

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 96-2006

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA.- San José, a las catorce horas cuarenta minutos del catorce de julio de dos mil seis.-

Proceso **ABREVIADO** establecido en el **JUZGADO CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE LA ZONA ATLANTICA** bajo el expediente número 02-100481-468-CI, por **MARIA EUGENIA CALDERON LOPEZ**, mayor, casada, vecina de Guápiles, cédula 6-139-167 contra **OLGA NIDIA GONZALEZ BOLAÑOS**, mayor, casada, de oficios domésticos, vecina de La Rita de Pococí, cédula 2-283-840. Interviene como apoderado especial judicial de la accionada el licenciado Juan Alexis Barillas Jiménez.-

RESULTANDO

- 1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de ochocientos mil colones es para que en sentencia se declare: “se ordene a la demandada la entrega material (*la traditio*), del inmueble que me traspasó, y que su autoridad me ponga en efectiva posesión del mismo por medio de la Fuerza Pública, ordenando el desalojo y el lanzamiento de todo quien se oponga a la orden judicial. Solicito además se condene a la demandada al pago de ambas costas de esta acción.”(Sic).-
- 2.- La accionada fue debidamente notificada de la demanda, la contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación y la genérica sine actione agit.-
- 3.- El licenciado Patricio Gómez Mena, Juez Civil del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica, en sentencia dictada a las diez horas diez minutos del seis de octubre de dos mil cuatro, dispuso: “**POR TANTO** Por lo expuesto y artículos ya indicados y disposiciones: 420 inciso 8 del Código Procesal Civil 266, 295, 306, 316, 320 y 321 siguientes y concordantes del Código Civil: se rechazan las excepciones opuestas por la demandada: Olga Nidia González Bolaños de falta de derecho, falta de legitimación y la genérica de sine actione agit para declarar con lugar el presente proceso abreviado de entrega material por el enajenante al adquirente de un bien inmueble, planteado por: María Eugenia Calderón López, mayor, casada una vez, estudiante, vecina de Guápiles Centro, cédula de identidad número: 6-139-167, contra: Olga Nidia González Bolaños, mayor, casada una vez, de oficios domésticos, vecina de la rita de Pococí, cédula número: 2-283-840, representada, por su Apoderado Especial Judicial Lic. Juan Alexis Barillas Jiménez, por lo que se dispone que la demandada González Bolaños una vez firme este pronunciamiento, de inmediato a devolver el bien inmueble: Que es terreno sin inscribir, con una medida de mil cuarenta y nueve metros cuadrado

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

aproximadamente, con una casa de zócalo, situado en Barrio Nazareth, distrito tercero, cantón segundo de la Provincia de Limón, lindante al Norte: Francisco Núñez Amores, Sur: Fernando Arguello Castillo, Este: Calle Pública y Oeste: Río Tortuguero. Son además ambas costas del juicio a cargo de la demandada vencida. Así firme esta sentencia póngase en posesión del inmueble indicado a la actora María Eugenia Calderón López, por medio de las Autoridades de la Fuerza Pública según lo disponen los artículos: 453 y 695 del Código Procesal Civil, ordenando el desalojo y el lanzamiento de todo quien se opusiere a la orden judicial. **NOTIFIQUESE.** ”(Sic).-

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por el licenciado Juan Alexis Barillas Jiménez en su carácter de apoderado especial judicial de la demandada. En el procedimiento se han observado las prescripciones correspondientes.-

REDACTA el Juez **LEON DIAZ**; y,

CONSIDERANDO:

I- SOBRE OMISIONES Y DEFECTOS PROCESALES. De conformidad con los artículos 155, apartado 3), inciso c), y 343 del Código Procesal Civil, cuando una de las partes hubiere solicitado prueba confesional de la contraria, de haberse admitido y no se llegara a practicar por inasistencia del llamado a rendirla, podrá el proponente formular interrogatorio que debía absolver el ausente. En tal caso, deberá el órgano jurisdiccional, al dictar la sentencia de primera instancia, analizar en un Considerando aparte, previo al de hechos probados, lo concerniente a la confesión ficta. En el presente caso, la actora solicitó confesión de la demandada, la cual se admitió y se señaló hora y fecha para su recepción. A la hora y fecha señaladas compareció la confesante González Bolaños y se identificó con una cédula de identidad vencida, motivo por el cual el Juzgado dispuso no recibir la prueba (folio 61). Asimismo, en el reverso de una cédula de notificación el abogado director de la actora aportó un pliego abierto con las preguntas que debía absolver la demandada, calificándolas y admitiéndolas el juzgador en el acto por considerarlas correctamente elaboradas. Ello no es correcto, por cuanto la calificación debía hacerla al dictar sentencia. Además, en el fallo de primera instancia omitió incluir un considerando que analizara en forma separada el tema. Lo así actuado en primera instancia origina un vicio procesal que procede subsanar en este acto, sin que ello amerite anular la sentencia porque ninguna indefensión se ha producido a las partes del proceso. Bien o mal, ya hubo pronunciamiento sobre la admisibilidad de las preguntas y sobre sus efectos en cuanto a los hechos demostrados, según la valoración que hizo el a-quo. Procede, en consecuencia, corregir la omisión detectada validando por economía procesal la calificación que de las preguntas hiciera el juzgador en el acta de recepción de pruebas de las trece horas treinta minutos del veintiocho de julio del dos mil cuatro, teniendo las cuatro preguntas por contestadas afirmativamente, sin perjuicio de la valoración que de esta prueba se hará al conocer el fondo del asunto.

II- En cuanto a la lista de hechos demostrados de la sentencia apelada, cabe indicar que los número 1) y 2) tienen como base probatoria el documento de folio 1 únicamente. Se modifica el número 3), para que se lea así: 3) Al momento de firmar la escritura indicada en el hecho probado 1), la señora

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**

Olga Nidia González Bolaños no hizo reparo alguno en cuanto a su contenido (documento de folio 1, testimonial de José Manuel Calvo Sojo a folios 61 y 62). Se modifica el hecho probado 4), para que se lea así: 4) La señora María Eugenia Calderón López ha recibido de Olga Nidia González Bolaños, en las fechas indicadas, las siguientes cantidades de dinero: el 15 de octubre de 1997 veinte mil colones, por concepto de alquiler de dinero; ₡ 20.000, por alquiler de dinero del 15 de diciembre de 1997; el 15 de febrero de 1998 veinte mil colones, por alquiler; el 15 de abril de 1988, ₡ 20.000 por alquiler de dinero del 15 de abril al 15 de mayo de 1998; el 15 de noviembre de 1998, ₡ 40.000 por concepto de intereses de dinero del 15 de setiembre al 15 de noviembre de 1998; el 15 de abril de 1999, ₡ 20.000 por intereses de dinero; el 15 de mayo de 1999, ₡ 20.000 por intereses; el 15 de junio de 1999, ₡ 20.000 por alquiler de dinero; el 15 de enero de 2000, ₡ 20.000 por alquiler de dinero; recibo identificado con el número 14, también por ₡ 20.000, por concepto de intereses de dinero, pero en el cual no se consignó la fecha de pago; el 15 de junio de 2000, ₡ 40.000 por concepto de “intereses de dinero”; el 28 de agosto de 2000, ₡ 20.000 por “alquiler del 15 de agosto al 15 de setiembre”; el 29 de setiembre de 2000, ₡ 20.000 por alquiler de dinero del 15 de setiembre al 15 de octubre”; el 24 de enero de 2001; ₡ 60.000 por alquiler de dinero del 15 de octubre de 2000 al 15 de enero de 2001 (documentos de folios 11, 12, 47, 48, 49, 50, 51, 52). Se añade otro hecho demostrado, identificado con el número 5), que dice: “5) Desde la fecha de la escritura indicada en el primer hecho probado, la señora Olga Nidia González Bolaños continuó poseyendo la propiedad supuestamente vendida a la señora María Eugenia Calderón López” (hecho admitido por ambas partes, en los términos aquí consignados, en el hecho 5 de la demanda a folio 3 y su contestación a folio 15).

III- Se suprime el hecho no tenido por acreditado en el fallo de primera instancia, pues la “ineficacia de un documento” no es un hecho sino una consecuencia de una calificación jurídica. Además, según se indicará, este Tribunal no comparte lo señalado por el a-quo al respecto.

IV- La actora planteó el presente proceso alegando, en lo medular, haber suscrito un contrato de venta con pacto de retroventa con la demandada, mediante escritura pública otorgada en el mes de agosto del noventa y siete, por medio de la cual la primera le habría comprado a la segunda una finca sin inscribir, pagándole en el acto la suma de seiscientos cuarenta mil colones, obligándose a devolverle la titularidad mediante nueva escritura de traspaso, si dentro del año siguiente a su otorgamiento la demandada le devolvía el dinero de la compra. Agrega que permitió que la accionada siguiera ocupando por mera tolerancia el inmueble, sin hacer uso del derecho de retro-compra que tenía a su disposición, al no cancelar en el plazo pactado el precio de la venta, rehusándose a entregarle materialmente el inmueble. Solicitó que en sentencia se ordene a la demandada la entrega del bien supuestamente vendido, y que se le ponga en efectiva posesión del mismo por medio de la Fuerza Pública, ordenándose el desalojo y el lanzamiento a todo quien se oponga a la orden judicial. También pidió que se le condene al pago de ambas costas del presente asunto. La demandada contestó por intermedio de su entonces apoderado especial judicial. En lo esencial, admite que firmó la venta pero niega que su contenido se adecue a lo negociado. Arguye que la finalidad de la negociación era un contrato de arriendo de dinero por cuatrocientos mil colones, con intereses al cinco por ciento mensual, firmando el documento por error al no saber que era lo que firmaba, queriendo la actora sacar provecho de algo que en realidad no es suyo, pagándole desde entonces la

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

suma de veinte mil colones por intereses. Sostiene igualmente que aunque no ha podido cancelar toda la deuda, lo ha intentado sin resultado positivo. Interpuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación y la genérica de sine actione agit, y solicitó que en sentencia se declare inadmisibile la presente demanda en los términos estipulados por la actora.

V- En la sentencia de primera instancia se rechazaron las excepciones interpuestas por la señora González Bolaños y se declaró con lugar la demanda en todos sus extremos, disponiendo la entrega inmediata, firme el fallo, del inmueble a la actora, lo anterior mediante puesta en posesión a través de la autoridad de la Fuerza Pública correspondiente, condenándola igualmente al pago de ambas costas. Para ello, el juez acuerpó la tesis esgrimida por la actora en el escrito de demanda, sustentado en lo dispuesto por el artículo 420, inciso 8, del Código Procesal Civil, al considerar que lo habido entre las partes fue un contrato de venta con pacto de retroventa, que la accionada no ejercitó dentro del año siguiente de firmado el mismo el derecho de retrocompra allí consignado no pagando el precio de la venta, permaneciendo en el inmueble sin derecho. Sustentó su decir en lo relatado por ambas partes en los escritos de demanda y contestación, en la confesión en rebeldía rendida por la propia demandada, en el documento de traspaso aportado a los autos y en la declaración del testigo José Manuel Calvo Sojo, ofrecido por la misma actora. Rechazó la oposición de la demandada por la prueba ofrecida, indicando, en cuanto al testigo que presentó, que no le merecía credibilidad por ser el esposo de la propia accionada, evidenciando un interés directo pues en su misma declaración sostuvo que fue él quien recibió el dinero del negocio y no su esposa. Indicó a la vez que no era posible desvirtuar el contrato de venta a pesar de los recibos aportados, pues aunque reveladores del pago de intereses a la actora, ello resultaba intrascendente por ser una situación aisladamente considerada, sin afectar por ello los Hechos Probados.

VI- Contra la sentencia de primera instancia apeló en tiempo y forma únicamente la demandada a través de su entonces apoderado especial judicial, expresando un único agravio desglosado en tres apartados: Primero, sostuvo que la testimonial ofrecida por su representada es clara y contundente en afirmar que el documento base del proceso no fue leído ni firmado por las partes, revelando ello un indicio de sospecha de su autenticidad. Agregó que no obstante tal relato, el juzgador en el cuarto de los Hechos Probados arbitrariamente afirmó lo contrario, fundamentándolo en la prueba aportada por la actora. Segundo, indicó que el mismo testigo es la mejor y única prueba de su representada de lo ocurrido, por haber estado presente al otorgarse el documento base, desvirtuando su veracidad, como también la presencia en el lugar de los hechos de las personas aportadas como prueba por la actora, desconociendo esta defensa las razones para no darle credibilidad, si se considera que no tenía impedimento legal para declarar, siendo juramentado y advertido de las generales de ley, no importando para esto su parentesco con la demandada por su deber de testimoniar de los hechos que le constaban. Y tercero, reiterando lo dicho en el anterior punto, dijo desconocer las razones objetivas para que el juzgador estimara la testimonial sesgada al ser nada más y nada menos que esposo de la accionada. Concluyó que esa apreciación subjetiva del juez desarmó completamente su defensa, produciéndose el resultado objeto del recurso, para que se corrija en esta instancia. Solicitó que se declare con lugar la apelación y con lugar los hechos atacados en la sentencia recurrida.

VII- La compraventa con retracto convencional, también conocida como venta con pacto 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

retroventa o de retro, es un negocio jurídico mediante el cual el vendedor se reserva el derecho a recobrar el bien vendido, pagando dentro del plazo estipulado el precio al comprador. Como cualquier negocio jurídico, la programación de intereses debe contar con una base funcional digna de tutela por parte del ordenamiento jurídico, pues en ello radica la licitud de su causa. En principio, puede parecer extraño que las partes decidan no dotar de efectos definitivos a la trasmisión del bien a cambio de un precio, permitiendo a la parte vendedora dejar posteriormente sin efectos el negocio con su simple voluntad. Por ello, la lógica y la experiencia requieren de una causa que pueda justificar una programación de voluntad con dicha particularidad. Podría pensarse, por ejemplo, que existe alguna circunstancia objetiva que aconseje a la parte vendedora dejar latente la posibilidad de recuperar el bien. Así, si una persona tiene la oportunidad de cambiar de residencia por motivos de estudio o factores laborales, podría pensar que si en un determinado tiempo dicha nueva opción no resulta del todo acorde con sus intereses, tendría la oportunidad de echar marcha atrás en la decisión primigenia de desprenderse de su casa y recuperarla para nuevamente vivir en ella. También podría pensarse en alguien que quisiera emprender un nuevo negocio y decide vender el que ya tiene, pero previendo el riesgo que puede tener la nueva empresa, quisiera dejar abierta la posibilidad de volver las cosas al estado anterior a la compraventa. Sin embargo, en nuestro país la experiencia ha mostrado que el instituto de la compraventa con pacto de retro ha sido frecuentemente utilizado como un negocio indirecto en fraude de ley, mediante el cual se pretende hacer aparentar como válida una programación de intereses prohibida por el ordenamiento jurídico. En efecto, el artículo 421 del Código Civil establece: *“Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados”*. Una de las garantías fundamentales del deudor hipotecario es, en caso de incumplimiento, poder obtener el precio justo por el bien dado en garantía, lo cual se obtiene mediante su subasta pública. Además, contaría el demandado con un proceso que le permita debatir los aspectos atinentes a la negociación y sus vicisitudes. Se trata de evitar, asimismo, un abuso del derecho por parte del acreedor, quien, ante la necesidad de obtención de crédito por parte del deudor, podría presionarlo para poder obtener un bien valioso por un monto adeudado inferior, sin siquiera sacar a remate el bien. La realidad social nuestra ha dejado de manifiesto como prestamistas, en vez obtener como garantía real por el préstamo y sus accesorios la hipoteca de un inmueble, simulan una “venta con pacto de retro compra” *–cuando en realidad se quiere tan solo poner a responder un inmueble–*, a un determinado plazo *–que es en realidad el plazo por el cual han otorgado el crédito–*, de forma tal que al finalizar, el supuesto vendedor *–quien en realidad es el deudor del préstamo–* tendría que pagar una suma *– que en realidad es el monto del capital, los intereses y los gastos del crédito–* o de lo contrario la supuesta venta ya no podría perder su eficacia *–lo cual constituye una apropiación directa del bien por parte del acreedor ante la falta de pago del deudor –*. Esta realidad ya había sido puesta en evidencia anteriormente por este Tribunal y Sección, el cual, en su resolución No. 212 de las quince horas con veinticinco minutos del treinta de junio de dos mil cuatro, señaló: “El presente asunto, según lo que se analizará más adelante, corresponde a una práctica ilícita que desafortunadamente algunas personas que prestan dinero han tratado de utilizar para menoscabar los derechos de sus deudores. El mecanismo utilizado, basado en una apariencia de legalidad, sería el siguiente: el prestamista entrega a su deudor una determinada cantidad de dinero y este último le traspassa *–en apariencia–* un bien que le pertenece, constituyendo implícitamente una garantía de pago. Con el fin de evitarse una futura ejecución, se dispone que la parte vendedora (realmente deudora) tiene el derecho a recuperar el bien pagando el precio supuestamente recibido como pago (el cual en

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

realidad es un préstamo) más un incremento en el precio (lo cual sería el rédito producido por el préstamo). Así, si el vendedor (en realidad deudor) no ejerce su derecho de recompra (en realidad el pago de la deuda y sus intereses), se consolida el traspaso del dominio sobre el bien que había sido “vendido” (en realidad, dado en garantía), sin necesidad de la intervención de los órganos jurisdiccionales. Con ello se trata no sólo de evitar la ejecución judicial, sino de evadir la prohibición contenida en el artículo 421 del Código Civil, según el cual “*Es nula la convención que estipule para el acreedor en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados*”. A lo dicho anteriormente por este Tribunal, cabe agregar que estaríamos ante una simulación relativa, sea, aquella en la cual se hace aparentar un tipo de negocio cuando en realidad la programación de intereses es otra, con el agravante que ello se hace con el afán de eludir las normas de orden público que prohíben el pacto comisorio. En estos casos, de existir dicha simulación, sería aplicable lo dispuesto por el artículo 20 del Código Civil, el cual dispone: “*Los actos realizados al amparo del texto de una norma, que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de la ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir*”. Resulta también relevante que, ante la necesidad de tener acceso al crédito, el deudor (parte débil de la relación) pudiera estar compelido a aceptar la redacción del documento de venta propuesto por el prestamista (parte fuerte del negocio), pues como en toda simulación, quien está consciente y se beneficia del verdadero alcance del negocio disimulado buscará dar la mayor apariencia de veracidad al negocio que formalmente se hace. Por ello, resulta aplicable también aquí todo lo concerniente al régimen probatorio de la simulación (en cuanto a la forma de acreditar la existencia de la simulación, véase lo dicho por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en su resolución No. 41 de las 14:40 horas del 3 de abril de 1991). Los indicios se convierten en el principal elemento del juzgador para poder desentrañar la verdadera situación sometida a su decisión en casos de simulación. Tratándose de este tipo de controversias, serían relevantes una serie de indicios o de contra indicios, según sea el caso, para dilucidar si se trata o no de una venta con pacto de retro o de una negociación en fraude de ley; tales como: a- si existe verdaderamente un motivo lógico y atendible por el cual se decide no dar efectos definitivos a la compraventa, pues en estos casos pactos que dejen abierta la posibilidad de revertir la eficacia de un acuerdo, resultan una excepción a la regla básica de la experiencia y la razón, de dotar de efectos definitivos a los negocios; b- si existe o no una transmisión real de la posesión de los bienes supuestamente vendidos, pues lo normal es, ante un verdadero traspaso, que el comprador sea quien entre en posesión efectiva del bien; c- si existen documentos de pagos parciales de capital e intereses del supuesto vendedor a favor del comprador, sin que existan otras relaciones de contenido patrimonial que los justifiquen, ello por cuanto en la mayoría de los casos, pese a pactarse un plazo final para el supuesto ejercicio de la recompra del bien, el prestamista pacta en realidad el pago de réditos por el préstamo por períodos más cortos, como, por ejemplo, en forma mensual; d- el precio por el cual supuestamente se vende el bien, pues sería un indicio de la simulación que el precio de retroventa sea significativamente inferior al valor real del bien. Lógicamente el supuesto vendedor que alega la existencia de un pacto comisorio está obligado a demostrar los indicios que le favorezcan, mientras que el comprador que niega la existencia del negocio ilícito es quien debe acreditar los contra indicios respectivos (artículo 317 del Código Procesal Civil).

VIII- La señora Calderón López sostiene en su demanda que efectuó un pacto de venta con cláusula

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**

de retro, de un terreno sin inscribir situado en la Provincia de Limón, de mil cuarenta y nueve metros cuadrados aproximadamente, con una casa y mejoras, por un precio de seiscientos cuarenta mil colones exactos. Afirma que la vendedora tenía un año a partir de la fecha de la venta para pagar la suma indicada a la compradora y así recuperar el bien. Al vencerse el año, afirma la accionante, la vendedora no habría ejercido el derecho de retro, pero siguió en posesión del bien, el cual, según su dicho, no había abandonado por mera tolerancia de parte suya. En los hechos de su demanda la señora Calderón López no señala el motivo por el cual la presunta vendedora no habría hecho la transmisión definitiva del bien y se habría reservado el derecho de volver a adquirirlo. Asimismo, reconoció que pese a la venta del inmueble, quien siguió en posesión del bien por varios años fue la enajenante, por una supuesta tolerancia, pero tampoco se aclara el motivo por el cual la compradora habría sido tan altruista en permitir que, sin pagar nada, una persona respecto de la cual no se indica que exista una relación de amistad, familiar o de otro tipo, continuara en su posesión por tanto tiempo. Por su parte, la demandada contestó afirmando que no se hizo lectura de la escritura que firmó, pero que en realidad lo que había acaecido entre las partes fue un contrato de préstamo de cuatrocientos mil colones, con intereses mensuales del 5%, los cuales inclusive habría pagado en parte según recibos de dinero que adjuntó, y que fue por ese motivo que continuó en posesión del bien. Al contestar la audiencia conferida acerca de la contestación de la demanda, la señora Calderón López se limitó a indicar que la accionada quiere tan solo evadir los efectos del contrato firmado, el cual le habría sido leído, ofreciendo testigos de la realización de la lectura de la escritura por parte del notario. Sin embargo, en ningún momento negó los recibos aportados como prueba del pago de intereses, por un préstamo de dinero, aportados por la demandada. A folios 11 y 12 se encuentran cuatro recibos de dinero, firmados por la señora Calderón López y que no fueron impugnados por ella. Tres son del año dos mil: el primero del 15 de junio, por un monto de cuarenta mil colones, con concepto de “intereses de dinero”; el segundo de 28 de agosto, por veinte mil colones, por “alquiler del 15 de agosto al 15 de setiembre”; y el tercero de 29 de setiembre, por “alquiler de dinero del 15 de setiembre al 15 de octubre”. El recibo del año 2001 es de 24 de enero, por sesenta mil colones, también por “alquiler de dinero del 15 de octubre de 2000 al 15 de enero de 2001”, lo cual correspondería a 3 meses de veinte mil colones cada uno. Como puede observarse, hay prueba clara de la existencia de pagos por concepto de préstamo de la demandada a favor de la actora, pero podría existir alguna duda en cuanto a la relación de dichos pagos con la supuesta venta con pacto de retro compra, la cual expiraba el ocho de agosto de mil novecientos noventa y ocho. Sin embargo, en esta instancia el Tribunal admitió, para mejor resolver, las fotocopias de varios recibos de dinero, a nombre de la señora Olga González Bolaños y firmados por María Eugenia Calderón López. De dichas fotocopias se confirió audiencia a la parte actora sin que las objetara en los términos del artículo 390 del Código Procesal Civil. Dichos recibos establecen los pagos de la demandada a la actora, en los siguientes términos: recibo del 15 de octubre de 1997, por veinte mil colones, por concepto de alquiler de dinero; recibo por ₡ 20.000, por alquiler de dinero del 15 de diciembre de 1997; recibo del 15 de febrero de 1998, por veinte mil colones, por alquiler; recibo del 15 de abril de 1988, por ₡ 20.000, por alquiler de dinero del 15 de abril al 15 de mayo de 1998; recibo del 15 de noviembre de 1998, por ₡ 40.000, por concepto de intereses de dinero del 15 de setiembre al 15 de noviembre de 1998; recibo del 15 de abril de 1999, por ₡ 20.000, por intereses de dinero; recibo del 15 de mayo de 1999, por ₡ 20.000, por intereses; recibo del 15 de junio de 1999, por ₡ 20.000, por alquiler de dinero; recibo de 15 de enero de 2000, por ₡ 20.000, por alquiler de dinero; y, finalmente,

www.iusmercatorum.com

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

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

se aporta otro recibo, identificado con el número 14, también por Ò 20.000, por concepto de intereses de dinero, pero en el cual no se consignó la fecha de pago. En el fallo de primera instancia se dio trascendental importancia a la prueba de confesión ficta, a los testigos de la parte actora, pero se le restó importancia a la prueba documental de la parte demandada y a su único testigo. La parte apelante sostiene que ello es una equivocación del a-quo. En primer lugar, cabe recordar que la confesión ficta, según lo ha sostenido reiteradamente la jurisprudencia, no tiene el valor de plena prueba. En lo concerniente a la confesión ficta, nuestra Sala de Casación ha desarrollado de manera clara y precisa la forma en que ha de apreciarse. Así, cuando aún se debía aplicar las normas del Código Civil que la regulaba, antes de la promulgación del actual Código Procesal Civil, se indicó: *"El recurrente argumenta que se dio a esa confesión ficta un valor de plena prueba, quebrantando así las disposiciones de los artículos 727 y 728 del Código Civil, porque, según manifiesta, aunque la confesión prueba plenamente contra quien la hace, ese efecto solo debe entenderse para la confesión expresa y no para la confesión en rebeldía. Podría, en realidad, sostenerse que el primero de esos artículos adquiere su cabal sentido frente a la confesión expresa, mas esto no tiene mayor importancia en el caso que se analiza, porque no es cierto que los juzgadores le hayan dado, sin más, a la confesión ficta, el valor de plena prueba. De haber procedido así entonces posiblemente sí habrían cometido un yerro, mas no por violación del artículo que menciona el recurrente, sino del numeral 264 del Código de Procedimientos Civiles, hoy derogado. En efecto, si bien este artículo, en su versión original, imponía al juez tener por confeso en la sentencia a quien no compareciere a confesar sin justa causa instituyendo así un tipo de prueba tasada, esa norma se modificó a partir del año 1937 y desde entonces se quitó a la confesión en rebeldía el carácter de prueba tasada, para ubicarla en el campo de la libre apreciación. El cambio se sustanció variando el imperativo "será" por el facultativo "podrá". De este modo, la confesión ficta quedó reservada a la libre apreciación del juez, quien en su ponderación debe guiarse por los senderos de la sana crítica, de modo que en este respecto solo podría cometer yerro el tribunal si notoriamente se sale de tales senderos, lo que ocurriría si acepta la confesión en absoluta desarmonía con los demás elementos de prueba que obren en el expediente."* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 284, de las catorce horas treinta minutos del veintiuno de setiembre de mil novecientos noventa). En igual sentido, nuevamente se pronunció la Sala Primera, haciendo referencia a otros precedentes, cuando señaló: *"Reiteradamente se ha resuelto que no se incurre en error alguno, cuando los Jueces conceden mayor valor a unos elementos probatorios que a otros, si todos son de la misma naturaleza, puesto que tal cosa es el simple ejercicio de una facultad discrecional que la ley concede para apreciar la prueba conforme a la sana crítica (artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles anterior y 330 del Código Procesal Civil vigente). De igual manera también en forma reiterada se ha resuelto que la confesión ficta, como tal, es una ficción que descansa en una presunción de verdad, que no es absoluta sino relativa, y que por lo mismo se la puede combatir con otras pruebas, y que es contrario al ejercicio de la facultad que la ley confiere a los juzgadores si, a virtud de una confesión ficta, éstos atribuyen a la parte declaraciones contrarias a las que auténticamente constan por suyas en los autos (entre otras, Sentencias de Casación de las 3,30 pm del 22 de noviembre de 1928 y 127 de las 16,50 horas del 16 de octubre de 1981)."* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 364 de las catorce horas diez minutos del veintiséis de diciembre de mil novecientos noventa). Por último, en otra resolución más reciente, la misma Sala reiteró lo indicado en la resolución N° 364-90 antes citada, cuando expresó: *"Si bien en un principio Casación -a través de un voto de mayoría: 3 a 2- no admitió prueba contra la contestación afirmativa de la demanda derivada de no haberla contestado, y haber sido declarada la rebeldía, por tratarse de confesión ficta (Sentencia N° 101 de las 15:15 horas del 5 de octubre de 1965), el voto de minoría fue acogido por la antigua Sala Primera Civil para admitir cualquier tipo de prueba para contradecirla, pues la confesión ficta es una ficción, relativa y no absoluta, por lo cual siempre, frente a la contestación afirmativa en rebeldía, el juicio debe abrirse a pruebas y facultar al demandado a ofrecer la de descargo contra*

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

lo tenido por contestado en forma afirmativa (Sentencias N° 199 de 8:00 hrs. del 13 de marzo de 1962, 3 de 9:10 hrs. del 5 de enero de 1965, y 697 de 8:35 hrs. del 20 de diciembre de 1966). Posteriormente la Sala de Casación continuó con este criterio. La confesión ficta es un valor relativo y debe ser apreciada en armonía con las demás probanzas del expediente (Sentencia N° 78 de las 15 horas del 21 de junio de 1971). Esta Sala, por su parte, recientemente, mantuvo la misma línea jurisprudencial. La confección ficta descansa en una presunción de verdad. No es absoluta sino relativa. Por esta razón es susceptible de ser combatida por medio de otras pruebas. El fundamento lógico consiste en la imposibilidad del juzgador de atribuir a la parte declaraciones contrarias a las auténticas ofrecidas por él dentro del proceso." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 16 de las catorce horas cuarenta minutos del trece de abril de mil novecientos noventa y cuatro). En el presente asunto, no fue que la demandada no compareciera a declarar, sí lo hizo pero no se le permitió responder a las preguntas por cuanto su cédula de identidad estaba vencida. Por otra parte, los hechos en los cuales se sustentó la demanda fueron negados por ella al contestar la demanda, con lo cual está desconociendo el contenido de lo que se le preguntó. Además, como se analizará a continuación, las preguntas formuladas por la parte actora resultan en realidad intrascendentes ante la valoración de todos los elementos de prueba en su conjunto. En la primera pregunta se afirma que fue la demandada quien llevó la carta venta de su propiedad, mediante la cual la habría adquirido, para que se tomaran los datos respectivos. Si ello fuera cierto sería intrascendente, pues lo mismo pudo llevar los datos para que se elaborara una hipoteca o para realizar formalmente el negocio de venta con pacto de retroventa. En todo caso, ello no implica que no se estuviere incurriendo en un negocio ilícito en su causa. También que ella hubiera verdaderamente oído al licenciado Edwards leer el documento que iba a firmar no significa, per sé, que estuviera consciente de los alcances legales de lo que se estipulaba y que no fuera en realidad una hipoteca con pacto comisorio la que se estaba simulando con la apariencia de un pacto de venta con retroventa. También resulta intrascendente que la señora González hubiera hablado con doña María Eugenia sobre "el negocio", antes de ir a la oficina del abogado, pues no se indicó en la pregunta siquiera a cual tipo de negocio se refirieron las partes, sobre todo si se toma en cuenta que la parte demandada manifiesta que era solo un préstamo y no una venta. Por último, que la demandada hubiera estado de acuerdo en que se pusiera la suma de ₡ 640.000 en el documento tampoco es relevante, pues dicha suma la señora González dice que fue a título de préstamo, no a precio de venta alguna. Si el préstamo, como sostiene la demandada, fue de cuatrocientos mil colones, y el interés pactado corresponde a un 5% mensual, ello equivaldría a ₡ 20.000 por mes. En un año, los intereses serían de ₡ 240.000, con lo cual la suma total sería de ₡ 640.000, que es la suma consignada en el documento. Por lo indicado, las preguntas formuladas en la confesional no son lo suficientemente claras, en sí mismas, como para sacar las conclusiones que obtuvo el fallo de primera instancia. IX- El testimonio de don Víctor Julio González Campos, según lo indicado en el Considerando VI de este fallo, en criterio de la parte demandada ha sido apreciado indebidamente en primera instancia. El señor González Campos es esposo de la señora González Bolaños. Él indica, en lo fundamental, que su esposa realizó un préstamo con doña Olga Nidia, aproximadamente en el año mil novecientos noventa, por una suma de cuatrocientos mil colones. Dicho dinero, afirma, lo recibió él en efectivo, en billetes de cinco mil colones. Se habría hecho un documento donde un licenciado en Guácimo, en papel de computadora, el cual no habría sido leído pero doña Olga lo firmó. Indica que se habrían rebajado sesenta mil colones de intereses, y se pagarían veinte mil colones por mes por réditos. El testigo señala que ha ido a la casa de la actora a pagarle intereses todos los meses, ascendiendo lo entregado a más de un millón de colones. Una vez,

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

indica, él y su esposa fueron donde la accionante con doscientos mil colones, pero ella no los quiso recibir argumentando que “se le bajaban los intereses”. Pese a lo pagado, afirma, doña María Eugenia quiere ahora seiscientos cuarenta mil colones. Para la correcta valoración de este testimonio no debe tomarse en cuenta tan solo su vínculo de parentesco con la demandada, sino también todos los restantes elementos de prueba existentes en autos, para dar cumplimiento al artículo 330 del Código Procesal Civil, que ordena apreciar todas las pruebas en conjunto, según las reglas de la sana crítica. Como se señaló antes, existen una serie de recibos de dinero emitidos por la señora María Eugenia Calderón López a favor de la señora Olga Nidia González Bolaños, que acreditan el pago de veinte mil colones mensuales por intereses, préstamo de dinero o alquiler de dinero, según los términos que en unos y otros se empleó. Si bien no están completos todos los recibos mensuales, se deduce claramente que los pagos se venían haciendo al menos desde el 15 de octubre de 1997 hasta el 24 de enero de 2001. De ello, según las reglas de la lógica y la experiencia, no puede más que concluirse que existió un préstamo entre la parte actora y la demandada, lo cual concuerda con la época en la cual se firmó la supuesta venta con pacto de retroventa. Es decir, que aún siendo el testigo esposo de la demandada, su versión se encuentra respaldada también con la prueba documental ofrecida por ella, proveniente de la señora María Eugenia Calderón López, respecto de la cual ella no ha hecho objeción alguna. Por otra parte, no ha existido un traspaso de la posesión del bien de parte de la supuesta vendedora a favor de la actora, lo cual constituye un indicio claro de que, junto al préstamo, existió en realidad un pacto comisorio. Es lógico que si se desea realizar un pacto comisorio y encubrirlo con vestes de legalidad, se le indique al Notario que se trata de una venta con pacto de retroventa para que confeccione la escritura en tal sentido. El Notario, como fedatario público, hace constar lo que a él le indican, pero ello no quiere decir que lo manifestado corresponda necesariamente a la voluntad real y a la programación de intereses que en efecto se realiza. Durante muchos años la actora no accionó por la entrega del bien supuestamente comprado, pero sí recibía constantemente veinte mil colones mensuales como pago de intereses de un préstamo. Justo cuando se deja de percibir la suma de intereses indicada, se gestiona judicialmente. Ello, analizado según las reglas de la lógica y de la experiencia, también es un indicio sólido de la existencia de un contrato de préstamo, con garantía inmobiliaria, el cual tomó la apariencia de una venta con pacto de retroventa. Por su parte, la accionante no ha brindado prueba alguna de contra indicios de la simulación, sosteniendo su posición en la manifestación formal realizada ante notario. No ha dado explicación alguna de los pagos recibidos por intereses o alquileres de dinero, no se comprende el motivo por el cual habría un interés en no darle eficacia definitiva a la venta, por qué la parte supuestamente vendedora seguía en posesión del bien y la demora en solicitar la ejecución forzosa de la entrega del bien luego del supuesto incumplimiento de doña Olga Nidia. En síntesis, el testimonio del esposo de la demandada sí fue valorado aisladamente en el fallo apelado, dejando de lado los demás indicios, precisos y concordantes, que avalaban lo narrado por el testigo. Por ello, en criterio de este Tribunal ha de revocarse la sentencia de primera instancia, para en su lugar acoger la defensa de falta de derecho, pero no las de falta de legitimación activa y pasiva, por cuanto la parte actora es quien dice ser titular del derecho reclamado y la demandada la supuesta obligada. Se rechaza la excepción genérica de sine actione agit, por cuanto es una reiteración de las tres anteriores ya resueltas y no tiene autonomía respecto de éstas. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 221 del Código Procesal Civil, se ha de imponer el pago de ambas costas del proceso a la parte actora vencida.

**ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

Por tanto:

Se revoca la sentencia de primera instancia. En su lugar, se acoge la excepción de falta de derecho y se rechazan las de falta de legitimación activa y pasiva y la genérica sine actione agit. Se declara sin lugar la demanda en todos sus extremos. Se impone a la parte actora vencida el pago de ambas costas del proceso.

Alvaro Castro Carvajal

José Rodolfo León Díaz
Jzj Juez 1 a. i.

Juan Ramón Coronado Huertas