, folio doscientos, número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve, asiento uno, que es terreno de caña y montaña, sito en el Distrito Segundo del Cantón San Carlos, décimo de la Provincia de Alajuela, con una cabida de cuatrocientos dieciséis mil seiscientos metros cuadrados (ver hecho número uno de la demanda a folio 13, su contestación afirmativa a folio 30, hecho número uno de la contrademanda a folio 31 vto., y su contestación afirmativa a folio 41, certificación a folio 2 y certificación de escritura a folios 8 a 10 y 96 a 100). **2)** Que la venta lo fue por el precio de ciento setenta y cinco mil colones, obligándose la sociedad compradora a pagar la suma de ciento veinticinco mil colones en la siguiente forma: en tractos sucesivos semestrales de veinticinco mil colones los días primero de enero y de julio de cada año y a partir del día primero de julio de mil novecientos setenta y siete y hasta su cumplido pago con intereses del seis por ciento anual, pagaderos conjuntamente con las amortizaciones de capital e hipotecando en primer grado, en garantía de pago del precio de compra la misma finca vendida, con renuncia de domicilio y requerimiento de pago. Como parte del precio de compra la sociedad compradora se obligó a depositar la suma de cincuenta mil colones en el Juzgado Primero Civil de San José en juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado a efecto de pagar el precio de adjudicación de la misma finca y por cuenta y nombre de Fegara Limitada, adjudicataria en el remate practicado en el citado juicio. Para efectuar dicho depósito no se fijó término alguno (misma prueba anterior). **3)** Que

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 5 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

dicha escritura fue presentada al Registro Público y ocupa el asiento seis mil trescientos noventa y seis del tomo trescientos treinta y seis del Diario, el cual se encuentra microfilmado al rollo noventa y siete, imagen seiscientos del veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y seis (ver certificación a folio 96 a 100). **4)** Que en el citado juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio rojas Alvarado y tramitada en el Juzgado Primero Civil de San José, a las nueve horas treinta minutos del diecinueve de agosto de mil novecientos setenta y cinco se efectuó el remate de la finca del Partido de Alajuela, número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve y a la subasta compareció el señor Fernando García Angulo, en calidad de Gerente de la Sociedad Fegara Limitada quien ofreció por el bien la suma de cincuenta y cinco mil colones y anunciada su oferta por tres veces consecutivas no hubo quien la mejorase, por lo que si bien se dio por rematado en el citado señor (ver folio 132, 133, 134 y 143 de certificación a folios 132 a 147). **5)** Que por resolución de las trece horas treinta minutos del once de setiembre de mil novecientos setenta y cinco, dictada dentro del citado proceso ejecutivo se aprobó el remate celebrado a las nueve horas treinta minutos del diecinueve de agosto anterior (ver folios 144 y 145 de certificación a folios 132 a 147). **6)** Que por resolución dictada dentro de dicho proceso ejecutivo, a las nueve horas quince minutos del veintiuno de setiembre de mil novecientos ochenta y uno, completa la totalidad de lo ofrecido por el señor Fernando García Angulo, se le adjudicó la citada finca por la suma de cincuenta y cinco mil colones la finca del Partido de Alajuela número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve, libre de gravámenes hipotecarios y para la protocolización correspondiente se comisionó al Notario Julián Venegas Campos (ver folios 146 de certificación a folios 132 a 147); **7)** Que por escritura otorgada en Ciudad Quesada a las nueve horas del doce de diciembre de mil novecientos setenta y siete y que es la número ochenta y tres, visible a folios sesenta y cinco vuelto, sesenta y seis frente y vuelto del tomo octavo del protocolo del Notario Kenneth Salas Salazar la sociedad "Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima" vendió a la sociedad "Bufete Vásquez Artavia y Asociados Sociedad Anónima" por la cantidad de ciento setenta y cinco mil colones la misma finca indicada, ahora inscrita en el Registro Público en el Sistema de Folio Real matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero, conservando la misma naturaleza, situación y cabida indicadas, y reservándose la adquirente el dinero del precio para pagar los gravámenes que la mencionada finca soporta, lo anterior según testimonio presentado al Diario del Registro Público al tomo trescientos treinta y seis, asiento ocho mil cuatrocientos cincuenta y seis, soportando hipoteca de primer grado a favor de Fegara Limitada como parte del precio de compra y la anotación que resulta del documento indicado (ver hecho número dos de la demanda a folio 13 vto. y 14 fte., su contestación afirmativa a folio 30, hecho número dos de la contrademanda a folio 31 vto., y su contestación afirmativa a folio 41, certificación a folios 11 y 12 y certificación a folio 108 y 109) **8)** Que la empresa Vásquez y Bendaña S.A., la que hoy gira bajo la razón social Agropecuaria Tochimilco sociedad Anónima, no hizo ninguno de los pagos semestrales a que se obligó (ver hecho número tres de la demanda a folio 14 y contestación a folio 30 fte. y vto. en donde se acepta no haber cumplido con la forma de pago establecida) **9)** Que a finales del año mil novecientos ochenta y dos Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A., informó al señor Fernando García Angulo, en su condición de Gerente de Fegara Limitada, que deseaba pagar la hipoteca antes mencionada y hacerle pago de la cantidad de cincuenta mil colones y dicho señor se negó a aceptar el pago aduciendo que el mismo era

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

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

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

extemporáneo (ver hecho número tres de la contrademanda a folio 31 vto. y 32 fte. y su contestación afirmativa a folio 41); **10)** que por esa razón la sociedad Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. hizo oferta real de pago a Fegara Limitada por la suma de ciento setenta y cinco mil colones y los intereses corrientes y moratorios correspondientes, el nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, y posteriormente el once de noviembre de ese mismo año, consignó la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones a favor de Fegara Limitada, en la cuenta corriente del Juzgado Primero civil de San José en el Banco de Costa Rica (misma prueba anterior, certificación a folios 46 a 55 y certificación a folios 101 a 117). **11)** Que aparte de la consignación dicha Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. depositó en el juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado, que se tramita en el Juzgado Primero Civil de San José la suma de cincuenta mil colones el día once de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, depósito que fue puesto en conocimiento de Fegara Limitada por resolución de las ocho horas treinta minutos del dos de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, la cual le fue notificada el tres de diciembre siguiente (ver hecho número tres de la contrademanda a folios 31 vto. y 32 fte., certificación a folios 56 a 60, certificación a folios 118 a 128 y folio 147 de certificación a folio 132 a 147). **12)** Que mediante escrito presentado el día seis de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, Fegara Limitada impugnó la consignación antes mencionada por considerarla extemporánea e ineficaz para extinguir la obligación adeudada. No retiró el dinero consignado ni los cincuenta mil colones depositados en el Juzgado Primero Civil de San José (ver hecho número cuatro de la contrademanda a folio 32, su contestación afirmativa a folio 41 y certificación a folios 118 a 128); **13)** Que la demandada Bufete Vásquez Artavia S.A. fue notificada de este proceso el día seis de noviembre de mil novecientos ochenta y siete (ver acta de notificación a folio 19). **14)** que la demandada Agropecuaria Tochimilco S.A. fue notificada de este proceso el día catorce de abril de mil novecientos ochenta y ocho (ver acta de notificación a folio 24 vto.) **15)** Que la parte actora fue notificada de la reconvenición el día veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho (ver acta de notificación a folio 40 vto.). **IV.-** La parte accionada en este proceso al contestar la demanda opuso entre otras las excepciones de caducidad y prescripción. Sobre el particular cabe rechazar desde ahora la excepción de caducidad pues no existe ningún plazo corto de caducidad que se haya operado y que pueda afectar el derecho de la actora para intentar esta acción. En cuanto a la excepción de prescripción tenemos que los contratos cuya resolución pretende la parte actora con esta demanda fueron suscritos uno el veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis y otro el doce de diciembre de mil novecientos setenta y siete. Según el primer contrato suscrito mediante escritura otorgada a las once horas del veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis, y como se tuvo por demostrado, la compañía Fegara Limitada vendió a la empresa Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima, actualmente denominada Agropecuaria Tochimilco Sociedad Anónima, la finca por aquel entonces inscrita en el Registro Público, Provincia de Alajuela, tomo mil setecientos noventa y nueve, folio doscientos, número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve, asiento uno, por el precio de ciento setenta y cinco mil colones, obligándose la sociedad compradora a pagar la suma de ciento veinticinco mil colones en la siguiente forma: en tractos sucesivos semestrales de veinticinco mil colones los días primero de enero y de julio de cada año y a partir del día primero de julio de mil novecientos setenta y siete, y hasta su cumplimiento pago con intereses del seis por

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 7 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

ciento anual, pagaderos conjuntamente con las amortizaciones de capital e hipotecando en primer grado, en garantía del pago del precio la misma finca vendida, con renuncia de domicilio y requerimiento de pago. Como parte del precio de compra la sociedad compradora se obligó a depositar la suma de cincuenta mil colones en el Juzgado Primero Civil de San José en juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado, a efecto de pagar el precio de adjudicación de la misma finca y por cuenta y nombre de Fegara Limitada, adjudicataria en el remate practicado en el citado juicio. El segundo contrato fue celebrado en Ciudad Quesada a las nueve horas del doce de diciembre de mil novecientos setenta y siete y mediante el mismo Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima vende a Bufete Vásquez Artavía y Asociados Sociedad Anónima, la finca hoy inscrita a Folio Real, matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero de la provincia de Alajuela, por la suma de ciento setenta y cinco mil colones y reservándose la adquirente el dinero del precio para pagar los gravámenes que la mencionada finca soporta. Ahora bien, nuestro Código Civil en su artículo 876 contempla dos motivos por los cuales se interrumpe la prescripción civilmente: 1) Por el reconocimiento tácito o expreso que el poseedor o deudor haga a favor del dueño o acreedor de la propiedad o derecho que trata de prescribirse, y 2) Por el emplazamiento judicial, embargo o secuestro notificado al poseedor o deudor. Por su parte, el artículo 868 del mismo Código dispone que todo derecho y su correspondiente acción prescriben a los diez años. De acuerdo con lo que se ha tenido por demostrado, el precio de la venta que contiene la escritura otorgada a las nueve horas del veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis se debía pagar en tractos sucesivos semestrales de veinticinco mil colones a partir del primero de julio de mil novecientos setenta y siete, y como no se hizo la cancelación de ninguno de los pagos en tractos acordados, a partir de esa fecha la obligación se hizo exigible y, por lo tanto, de conformidad con el artículo 874 del Código Civil, comenzó a correr el término de la prescripción de diez años que contempla el artículo 868 del mismo cuerpo de leyes, para efecto de que la parte actora hiciera valer su derecho de pedir la resolución de dicho contrato. Según también se ha tenido por probado el remate de la finca del Partido de Alajuela número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve llevado a cabo dentro del proceso ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado y tramitado en el Juzgado Primero Civil de San José, se realizó a las nueve horas treinta minutos del diecinueve de agosto de mil novecientos setenta y cinco, y a la subasta compareció el señor Fernando García Angulo en su calidad de Gerente de Fegara Limitada, quien ofreció por el bien la suma de cincuenta y cinco mil colones y enunciada su oferta por tres veces consecutivas no hubo quien la mejorase, por lo que el bien se dio por rematado en el citado señor. dicho remate fue aprobado por resolución del Juzgado Primero Civil de San José de las trece horas treinta minutos del once de setiembre de mil novecientos setenta y cinco. En relación con la venta que de la citada finca hizo Fegara Limitada a la empresa Vásquez y Bendaña S.A., la que hoy gira bajo la razón social Agropecuaria Tochimilco S.A., esta última no hizo ninguno de los pagos semestrales a que se obligó y a finales del año mil novecientos ochenta y dos Bufete Vásquez Artavía y Asociados S.A. informó al señor Fernando García Angulo, en su condición de Gerente de Fegara Limitada, que deseaba pagar la hipoteca antes mencionada y hacerle pago de la cantidad de cincuenta mil colones y dicho señor se negó a aceptar el pago aduciendo que el mismo era extemporáneo. Por esa razón la sociedad Bufete Vásquez Artavía y Asociados S.A. hizo oferta

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

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

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

real de pago a Fegara Limitada por la suma de ciento setenta y cinco mil colones y los intereses corrientes y moratorios correspondientes el día nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, y posteriormente, el once de noviembre de ese mismo año, consignó la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones a favor de Fegara Limitada en la cuenta corriente del Juzgado Primero Civil de San José en el Banco de Costa Rica y aparte de la consignación dicha en el juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado ya mencionado, la suma de cincuenta mil colones, depósito que fue puesto en conocimiento de Fegara Limitada por resolución de las ocho horas treinta minutos del dos de diciembre del mismo año y que le fue notificada el tres de diciembre siguiente, consignación que fue impugnada por la empresa Fegara Limitada y no retiró el dinero consignado ni los cincuenta mil colones depositados. Ahora bien, en este mismo proceso la parte demandada presenta reconvencción en contra de la actora y pretende que se declare, entre otras cosas, que con el depósito de cincuenta mil colones y el dinero consignado a favor de Fegara Limitada hicieron buen pago de todo lo que le adeudaban del precio de la finca del Partido de Alajuela número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve. Así las cosas, lo anterior implica un reconocimiento de la deuda por parte de Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. y que avala Agropecuaria Tochimilco S.A., otrora denominada Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima, pues ambas empresas están contrademandando a la actora y ese reconocimiento de la deuda se retrotrae a la fecha en que se hizo la oferta real de pago el nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y dos y por lo tanto de acuerdo con el artículo 876, inciso 1, del Código Civil, en esta última fecha se interrumpió la prescripción que había empezado a correr el primero de julio de mil novecientos setenta y siete y es por todo lo expuesto que al no haber transcurrido los diez años que contempla el artículo 868 del Código Civil en el momento en que se interrumpió la prescripción, debe ser declarada sin lugar la citada excepción de prescripción que oponen los demandados. al no haberse acogido las defensas de caducidad y prescripción invocadas procede analizar si la demanda intentada es procedente en cuanto pretende la parte actora que se declaren resueltos los dos contratos de compraventa ya citados, uno de fecha veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis y el otro de fecha doce de diciembre de mil novecientos setenta y siete. Según el primero de dichos contratos, la empresa Fegara Limitada vendió a la empresa Vásquez y Bendaña S.A. la finca del Partido de Alajuela número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve por la suma de ciento setenta y cinco mil colones, obligándose la compradora a pagar la suma de ciento veinticinco mil colones en tractos sucesivos semestrales de veinticinco mil colones los días primero de enero y julio de cada año y a partir del primero de julio de mil novecientos setenta y siete y hasta su cumplido pago con intereses del seis por ciento anual y como parte del precio de compra la sociedad compradora se obligó a depositar la suma de cincuenta mil colones en el juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado tramitado en el Juzgado Primero civil, a efecto de pagar el precio de adjudicación de la misma finca y por cuenta y nombre de Fegara Limitada, sin que se fijara término alguno para efectuar dicho depósito. Según escritura de fecha doce de diciembre de mil novecientos setenta y siete, la sociedad Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima vendió a la sociedad Bufete Vásquez Artavia y Asociados sociedad Anónima por la cantidad de ciento setenta y cinco mil colones, la misma finca indicada y reservándose la adquirente el dinero del precio para pagar los gravámenes que la mencionada finca



**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 9 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

soporta. La empresa Vásquez y Bendaña S.A., que hoy gira bajo la razón social Agropecuaria Tochimilco S.A., no hizo ninguno de los pagos semestrales a que se obligó y resulta que a finales del año mil novecientos ochenta y dos la empresa Bufete Vásquez Artavia y Asociados informó al señor Fernando García Angulo, en su condición de Gerente de Fegara Limitada, que deseaba pagar la hipoteca antes mencionada y hacerle pago de la cantidad de cincuenta mil colones y dicho señor se negó a aceptar el pago aduciendo que el mismo era extemporáneo y es por esa razón que el señor dijo (sic) la sociedad Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. hizo oferta real de pago a Fegara Limitada por la suma de ciento setenta y cinco mil colones y los intereses corrientes y moratorios correspondientes al nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y dos y posteriormente el once de noviembre de ese mismo año, consignó la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones a favor de Fegara Limitada y además depositó la suma de cincuenta mil colones en el juicio ejecutivo tantas veces mencionado de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado. Fegara Limitada impugnó la consignación dicha y no retiró el dinero correspondiente a la misma ni los cincuenta mil colones depositados en el proceso ejecutivo dicho. En cuanto a que se constituyó deudora de Fegara Limitada lo fue la empresa Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima y quien hizo los pagos mencionados fue la compañía Bufete Vásquez Artavia y Asociados Sociedad Anónima; cabe destacar que el artículo 765 del Código Civil es bien claro al señalar que cualquiera puede pagar a nombre del deudor, aun oponiéndose éste o el acreedor. Por otra parte el hecho de que la deuda para con la parte actora estuviere vencida no enerva el derecho que tiene el deudor de pagar, quien tiene derecho a liberarse de la misma siempre que pague el capital debido más los intereses moratorios que correspondan y si ello ocurre así hace buen pago. Consecuentemente y de acuerdo con lo expuesto si la empresa Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. hizo oferta real de pago el nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y dos y el once de noviembre de ese mismo año depositó la suma de cincuenta mil colones en el juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado y que se tramita en el Juzgado Primero Civil de San José, suma que la sociedad Vásquez y Bendaña S.A. se había comprometido a pagar como parte del precio de la finca del Partido de Alajuela número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve y que le vendiera Fegara Limitada según escritura de fecha veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis, y además de esa misma fecha once de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, la indicada sociedad Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. consignó la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones a favor de Fegara Limitada en la cuenta corriente del Juzgado Primero Civil de San José en el Banco de Costa Rica, suma que haciendo los cálculos correspondientes, cubre los ciento veinticinco mil colones que son parte del precio de la finca vendida por Fegara Limitada a Vásquez y Bendaña S.A. y a que se refiere este asunto, más los intereses sobre dicha suma calculados al tipo acordado del seis por ciento anual desde la fecha de la venta que del citado inmueble hizo Fegara Limitada a Vásquez y Bendaña S.A. el veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis hasta la fecha en que se hizo dicha consignación que lo fue el once de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, por lo que se cubrieron seis años y diez meses de intereses, es decir, hasta el veintinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, inclusive, se considera que con el depósito de cincuenta mil colones y la consignación por la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones que hizo Bufete

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

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

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

**ANEXO**

**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

Vásquez Artavia y Asociados S. A. a favor de Fegara Limitada, las sociedades aquí demandadas hicieron buen pago del precio adeudado por la finca del Partido de Alajuela número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve y que Fegara Limitada vendió a la compañía Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima y que hoy gira bajo la razón social Agropecuaria Tochimilco Sociedad Anónima, por lo que se acoge la excepción de pago opuesta por la parte accionada. Así las cosas se llega a la conclusión de que la presente demanda ordinaria no es de recibo y se debe declarar sin lugar en todos sus extremos y en cuanto a las demás excepciones opuestas por la parte demandada se rechaza la "excepción contenida en el artículo 456 del Código Civil" por improcedente; se acoge la de falta de derecho puesto que la pretensión de la actora no ha encontrado amparo en las normas jurídicas invocadas al efecto; se acoge la de falta de interés porque no se ha logrado acreditar cuál sea el perjuicio evidente en virtud del cual la actora esté ejerciendo esta acción; se acoge la genérica de sine actione agit que comprende las dos anteriores que ya se explicaron de falta de derecho y falta de interés, así como las excepciones de falta de legitimación ad causam activa y pasiva que también se declaran con lugar, la activa puesto que a la actora no le ha asistido todo su derecho como tal y la pasiva porque la demanda no ha resultado bien dirigida a las accionadas al estar prescrita. V.- En relación con la contrademanda que plantean las sociedades accionadas, la parte actora también opuso las excepciones de caducidad. La excepción de caducidad se deniega puesto que no existe ningún plazo corto de caducidad que pueda afectar el derecho de los reconventores en cuanto a sus pretensiones se refiere. Ahora bien, para resolver la defensa de prescripción se debe analizar cuál es la pretensión de la parte contrademandante, para así determinar cuál es el derecho cuya prescripción se solicita. Así las cosas, respecto a los extremos petitorios de la contrademanda marcados con las letras a), b), c), d) y e), se han de rechazar los mismos, pues con ellos lo que se pretende en realidad son declaraciones sobre cuestiones de hecho y que en todo caso han quedado debidamente demostrados, de acuerdo con el elenco de hechos que se han tenido por probados en esta sentencia. Quedan así como extremos petitorios en los que sí se pretende una declaración de derecho los marcados con las letras f) y g) y la H) que es el que se refiere a costas. En lo que se refiere a la pretensión marcada con la letra f) y mediante la cual se pide que se declare que las reconventoras con el depósito de cincuenta mil colones y el dinero consignado a favor de Fegara Limitada para cancelar hipoteca que soportaba la finca del Partido de Alajuela, inscrita al Folio Real, matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero, hicieron buen pago a dicha compañía de lo que adeudaban del precio de dicha finca, ha quedado demostrado que mediante escritura otorgada el día veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis, la compañía Fegara Limitada vendió a la empresa Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima, la que hoy se denomina Agropecuaria Tochimilco Sociedad Anónima", la finca del Partido de Alajuela número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve por la suma de ciento setenta y cinco mil colones, obligándose la sociedad compradora a pagar la suma de ciento veinticinco mil colones en tractos sucesivos semestrales de veinticinco mil colones en tractos sucesivos semestrales de veinticinco mil colones los días primero de enero y de julio de cada año y a partir del día primero de julio de mil novecientos setenta y siete y hasta su cumplido pago con intereses al seis por ciento anual, pagaderos conjuntamente con las amortizaciones de capital e hipotecando en primer grado, en garantía del pago del precio de compra la misma finca vendida, con renuncia de domicilio y requerimiento de pago. Como parte del precio de compra la sociedad compradora se

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 11 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

obligó a depositar la suma de cincuenta mil colones en el Juzgado Primero civil de San José en juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado a efecto de pagar el precio de adjudicación de la misma finca y por cuenta y nombre de Fegara Limitada, adjudicataria en el remate practicado en el citado juicio. La empresa Vásquez y Bendaña S.A., que hoy gira bajo la razón social Agropecuaria Tochimilco Sociedad Anónima, no hizo ninguno de los pagos semestrales a que se obligó. quedó a su vez demostrado que por escritura otorgada en Ciudad Quesada a las nueve horas del doce de diciembre de mil novecientos setenta y siete, la empresa Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima vendió a la compañía Bufete Vásquez Artavia y Asociados Sociedad Anónima, por la cantidad de ciento setenta y cinco mil colones, la misma finca indicada y reservándose la adquirente el dinero del precio para pagar los gravámenes que la mencionada finca soporta. Resulta que a finales del año mil novecientos ochenta y dos Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. informó al señor Fernando García Angulo, en su condición de Gerente de Fegara Limitada, que deseaba pagar la hipoteca antes mencionada y hacerle pago de la cantidad de cincuenta mil colones y dicho señor se negó a aceptar el pago aduciendo que el mismo era extemporáneo. Por esa razón la sociedad Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. hizo oferta real de pago a Fegara Limitada por la suma de ciento setenta y cinco mil colones más los intereses corrientes y moratorios correspondientes el día nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y dos y posteriormente el once de noviembre de ese mismo año, consignó la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones a favor de Fegara Limitada en la cuenta corriente del Juzgado Primero Civil de San José en el Banco de Costa Rica. Aparte de la consignación dicha Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. depositó en el juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio rojas Alvarado, que se tramita en el Juzgado Primero Civil de San José, la suma de cincuenta mil colones también el día once de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, depósito que fue puesto en conocimiento de Fegara Limitada por resolución de las ocho horas treinta minutos del dos de diciembre de mil novecientos ochenta y dos y que le fue notificada el tres de diciembre siguiente. Mediante escrito presentado el día seis de diciembre de dicho año, Fegara Limitada impugnó la consignación antes mencionada por considerarla extemporánea e ineficaz para extinguir la obligación adeudada. No retiró el dinero consignado ni los cincuenta mil colones depositados en el Juzgado Primero Civil de San José. Así las cosas, si el depósito y dinero consignado cuyo buen pago pretenden las reconventoras se declare, fueron hechos en el año mil novecientos ochenta y dos y la reconvenición fue notificada a la parte actora el día veinticinco de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, a esa fecha no habían transcurrido los diez años que prevé el artículo 868 del Código Civil para considerar prescrito un derecho y su correspondiente acción. Así las cosas la excepción de prescripción opuesta por la parte actora reconvenida debe ser declarada sin lugar, tanto en lo que se refiere al extremo petitorio marcado con la letra f), como el marcado con la letra g), pues esta solicitud es una consecuencia de la anterior. Ahora bien, y no estando prescrito el derecho de los contrademandantes en cuanto a lo que solicitan, y respecto a su pretensión para que se declare que con el depósito de cincuenta mil colones y el dinero consignado a favor de Fegara Limitada para cancelar la hipoteca que pesa sobre la finca a que se refiere este asunto, hicieron buen pago a dicha compañía de todo lo que le adeudaba del precio de dicha finca y que se prevenga a Fegara Limitada para que comparezca ante notario a cancelar la hipoteca con la advertencia de que si no lo hace el

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

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

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.

### ANEXO

#### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

Juzgado procederá a la cancelación de dicha hipoteca, cabe destacar, como ya se ha mencionado, que la finca a que se refiere este asunto la adquirió la empresa Fegara Limitada por remate efectuado dentro del proceso ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado y tramitado en el Juzgado Primero Civil de San José, a las nueve horas del diecinueve de agosto de mil novecientos setenta y cinco, en el cual compareció el señor Fernando García Angulo en su calidad de Gerente de Fegara Limitada y ofreció por el bien la suma de cincuenta y cinco mil colones y anunciada su oferta por tres veces consecutivas no hubo quien la mejorase, por lo que el bien se dio por rematado en el citado señor; remate que fue aprobado por resolución de dicho Juzgado de las trece horas treinta minutos del once de setiembre de mil novecientos setenta y cinco. Como ya se ha indicado, mediante escritura otorgada en San José a las once horas del veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis, la compañía Fegara Limitada vendió a la empresa Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima, hoy denominada Agropecuaria Tochimilco Sociedad Anónima, la finca del Partido de Alajuela, número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve, por el precio de ciento setenta y cinco mil colones, obligándose la sociedad compradora a pagar la suma de ciento veinticinco mil colones en tractos sucesivos semestrales de veinticinco mil colones los días primero de enero y julio de cada año y a partir del día primero de julio de mil novecientos setenta y siete, hipotecando en primer grado en garantía del pago del precio de la compra la misma finca vendida y como parte del precio de compra la sociedad compradora se obligó a depositar la suma de cincuenta mil colones en el Juzgado Primero Civil de San José en el juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado a efecto de pagar el precio de adjudicación de dicha finca y por cuenta y nombre de Fegara, adjudicataria en el remate mencionado y para efectuar dicho depósito no se fijó término alguno. Posteriormente, por escritura otorgada en Ciudad Quesada a las nueve horas del doce de diciembre de mil novecientos setenta y siete ante el Notario Kennet Salas Salazar, la empresa Vásquez y Bendaña Sociedad Anónima vendió a la compañía Bufete Vásquez Artavía y Asociados Sociedad Anónima por la suma de ciento setenta y cinco mil colones la misma finca indicada y a que se refiere este asunto, reservándose la adquirente el dinero del precio para pagar los gravámenes que la mencionada finca soporta. La empresa Vásquez y Bendaña S.A. no hizo ninguno de los pagos semestrales a que se obligó y a finales del año mil novecientos ochenta y dos Bufete Vásquez Artavía y Asociados S.A. informó al señor Fernando García Angulo, en su condición de Gerente de Fegara Limitada, que deseaba pagar la hipoteca antes mencionada y hacerle pago de la cantidad de cincuenta mil colones y dicho señor se negó a aceptar el pago aduciendo que el mismo era extemporáneo. Por esa razón la sociedad Bufete Vásquez Artavía y Asociados S.A., hizo oferta real de pago a Fegara Limitada por la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones a favor de Fegara Limitada en la cuenta corriente del Juzgado Primero Civil de San José en el Banco de Costa Rica y aparte de la consignación dicha, depositó en el juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado la suma de ciento mil colones, depósito que fue puesto en conocimiento de Fegara Limitada, quien impugnó la consignación y no retiró el dinero consignado ni los cincuenta mil colones depositados. En cuanto a que quien se constituyó deudora de Fegara Limitada lo fue la empresa Vásquez y Bendaña S.A. y quien hizo los pagos mencionados fue la compañía Bufete Vásquez Artavía y Asociados S.A., cabe destacar que el artículo 765 del Código Civil es bien claro

---

[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)

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

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 13 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

al señalar que cualquiera puede pagar a nombre del deudor, aún oponiéndose éste o el acreedor. Por otra parte, el hecho de que la deuda para con la actora estuviera vencida no enerva el derecho que tiene el deudor de pagar, quien tiene derecho de liberarse de la misma siempre que pague el capital debido más los intereses que correspondan y si ello ocurre así hace buen pago. Consecuentemente, con el depósito de cincuenta mil colones que hizo Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. dentro del proceso Ejecutivo tantas veces mencionado de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado, el once de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, suma que la sociedad Vásquez y Bendaña S.A. se había comprometido a pagar como parte del precio de la finca a que se refiere este asunto y con la consignación que por la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones hizo en la misma fecha Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. a favor de Fegara Limitada en la cuenta corriente del Juzgado Primero civil de San José en el Banco de Costa Rica, suma que haciendo los cálculos correspondientes cubre los ciento veinticinco mil colones que son parte del precio de la finca de comentario más los intereses sobre dicha suma, calculados al tipo acordado del seis por ciento anual desde la fecha de la venta del citado inmueble a Vásquez y Bendaña S.A. el veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis, hasta la fecha en que se hizo dicha consignación el once de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, por lo que se cubrieron seis años y diez meses de intereses, es decir, hasta el veintinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y dos inclusive, se considera que se hizo buen pago del precio adeudado a Fegara Limitada por la finca a que se refiere esta litis y en consecuencia la contrademanda es procedente en sus extremos petitorios marcados con las letras f) y g), y se declara: 1) Que las reconventoras con el depósito de cincuenta mil colones y la consignación por la suma de ciento setenta y seis mil doscientos cincuenta colones a favor de Fegara Limitada, hicieron buen pago de lo adeudado del precio de la finca del Partido de Alajuela inscrita al Folio Real, matrícula número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve cero cero cero; 2) Que se previene a Fegara Limitada que en el término de quince días a partir de la firmeza de esta sentencia comparezca ante notario a cancelar la hipoteca inscrita al tomo trescientos treinta y seis del Diario del Registro Público, asiento seis mil trescientos noventa y seis, por ciento veinticinco mil colones, otorgada por Vásquez y Bendaña S.A. a favor de Fegara Limitada, con la advertencia de que en caso de no hacerlo, se procederá a hacer dicha cancelación por parte del Juzgado. En relación con la excepción genérica de sine actione agit opuesta por la reconvenida, se rechaza y la misma comprende la falta de derecho, la falta de interés y la falta de legitimación ad causam activa y pasiva. La de falta de derecho se deniega porque la pretensión de los contrademandantes ha encontrado amparo en las normas jurídicas previstas al efecto, la de falta de interés se declara sin lugar porque los contrademandantes tienen interés en que se les tutele sus derechos en relación con el inmueble a que se refiere este asunto y la de falta de legitimación ad causam activa y pasiva se rechaza, la activa puesto que a los reconventores les asiste todo su derecho como tal y la pasiva puesto que la contrademanda ha sido correctamente dirigida a la reconvenida. **VI.-** Por imperativo legal se impone el pago de las costas personales y procesales de este litigio, tanto de la demanda como de la contrademanda, a cargo de la parte actora reconvenida vencida (artículo 221 del Código Procesal Civil)."

**5º.-** El Lic. Peña Herrera, en su expresado carácter, apeló, y el Tribunal Superior Segundo Civil,

---

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

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

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

**ANEXO**

**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

Sección Segunda, integrada por los Jueces Superiores licenciados Jesús María Ortiz Rodríguez, Alvaro Castro Carvajal y Rodrigo Solano Sabatier, en sentencia dictada a las 9 horas del 30 de agosto de 1993 **resolvió:** "Se revoca la sentencia apelada. Se acogen las excepciones de prescripción opuestas a la demanda y a la reconvencción. Ambas pretensiones se declaran sin lugar. Sin especial condenatoria en costas." **El Tribunal fundamentó su fallo en las siguientes consideraciones que redactó el Juez Castro Carvajal:** "I. Se mantiene lo resuelto sobre documentos por estar correcto y tener fundamento en lo dispuesto por el ordinal 293, inciso 4, del Código Procesal civil. II. Se prohijan los hechos consignados como demostrados, en virtud de ser fiel reflejo de lo que consta en autos. III. El veintinueve de enero de mil novecientos setenta y seis la sociedad actora vendió a la empresa Vásquez y Bendaña S.A., hoy denominada Agropecuaria tochimilco S.A., un inmueble ubicado en la Provincia de Alajuela, número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve. El precio total de la compraventa fue de ciento setenta y cinco mil colones, pagaderos de la siguiente manera: cincuenta mil colones que la compradora se obligó a depositar en el Juzgado Primero civil de San José, en el juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la Sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado. Los restantes ciento veinticinco mil colones se cancelarían en tramos semestrales de veinticinco mil colones cada uno, pagaderos el día primero de enero y primero de julio de cada año. el primer pago se haría a partir del primero de julio de mil novecientos setenta y siete. Ese primer pago no se hizo. Consecuentemente, la deuda venció y se hizo exigible a partir del día siguiente dos de julio de mil novecientos setenta y siete. Así se deduce de la relación de los artículos 418, inciso a), y 420, ambos del Código de Comercio. IV. Básicamente la demanda lo que pretende es que se resuelva el contrato ante el incumplimiento de la accionada y se condena a ésta a pagar los daños y perjuicios ocasionados con ese hecho. Por su parte la demandada reconvinó y, entre otras cosas, pidió se declare la existencia de la compraventa celebrada entre las sociedades aquí litigantes, así como de la hipoteca que garantizó esa operación. Igualmente, se disponga que las demandadas hicieron buen pago de la obligación, y por ende, se ordene la cancelación de la referida hipoteca. Ambas sociedades opusieron -a la demanda y a la reconvencción- la excepción de prescripción. V. Para resolver la mencionada defensa de prescripción, resulta importante determinar cuál es la legislación que se aplica a este caso. Si es la civil, como lo entendió el Juzgado, el plazo decenal no se cumplió. Si es la mercantil, los reclamos que aquí se hacen con la demanda y reconvencción, prescribieron, porque el cuatrienio transcurrió de sobra. En efecto, la deuda se hizo exigible a partir del dos de julio de mil novecientos setenta y siete, cumpliéndose los cuatro años el dos de julio de mil novecientos ochenta y uno. En todo ese lapso no hubo ningún acto interruptor de la prescripción. al menos no se acreditó en autos que lo hubiere. VI. El criterio unánime del Tribunal es que este asunto se rige por la legislación comercial. Se trata de una negociación llevada a cabo entre sociedades mercantiles. al respecto, el Dr. Fernando Mora -en una publicación hecha en el Suplemento del Boletín Informativo número 222 por la Corte Suprema de Justicia en el año 1976, página 124, señala: "..., cualesquiera actos realizados por una sociedad comercial por la forma (son sociedades por la forma, las enumeradas en el artículo 17 del Código de Comercio) independientemente de su naturaleza, de su naturaleza intrínseca, es un acto de comercio, entonces, los actos civiles realizados por las sociedades comerciales si llegaren a realizarlos son actos de comercio..." El artículo 17 del Código de Comercio, en lo que interesa, dispone: "Es mercantil, independientemente de su finalidad: ... d) La

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

sociedad anónima." Como fue indicado, la compraventa efectuada se realizó entre dos sociedades anónimas. La exigibilidad de la negociación se produjo desde el dos de julio de mil novecientos setenta y siete. Los cuatro años de la prescripción se cumplieron el dos de julio de mil novecientos ochenta y uno. Tal y como se expresó supra, y se reitera ahora, en ese plazo no se produjo ninguna interrupción a la prescripción. Consecuentemente, la negociación entre las partes prescribió y, por lo tanto, contrario a lo resuelto en primera instancia, se deben acoger las excepciones de prescripción opuestas a la demanda y a la reconvenición y desestimar ambos reclamos. Procede entonces revocar el fallo impugnado. **VII.** Se da en este caso un vencimiento recíproco y por ello se exime a las partes del pago de ambas costas, de conformidad con el precepto 222 del Código Procesal Civil."

**6º.-**El Lic. Peña Herrera, en su expresada calidad, formuló recurso de casación en el que manifestó: "... **1.-** La doctrina más generalizada y autorizada sobre la materia, y la que informa nuestra legislación mercantil, en punto al contrato de compra venta de inmuebles, es que dicho contrato es en todo caso de índole civil, cualesquiera que sea la naturaleza de las partes contratantes, salvo las excepciones de rigor. Dicho principio lo consagra el artículo 438, inciso b), del Código de Comercio, el cual define cuáles contratos de compra venta de inmuebles son de naturaleza mercantil, de donde resulta a contrario sensu y por exclusión, que todos los demás contratos de compra venta de inmuebles, quienes quiera que sean las partes contratantes, profesión o naturaleza jurídica, son de derecho común, texto legal éste cuya errónea interpretación y violación por falta de aplicación denuncio. El indicado texto legal define como mercantil la compra venta de inmuebles adquiridos para revender con ánimo de lucro (empresas urbanizadoras, lotificadoras, desarrollos turísticos, etc.); con el propósito de arrendar; o para instalar en él un establecimiento mercantil, de donde se desprende que todos los demás contratos de compra venta de inmuebles son de naturaleza civil. **2.-** Milita en favor de esta solución la especial importancia que reviste la contratación sobre inmuebles y las muy variadas cláusulas que suelen acompañar esta especie de contratación, propias del derecho común, verbigracia: medianería, usufructo, retrocompra, hipoteca común e hipoteca de cédulas y otras que sería prolijo enumerar, instituciones todas éstas de las que se ocupa la legislación y doctrina civil, y que escapan a la índole excepcional y específica del Derecho Mercantil. **3.-** En el caso sub judice se trata del ejercicio de una acción proveniente de la falta de pago del precio de compra venta de un inmueble, precio que se garantizó con hipoteca común de la misma finca vendida, y siendo así que se trata de un contrato de compra venta de inmueble, de los no previstos como mercantiles por el artículo 438, inciso b), del Código de Comercio, es de concluir que es de índole civil y en consecuencia el término de prescripción aplicable a los derechos y acciones provenientes de dicho contrato es la decenal prevista por el artículo 868 del Código Civil, violado por falta de aplicación por el Tribunal de instancia y no la cuatricenal desafortunadamente aplicada con violación por aplicación indebida del párrafo primero del artículo 984 del Código de Comercio, quebranto de derecho que solicito a este Tribunal enmendar. **4.-** Más aún, en el evento de celebración de un contrato de compra venta de inmueble susceptible de ser considerado de índole mercantil por ser de los definidos y previstos como tales por el inciso b) del artículo 483 del Código de Comercio, el término de prescripción aplicable a los derechos y acciones del crédito resultante del precio de compra o parte de dicho precio,

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL  
CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

**ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

garantizado con hipoteca común o hipoteca de cédulas, será siempre la prescripción decenal, según una acertada interpretación y aplicación de la ley interpretativa número 3416 de 3 de octubre de 1964. **5.-** La cita que hace el juzgador de segunda instancia en el considerando VI de la sentencia que impugno del criterio de un estudioso del Derecho Mercantil, según el cual los actos y contratos que celebren y ejecuten las sociedades mercantiles son siempre y necesariamente actos mercantiles, no es cierto en punto al contrato de compra venta de inmuebles, ya que la regla dominante es su carácter civil, siendo mercantil por vía de excepción. La prueba del carácter mercantil del contrato de compra venta de inmuebles que hagan comerciantes o sociedades mercantiles debe resultar del documento mismo de adquisición, del que resulte que la misma se hace para revender con ánimo de lucro, o con propósito de arrendar o para instalar en él un establecimiento mercantil, no siendo admisible ninguna otra prueba, más que el documento público que resulta del título de compra venta, según una acertada interpretación y correcta aplicación de los artículos 439 y 438 del Código de Comercio. **6.-** En las obligaciones cuyo pago se encuentre pactado en tractos sucesivos, el término de prescripción comienza a correr a partir de la exigibilidad del último tracto, en razón de la conveniencia de las partes, a efecto de evitar que se opere la extinción de una obligación sin haberse completado la totalidad del plazo pactado por las partes, en el evento de que la falta de pago de un tracto opere la exigibilidad de la deuda y con mayor razón cuando se renuncia a esta forma de vencimiento de las obligaciones, por cuanto podría producirse el resultado de que una obligación prescribiera en parte y en parte no, lo cual repugna a una sana doctrina sobre la materia, y de conformidad con el principio de que en la duda sobre el cumplimiento de las obligaciones debe interpretarse en beneficio del acreedor, cuando con ello no se causa perjuicio al deudor. Doctrina del artículo 420 del Código de Comercio. Por todas las anteriores consideraciones solicito al Tribunal de Casación anular el fallo dictado por el Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, a las nueve horas del treinta de agosto de mil novecientos noventa y tres, declarando procedentes las violaciones invocadas, y fallar el proceso, en cuanto al fondo, conforme al mérito de los autos y haciendo una acertada interpretación y aplicación de los textos legales invocados tanto así en el libelo de demanda como de expresión de agravios, acoger la demanda en todos sus extremos con la correspondiente condenatoria en costas y desestimar la reconvencción por carecer de asidero legal. Me fundo en los artículos 591, 593, 595 y siguientes del Código Procesal Civil."

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

**Redacta el Magistrado Picado Odio; y,**

**CONSIDERANDO:**

**I.-** El 29 de enero de 1976, Fegara Limitada vendió a Vásquez y Bendaña, actualmente denominada Tochimilco, Sociedad Anónima, la finca entonces inscrita en el Registro Público, Provincia de Alajuela, al tomo mil setecientos noventa y nueve, folio doscientos, número ciento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve, asiento uno, ubicada en el Cantón de San Carlos. El precio de la venta fue de ciento setenta y cinco mil colones. La compradora se comprometió a pagar ciento



**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

veinticinco mil colones en tractos semestrales de veinticinco mil colones cada uno, a partir del primero de julio de mil novecientos setenta y siete; se estipularon intereses corrientes y moratorios, sobre el capital adeudado, al tipo del 6 % anual, réditos pagaderos en forma semestral a partir del primer pago de capital. Asimismo, la compradora se comprometió a depositar cincuenta mil colones en el Juzgado Primero Civil de San José, en el juicio ejecutivo de Juan Ramón Vargas Argüello contra la sucesión de Jorge Emilio Rojas Alvarado, con el fin de cubrir el precio de adjudicación de la finca adquirida, depósito a realizar por cuenta y a nombre de Fegara Limitada. Posteriormente, el 12 de diciembre de 1977, Vásquez y Bendaña S.A. vendió la citada finca a la sociedad Bufete Vásquez Artavia y Asociados, S.A. En su demanda, Fegara Limitada solicita, en lo fundamental, la resolución de las compraventas antes dichas, la cancelación de los respectivos asientos de presentación e inscripción existentes en el Registro Público, atinentes a esos traspasos, el pago de daños y perjuicios ocasionados y de ambas costas de la acción. Funda su pretensión en un presunto incumplimiento de pago por parte de la primera adquirente del bien, al no haber honrado oportunamente los abonos a capital e intereses, ni depositar los cincuenta mil colones en el Juzgado Primero Civil de San José, para cubrir el precio de la adjudicación de esa finca, en la almoneda pública en la cual la había adquirido Fegara Limitada. Por su parte, las demandadas, en su contestación a la acción, niegan haber defecionado en el pago, pues según su aserto, consignaron en tiempo la parte del precio a cancelar mediante pagos semestrales, y también depositaron los cincuenta mil colones restantes en el Juzgado Primero Civil de San José. Asimismo, contrademandaron solicitando se declare en sentencia la validez de los traspasos dichos, que efectivamente se ha pagado el precio establecido entre las partes en la primera venta, y se obligue a Fegara Limitada a cancelar la hipoteca constituida sobre el bien vendido, como garantía real de pago respecto del precio adeudado. En primera instancia se declaró sin lugar la demanda. Se acogió parcialmente la reconvenición, estableciéndose que se había cancelado oportunamente el precio de la compra de la finca indicada, y se obligó a la reconvenida a cancelar, en el término de quince días, el gravamen hipotecario impuesto como garantía de esa deuda. El Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, revocó la sentencia de primera instancia, y acogió la excepción de prescripción opuesta por ambas partes, declarando sin lugar, en todos sus extremos, tanto la demanda cuanto la reconvenición. De acuerdo con la tesis sostenida por los señores Jueces Superiores, se trata de una compraventa de naturaleza mercantil, por haber sido realizada entre personas jurídicas constituidas según formas societarias reguladas por el Código de Comercio. Entonces, el plazo de prescripción aplicable a sus reclamos sería de cuatro años, de conformidad con el artículo 984 del Código de Comercio. Este, según los hechos establecidos, transcurrió sobradamente, y por ello se estimaron prescritos los derechos reclamados en la acción y en la contrademanda.

**II.-** El apoderado especial judicial de la actora reconvenida, interpone recurso de casación por violación de normas sustantivas. Reclama el quebranto de los artículos 438, inciso b), 439 y 984 del Código de Comercio; así como del 868 del Código Civil. Con arreglo a su criterio el presente asunto entraña una compraventa civil y no mercantil, por cuanto tal contratación no se encuentra contemplada dentro de los supuestos previstos por el artículo 438, inciso b), del Código de Comercio. La naturaleza mercantil de la compraventa de inmuebles, según señala, debe resultar del título de adquisición de éste. En la venta de comentario, indica, no consta que se trate de alguno de

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL  
CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.

ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

los supuestos previstos por el citado artículo 438, inciso b), y por ello el plazo de prescripción aplicable sería decenal, según lo establece el artículo 868 del Código Civil. En todo caso, sostiene, por estar garantizada la obligación con hipoteca común, según la Ley Interpretativa número 3416 de 3 de octubre de 1964, la obligación contraída, aún cuando se estime de naturaleza mercantil, siempre prescribirá en diez años. Por ende, solicita se case la sentencia del Tribunal Superior y, resolviendo sobre el fondo del asunto, se acoja la demanda en todos sus extremos y se deniegue la reconvencción.

III.-El contrato de compraventa, en nuestro ordenamiento jurídico privado, puede ser de naturaleza civil o mercantil. Esta Sala se ha ocupado de la distinción de ambos tipos de contrato. Sobre el particular, es oportuno citar la sentencia N° 104, de las catorce horas cuarenta minutos del tres de julio de mil novecientos noventa y dos, la cual, en lo conducente, reza: *"La última de las normas mencionadas [se refiere al artículo 438 del Código de Comercio], es la que, en nuestro Código de Comercio, establece cuándo se debe reputar mercantil un contrato tal. Para efectos de su análisis, en el caso concreto, importa reparar en el carácter híbrido de su contenido, pues recoge elementos de la concepción francesa clásica, los cuales combina con conceptos más evolucionados que hacen referencia a un sujeto inmerso en una determinada categoría como lo es la empresa mercantil; asimismo emplea un criterio objetivo al referir la compraventa a determinados objetos, los cuales le confieren el carácter mercantil al margen tanto del concepto subjetivo prohibido por la concepción francesa, cuanto de vinculación alguna con la empresa. Conviene, para una mejor inteligencia de la presente consideración, transcribir el susodicho artículo 438 de nuestro Código de Comercio, el cual reza: "Será compra-venta mercantil: a) La que realice una empresa mercantil, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados. b) La de inmuebles adquiridos para revenderlos con ánimo de lucro, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un establecimiento mercantil; c) La de naves aéreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedades mercantiles". De lo anterior se colige que de acuerdo con el citado artículo la compraventa mercantil en Costa Rica, puede configurarse a través de tres vertientes distintas: la primera deriva del sujeto, cual es el empresario, quien figura como vendedor en el contrato (inciso a); la segunda se origina en un elemento subjetivo, cual es la idea o el propósito especulativo, no del vendedor sino del accipiens, sea, el comprador (inciso b); la tercera, parte de la naturaleza del objeto, la cual determina la del contrato mismo (inciso c)."* En otra resolución, aún más reciente, la Sala se refiere de nuevo a esta norma, en los siguientes términos: *"XI.- El artículo 438 del Código de Comercio establece: "Será compra-venta mercantil: a) La que realice una **empresa mercantil**, individual o colectiva en la explotación normal de su negocio ya sea de objetos comprados para revenderlos en el mismo estado o después de elaborados. b) La de inmuebles adquiridos para **revenderlos con ánimo de lucro**, transformados o no. También será mercantil la compra-venta de un inmueble cuando se adquiera con el propósito de arrendarlo, o para instalar en él un **establecimiento mercantil**; c) La de naves aéreas y marítimas, la de efectos de comercio, títulos, valores de cualquier naturaleza y la de acciones de sociedades mercantiles". Si se define la empresa comercial como una actividad dirigida al intercambio de bienes o servicios, la compraventa será comercial si es realizada por dicha empresa en el giro normal de su actividad. En el inciso a) se distinguen dos tipos de compraventa: la primera, realizada por una empresa típicamente comercial, consiste en la simple reventa donde se despliega una labor de intermediación en el intercambio de los bienes; la segunda, efectuada por una empresa industrial, consiste en reelaborar los bienes objeto del contrato, es decir, transformar materias primas para la creación y venta de nuevos productos. Los incisos b y c) acogen*

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL**  
**CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 19 -

**ANEXO**  
**RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

*otros criterios, subjetivos y objetivos, para calificar este tipo de compraventa; por el b) la compraventa de inmuebles será comercial si su causa radica en la intención del adquirente para revenderlo con ánimo de lucro o con el propósito de arrendarlo, o bien para instalar en él un establecimiento mercantil; es decir, existe el propósito de "especulación" del comprador, criterio ya superado con el concepto de empresa donde el comerciante es visto como un "productor" de riqueza; por su parte el inciso c) prevé la venta de naves aéreas o marítimas, efectos de comercio o títulos valores, así como las acciones de sociedades mercantiles (criterio objetivo). En los incisos b) y c) es fácil comprender la vinculación económica de esos negocios jurídicos con la empresa comercial: así, el propósito de especulación se traduce en la producción de riquezas, la venta de naves aéreas o marítimas se relaciona con la actividad de transporte aéreo o marítimo, lo mismo acontece con la venta de títulos valores, acciones, y demás efectos del comercio, pues sin duda, entran en el giro normal de las empresas comerciales." (Nº 7 de las catorce horas treinta minutos del dos de febrero de mil novecientos noventa y cuatro).*

**IV.-**Tratándose de partes comerciantes, la disposición del artículo 439 del Código de Comercio establece una presunción, iuris tantum, al decir: "*Se presumirá mercantil la compra-venta que realice un comerciante, salvo que se pruebe que no corresponde a alguna de las indicadas en el artículo anterior*". La norma citada es consonante con el artículo 1º, párrafo primero, in fine, del mismo Código, el cual reputa actos de comercio los contratos celebrados entre comerciantes, salvo prueba en contrario. Estas disposiciones, en principio, estiman mercantiles las compraventas realizadas entre comerciantes, pero permiten a quien pretenda la aplicación de las normas del Código Civil, en vez de las comerciales, probar que la negociación no se encuentra dentro de los supuestos del artículo 438 citado. La razón de esa presunción es simple: tratándose de comerciantes, lo normal es la adquisición de inmuebles para dedicarlos a las actividades contempladas en el inciso b) de la última norma citada. Sería la excepción, en cambio, que un comerciante adquiriera bienes de esta naturaleza con otras finalidades. Ello no es imposible o absurdo, pero no es lo normal. Por tal motivo, la norma impone al interesado la carga de la prueba, para que demuestre la no concurrencia de los supuestos del citado inciso en la negociación bajo litigio. Por estas razones, contrario a lo sostenido por el recurrente, no debe constar en el título de venta que la negociación se halla dentro de los supuestos del artículo 438, inciso b), citado. En el sub judice, en los hechos probados definitivos enunciados por el Ad-quem, no hay alguno de tal naturaleza capaz de desvirtuar la presunción de mercantilidad de la venta prevista por el artículo 439. Por el contrario, están acreditados al menos tres traspasos de la finca en cuestión, los cuales más bien sugieren una situación normal de tráfico comercial. En primer lugar, Fegara Limitada adquiere el bien mediante subasta pública, realizada en juicio ejecutivo tramitado en el Juzgado Primero Civil de esta ciudad. Poco tiempo después, aún antes de depositar en ese despacho la totalidad del precio de adjudicación del bien en la subasta, lo revende a Vásquez y Bendaña S.A., la cual, a su vez, lo revende a Bufete Vásquez Artavia y Asociados S.A. En todas las negociaciones indicadas intervienen sociedades mercantiles. El Código de Comercio, en el artículo 5º, califica como comerciantes a las sociedades constituidas según sus disposiciones, sin importar el objeto o actividad que desarrollen (inciso c). En todos los traspasos antes dichos, comparecen sociedades de responsabilidad limitada y anónimas, las cuales, según el precepto dicho, son comerciantes. En consecuencia, no se han dado las violaciones legales citadas, pues es correcta la decisión del Tribunal al aplicar el plazo de prescripción de cuatro años previsto por el artículo 984 del Código

**[www.derechocomercial-cr.com](http://www.derechocomercial-cr.com)**

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

## INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

de Comercio, y no el de diez años del 868 del Código Civil.

V.-La Ley N° 3416 de 3 de octubre de 1964, al interpretar en forma auténtica el artículo 968 del Código de Comercio, estableció: "*Artículo Único.- Interpretanse las disposiciones del artículo 968 del Código de Comercio en el sentido de que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años.*"- Esta disposición puede resultar equívoca por varios motivos. En primer lugar, tratándose de cédulas hipotecarias, la interpretación dada por el legislador estaba sobrando. En efecto, las cédulas hipotecarias incorporan, en sí, dada su condición de título valor, un crédito, sin indicar la causa por la cual se emitió (principio de abstracción). Ese crédito, al estar reguladas las cédulas en el Código Civil, es de naturaleza civil. Ergo, lo referente a la prescripción mercantil no le es aplicable a las cédulas, por lo cual no precisaba respecto de ellas la citada interpretación. En cuanto a las hipotecas comunes, la interpretación transcrita podría conducir a criterios contradictorios. Debe repararse, al respecto, en la naturaleza accesoria de ese derecho real de garantía. La hipoteca sirve para asegurar el cobro de una obligación en caso de incumplimiento; ella confiere al acreedor el derecho de sacar a remate la finca dada en garantía, siguiendo los procedimientos legales respectivos, y así saldar la deuda con el dinero obtenido en la almoneda pública. Pero si el derecho de crédito garantizado se extingue, la hipoteca corre la misma suerte. Este principio lo recoge el artículo 424 del Código Civil. Pero a la inversa no sucede igual. Si la hipoteca se extingue por cualquier motivo, no necesariamente fenece el crédito asegurado. La garantía hipotecaria puede darse sobre cualquier obligación. Por ejemplo, podría darse para respaldar el pago de honorarios de profesionales, en cuyo caso, el derecho garantizado prescribiría en tres años (artículo 869, inciso 2° , del Código Civil), y si se diera la extinción del derecho de crédito por esta causa, también la hipoteca, como derecho accesorio, se extinguiría. En realidad, no existe ninguna disposición en el Código Civil en la cual se establezca la prescripción de la hipoteca, como derecho real de garantía, en el plazo de diez años. Al ser un derecho accesorio, su existencia está ligada a la del crédito garantizado. Sin embargo, el verdadero problema en este tipo de derecho real, es el de la vigencia de su inscripción en el Registro. Para dar certeza en el tráfico de inmuebles, dada la publicidad registral a la cual está afecta la hipoteca, el párrafo segundo del artículo 471 del Código Civil dispone: "*Las hipotecas, ya sean comunes o de cédulas, inscritas o detenidas por defectuosas, que en cualquier tiempo aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán, después de esa fecha, efectos en perjuicio de terceros y el Registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tales gravámenes.*". Sin embargo, ello no quiere decir que, cuando la hipoteca garantice una obligación, sea civil o mercantil, cuyo plazo de prescripción sea inferior a los diez años, deba interpretarse que el derecho garantizado deje de prescribir en el plazo que le es propio, debiéndose aplicar entonces el término de diez años. Si garantiza, como se dijo en el ejemplo, los honorarios de un profesional, el derecho de crédito principal sigue prescribiendo en 3 años, y no en 10. Si respalda una obligación mercantil, el plazo de prescripción será el previsto por el Código de Comercio para el acto o contrato respectivo; sea, no podría aplicarse el de diez años. Empero, registralmente continuaría existiendo el gravamen hipotecario, respecto de terceros, aún después de haber transcurrido el término de prescripción previsto para el derecho asegurado. Por ello, algunos

**INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL  
CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.**

- 21 -

**ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

---

autores han sostenido que, al menos en cuanto a la inscripción registral, el derecho de hipoteca puede subsistir aún habiendo fenecido el crédito garantizado, quedando abierta la posibilidad de ejercer la acción hipotecaria si, terceros de buena fe, se han constituido en cesionarios del crédito hipotecario. Sin embargo, ello sólo es factible, al tenor de esta tesis, respecto de terceros adquirentes de buena fe, quienes ejerzan acciones hipotecarias. Pero, tal fenómeno no sucede en el sub lite, pues no se trata de una acción de naturaleza hipotecaria, a cuya especie se refiere la interpretación auténtica dicha, sino de una acción derivada del contrato mismo de compraventa, la cual, en virtud del principio de accesoriadad precitado, y de la misma literalidad de la interpretación auténtica del artículo 968, debe regirse por las disposiciones del Código de Comercio. Por ello, el argumento del recurrente no es de recibo.

IV.- Por las razones dadas, se impone descartar las violaciones aducidas por el recurrente con la pretensión de quebrar el fallo. Procede entonces declarar sin lugar el recur-so, con sus costas a cargo de la sociedad actora reconvenida.

**POR TANTO:**

*Se declara sin lugar el recurso. Son sus costas a cargo de quien lo interpuso.*

*Edgar Cervantes Villalta*

*Ricardo Zamora C.*

*Hugo Picado Odio*

*Rodrigo Montenegro T.*  
*msa*

*Ricardo Zeledón Z.*

**El Magistrado Zamora salva el voto:**

***Voto salvado del Magistrado Zamora:***

*El suscrito Magistrado salva su voto y se aparta del criterio de la mayoría que estima "correcta la decisión del Tribunal al aplicar el plazo de prescripción de cuatro años previsto por el artículo 984 del Código de Comercio, y no el de diez años del 868 del Código Civil", pues en el presente caso la compraventa relacionada es civil y no mercantil. La reventa mercantil, según destacada doctrina, se refiere a la que realizan empresas dedicadas a lucrar con la venta de inmuebles, como en el caso de las sociedades urbanizadoras y de empresas cuyo objeto es la reventa de bienes raíces. Se encuentra probado en el juicio que la reventa del inmueble fue por el mismo precio de su adquisición, sea por la suma de ciento setenta y cinco mil colones, lo que descarta que la compraventa y la reventa efectuadas por las sociedades demandadas lo hayan sido con el objeto de lucrar con ese tipo de contratos, y así se desprende tanto de la contestación*

---

**www.derechocomercial-cr.com**

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

INTRODUCCIÓN AL DERECHO COMERCIAL  
CLASE NO. 3: EL ACTO DE COMERCIO.

ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

*de la demanda, como de los hechos probados números 2 y 7. Dado que la compraventa efectuada es civil y no mercantil, tal y como aparece demostrado en autos, resulta destruida la presunción de mercantilidad a que se refiere el artículo 439 del Código de Comercio. Efectivamente, la compraventa relacionada no corresponde a ninguna de las enumeradas en el artículo 438 del Código de Comercio. Por otra parte, la prescripción de las hipotecas siempre será de diez años, sin importar el tipo de obligación que garantizan, como se desprende de lo dispuesto en el artículo 471, párrafo segundo, del Código Civil, y de la Ley Interpretativa N ° 3416 de 3 de octubre de 1.964. Empece a lo anterior, en cuanto al fondo del asunto la parte actora no lleva razón en sus pretensiones, por lo que no habría casación útil.*

*Ricardo Zamora C.*

*msa*