

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

RESOLUCIÓN No. 212-2004

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA.- San José, a las quince horas veinticinco minutos del treinta de junio del dos mil cuatro.-

Proceso **ORDINARIO** establecido en el **JUZGADO CIVIL DE AGUIRRE Y PARRITA**, bajo el número de expediente 03-100009-425-CI, por **MIGUEL MENA ROJAS**, mayor, soltero, agricultor, vecino de Parrita, cédula 9-083-325 contra **HANNIA ORTIZ GODINEZ**, mayor, casada, comerciante, vecina de Aguirre, cédula 6-186-157.-

RESULTANDO:

- 1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de un millón quinientos mil colones, es para que en sentencia se declare: "...Por todo lo expuesto, solicito se le ordene a la señora Hannia, pagarlo lo adeudado, caso contrario desocupe inmediatamente su casa de habitación, ya que la misma me pertenece, en caso de oposición se le condene al pago de ambas costas personales y procesales."(Sic).-
- 2.- La accionada fue debidamente notificada de la demanda y al no contestarla dentro del plazo de ley se le declaró rebelde y por contestados afirmativamente los hechos de la demanda.-
- 3.- La licenciada Mitzi Eugenia Calderón Goldenberg, Juez Civil de Aguirre y Parrita, en sentencia dictada a las trece horas del veinticuatro de octubre del dos mil tres, la cual, resolvió: "...**POR TANTO** De acuerdo a lo expuesto y artículos citados revisados que han sido los presupuestos del proceso lo procedente es declarar con lugar el presente proceso ordinario establecido por Miguel Mena Rojas contra Hannia Ortiz Godinez declarándose en sentencia lo siguiente: 1) Que por existir incumplimiento grave por parte de la demandada de las cláusulas que regían el acuerdo existente entre el actor y ella, en cuanto se refiere a la devolución de la finca por parte del actor mediando el pago de Un millón quinientos mil colones, más el cuatro por ciento de interés mensual, o ser la poseedora de la finca hasta el trece de setiembre del dos mil dos fecha en la cual se comprometía la señora Hannia Ortiz Godinez a desocupar el bien inmediatamente, y bajo el supuesto de que no le pagará a don Miguel, se condena a la demandada al pago de los daños y perjuicios ocasionados. 2) Que como daños y perjuicios debe de cancelar por concepto de intereses adeudados la suma de Seiscientos treinta y nueve mil ciento veintitrés colones con veintinueve céntimos, que corresponde a los meses de trece de noviembre del dos mil uno al tres de octubre del dos mil dos. 3) Se ordena el lanzamiento de la demandada de la finca Partido de Puntarenas matrícula número Uno dos cinco

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

nueve siete ocho-cero cero cero, ubicada en el Distrito Primero Quepos, cantón de Aguirre, provincia de Puntarenas, cuyo plano catastrado es el número P-cero ocho seis seis ocho seis siete-mil novecientos ochenta y nueve, una vez firme esta sentencia. Se condena a la demandada al pago de las costas procesales y personales de este proceso, ya que no se puede considerar que haya litigado de buena fe. (Artículos 692, 1022 y siguientes del Código Civil, 1, 153, 155, 221, 317, 420 y siguientes del Código Procesal Civil). NOTIFIQUESE.” (Sic).

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por la demandada. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.

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

CONSIDERANDO:

I- Se mantiene lo dispuesto en cuanto confesión en rebeldía, por cuanto efectivamente la parte demandada no contestó dentro del plazo respectivo la demanda.

II- En lo concerniente a los hechos tenidos por acreditados en primera instancia, se hacen las siguientes aclaraciones: En el hecho 1., la escritura a la cual se refiere el a-quo fue suscrita en Parrita a las doce horas del trece de setiembre de 2001 (documento público de folio 5). En lo demás, se mantienen incólumes los hechos demostrados del fallo apelado, así como el hecho que se tuvo como no acreditado, por cuanto efectivamente lo resuelto responde a los elementos de prueba existentes en autos.

III- 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 traspasa -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 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”*.

IV- En pocos procesos la situación irregular apuntada en el considerando anterior aparece con tanta claridad como en el presente asunto. En la escritura otorgada ante la cartularia Esther Valverde Mora, en la localidad de Parrita, a las doce horas del trece de setiembre de 2001, la señora Hannia Ortiz Godínez supuestamente vendió el inmueble objeto de este proceso a Miguel Mena Rojas, por

ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

la suma de un millón quinientos mil colones. En ese momento, la supuesta vendedora tan solo recibió un millón de colones. Un mes después, se estipuló, recibiría los quinientos mil colones restantes. Hasta ahí el negocio parecía una simple compraventa. Sin embargo, se estipuló lo siguiente: *“En este acto don Miguel se compromete y obliga a que si el trece de setiembre del año dos mil dos, la señora Ortiz le paga la suma de un millón quinientos mil colones, más un interés mensual del cuatro por ciento a partir de hoy, este le devolverá la finca que por esta escritura adquiere (...) Doña Hannia continuará en posesión de la propiedad hasta el trece de setiembre del año dos mil dos, fecha en que se compromete y obliga a desocupar el bien inmediatamente, en el supuesto de que no le pague a don Miguel...”*. Hay indicios claros, precisos y concordantes de que estamos frente a un préstamo con pacto comisorio y no ante una verdadera compraventa con pacto de retroventa. En primer lugar, es sintomático del fraude a la ley el hecho de que la supuesta vendedora continúe en posesión del bien durante el término de vigencia del supuesto pacto de retroventa (el cual es en realidad el plazo para pagar el préstamo), lo cual denota que no ha existido materialmente una traslación del poder real o posesión del bien. En segundo lugar, resulta propio de un contrato de préstamo el establecimiento de intereses sobre el capital adeudado, máxime si se establece una elevada tasa de un cuatro por ciento mensual (48% anual). No se entiende como una persona que venda simplemente su bien previendo la posibilidad de recomprarlo, estipule que para recuperarlo no solo debe devolver lo que recibió por el (un millón quinientos mil colones), sino además la suma de setecientos veinte mil colones. El pacto de retroventa debe ser admitido únicamente cuando existen motivos claros que hagan razonable un interés en recuperar el bien dentro de un cierto plazo. Así, por ejemplo, si una persona decide buscar nuevos horizontes laborales en un lugar lejano (piénsese en el extranjero), puede ser que decida vender su casa, pero previendo que dentro de un cierto tiempo (vg. unos meses o un año) pudiera ser que no hubiera tenido éxito, incluiría una cláusula de retroventa a su favor, de tal forma que si decide regresar podría recuperar su antigua morada. La cláusula de retroventa, entonces, se incluye en la situación racional o normal en beneficio del supuesto vendedor y no como un medio para que el comprador pueda obtener algún provecho económico, como el pago de intereses a un 48% anual. Resulta contrario a los fines del actor la forma en la cual se estipuló la cláusula de retroventa, pues en ella se obliga a la señora Ortiz a desalojar el bien **“...en el supuesto de que no le pague a don Miguel”**. Si se tratara de una cláusula de retroventa no se estaría hablando de un incumplimiento de pago, por el contrario, se estipularía que en caso de no querer ejercer el derecho de retroventa, el bien debería ser entregado al supuesto comprador. Al referirse a un incumplimiento de pago, claramente se está aludiendo a un préstamo y no a una compraventa. En los hechos de la demanda, el actor enfatiza en que la señora Ortiz no le ha pagado lo adeudado, ni sus intereses y no ha hecho abandono del bien. En la cláusula quinta señala que le adeuda de capital un millón quinientos mil colones, más intereses en la suma de setecientos mil colones, liquidados del trece de noviembre del 2001 al tres de octubre del 2002. Con toda claridad se extrae, entonces, que en realidad se dio un préstamo con cláusula comisorio y no una simple venta con pacto de retroventa. Esto se extrae también de la petitoria de la demanda, en la cual se solicita se ordene a doña Hannia a pagar lo adeudado. De tratarse de una venta con pacto de retroventa, al vencer el plazo fijado para su ejercicio, simplemente el bien continuaría en poder del comprador y caducaría el derecho del vendedor a recuperarlo. No existiría entonces ninguna deuda que reclamar, como lo hace la parte actora. De manera subsidiaria, en caso de no cumplir con el pago reclamado la accionada, se pide se le comine a desocupar el bien. En la sentencia apelada se condenó a la accionada a pagar intereses sobre la suma supuestamente adeudada y, además, se

III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

ANEXO

RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

ordenó su lanzamiento, imponiéndole el pago de ambas costas del proceso a la vencida.

V- En su apelación, la demandada afirma que en realidad lo que existió fue un contrato de préstamo y el documento firmado perseguía soslayar sus derechos procesales de un proceso ejecutivo. Afirma que canceló muchas mensualidades de intereses. Además, alega, el actor no cumplió con entregarle la cantidad de quinientos mil colones adicionales, motivo por el cual al ser parte incumpliente no tenía legitimación para solicitar la devolución de un millón quinientos mil colones. Como se analizó, el contrato firmado por las partes fue en realidad un préstamo y no una venta con pacto de retroventa. Por ello, la sentencia apelada, en cuanto dispuso el lanzamiento de la demandada del bien supuestamente vendido, pero que en realidad había sido dado en garantía, debe revocarse. Acceder a la pretensión indicada, como se señaló, quebranta abiertamente el artículo 421 del Código Civil, permitiría otorgarle a la parte actora beneficios contrarios a los principios de buena fe y equidad regulados en el párrafo primero del artículo 1023 del citado Código y, además, sería cohonestar un ejercicio antisocial del derecho, lo cual va en contra de los artículos 21 y 22 del citado Cuerpo de Leyes. Pese a ello, sí consta en autos que existió un préstamo del actor a favor de la demandada, entregándose tan solo la suma de un millón de colones. No consta en autos que el actor entregara adicionalmente la suma de quinientos mil colones el trece de octubre del año 2001, pues no aportó prueba alguna en tal sentido y ni siquiera en su demanda indicó haberlo hecho. Por ende, el préstamo quedó circunscrito a la cantidad de un millón de colones. En la demanda se afirma que se pagaron intereses por dos meses sobre el capital adeudado y se liquidan réditos por once meses, a partir del trece de noviembre de dos mil uno al tres de octubre del dos mil dos, al cuatro por ciento mensual. Sobre un capital de un millón de colones, los réditos respectivos serían de cuatrocientos veintiséis mil seiscientos sesenta y seis colones con seis céntimos. En el presente asunto, a pesar de no haberse entregado la suma de quinientos mil colones adicionales estipulados en el documento suscrito por las partes, tal hecho no exime a la parte deudora de su deber de pagar la cantidad realmente prestada y los réditos respectivos sobre ella, es decir, al vencimiento del año pactado debió devolver el millón de colones y sus respectivos intereses, lo cual no hizo. Sería un enriquecimiento injustificado y un ejercicio antisocial del derecho permitir que la demandada no cumpliera con la devolución de lo que efectivamente recibió y sus intereses. Por ello, la parte actora tiene legitimación para su cobro, a pesar de no haber completado la entrega del dinero pactado por no haber entregado los quinientos mil colones restantes. Por ello, la demanda debe acogerse parcialmente, obligando a la accionada a pagar la suma de un millón de colones de capital y cuatrocientos veintiséis mil seiscientos sesenta y seis colones con sesenta y seis céntimos de intereses reclamados en la demanda. Cabe señalar que no se condena al pago de intereses posteriores a los liquidados pues ni en el hecho quinto de la demanda ni en las pretensiones (folio 7) se pide el pago de intereses futuros, motivo por el cual cualquier pronunciamiento al respecto configuraría el vicio de ultra petita.

VI- En cuanto a costas, cabe imponer su pago a la parte demandada vencida, puesto que al tratarse de una demandada rebelde no puede gozar del beneficio de exoneración de éstas establecido en el artículo 222 del Código Procesal Civil.

**ANEXO
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES**

POR TANTO:

Se revoca la sentencia de primera instancia. En su lugar, se dispone: Se declara parcialmente con lugar la demanda establecida por Miguel Mena Rojas contra Hannia Ortiz Godínez, y se obliga a la accionada a pagarle un millón de colones de capital adeudado y cuatrocientos veintiséis mil seiscientos sesenta y seis colones con sesenta y seis céntimos de intereses sobre dicha cantidad, por el período que va del trece de noviembre de dos mil uno al tres de octubre de dos mil dos. Se rechaza la demanda en cuanto solicita que en caso de no pagar dicha deuda se obligue a la accionada a desocupar la casa de habitación objeto de la negociación. Se impone a la señora Ortiz Godínez el pago de ambas costas del proceso.

Alvaro Castro Carvajal

José Rodolfo León Díaz
jge.- Juez 1 a. i.

Patricia Molina Escobar