

## III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

#### RESOLUCIÓN No. 50-2007

**TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION EXTRAORDINARIA.-** San José, a las nueve horas del treinta de marzo de dos mil siete.-

Proceso **ORDINARIO** establecido en el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DE SAN JOSE**, bajo el número de expediente 02-000389-180-CI, por **EMYCAR SOCIEDAD ANONIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Carlos Torres Calvo, mayor, casado, economista, vecino de Sabana oeste, cédula 2-282-1352 contra **OMAR PORRAS MARIN**, mayor, soltero, empresario, vecino de Moravia, cédula 2-304-519. Intervienen como apoderados especiales judiciales de la actora el licenciado Francisco Campos Bautista y del demandado el licenciado Uriel Zeledón Picado.-

#### RESULTANDO:

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de ciento quince millones de colones, es para que en sentencia se declare (se transcribe literalmente): "...A- Se declare con lugar la presente demanda, ya que como bien dice la Jurisprudencia con fundamento en el artículo 835 del Código Civil, que dice: "Hay nulidad absoluta en los actos o contratos: 1- Cuando falta alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia. 2- Cuando falta algún requisito o formalidad que la ley exige para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza del acto o contrato y no a la calidad o estado de la persona que en ellos interviene. 3- Cuando se ejecutan o celebran por persona absolutamente incapaz y en este caso la parte demandada incumplió el Contrato de Préstamo con Garantía, que es requisito indispensable para la validez del mismo. 2- Se me reintegre el dominio y propiedad absoluta del Inmueble, **PARTIDO DE ALAJUELA**, matrícula de Folio Real numero: 143676-008, 013, 014, 018, así como el libre goce y disfrute de todos y cada uno de los Derechos que esta comprende. 3- Que consecuentemente se anule por vicios de Nulidad Absoluta: **A)** Escritura numero 244 ante el Notario: **ALEXANDRO VARGAS VAZQUEZ**, Otorgada a las 14 horas con 30 minutos del 21 de Diciembre del 2001. Donde se Trasmitió la finca Matricula de Folio Real Partido de Alajuela numero: 143676-008, 013, 014, 018. Inscrita al Registro Publico de la Propiedad bajo el Tomo: 502, Asiento: 16112 de fecha 1 de Abril del año 2002. **B)** Escritura numero 245 ante el Notario: **ALEXANDRO VARGAS VAZQUEZ**, Otorgada a las 15 horas con 30 minutos del 22 de Diciembre del 2001. Donde se hizo una Opción de Venta de la finca Matricula de Folio Real Partido de Alajuela numero: 143676-008, 013, 014, 018. **D- QUE SE ORDENE LA CANCELACION DE LAS CITAS DE INSCRIPCION ANTE EL REGISTRO PUBLICO, LAS CUALES SON TOMO: 502, ASIEN TO: 16112,**

## III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

### ANEXO

#### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

**CONSECUTIVO: 001 Y DEMAS INSCRIPCIONES Y EFECTOS PRODUCTO DE ESTA ACCION.** 5- Se ordene conforme el cuadro Fático Planteado volver todo a su estado anterior y se Mantenga a mi Representada como Propietario Registral y Poseedor del inmueble citado y además Deberá la accionada reconocer los **DAÑOS Y PERJUICIOS** causados. 6- Que se le indique al demandado que deberá recurrir a los medios debidamente expresados por ley, a Efectos de cubrir su Garantía y cobro y no desnaturalizar Figuras Jurídicas de manera abusiva, desproporcional y con el objetivo de apropiarse indebidamente de inmuebles como en el presente caso. **DESGLOSE DAÑOS Y PERJUICIOS** A- Por cambio de Propietario Registral consecuentemente variación de la naturaleza de la propiedad citada e imposibilidad de Construir y vender a mi manera ya que contaba con el Gravamen Hipotecario así mismo por la imposibilidad de Disponer del Inmueble inflación y el Costo de la Vida. **VEINTE MILLONES DE COLONES.** B- Por concepto de Frutos no percibidos por la actora en provecho comercial del bien (venta, alquiler, hipotecar etc...). **DIEZ MILLONES DE COLONES.** C- Por los daños y Perjuicios Ocasionados que incluye la Recuperación en virtud de haberse apoderado Ilegítimamente, ASI COMO EL DAÑO MORAL, ya que por la acción Injustificada del demandado mi Salud se ha vista deteriorada por la Situación tan Apremiante **VALOR: DIEZ MILLONES DE COLONES.** 7- Así mismo deberá el accionado reconocer a la actora los intereses legales de las sumas a que resultare condenado desde la fecha de la firmeza hasta el efectivo pago. 8- Deberá también el accionado cubrir de su PECULIO, las costas procesales y personales que este juicio ocasioné.” (Sic).-

2.- El accionado fue debidamente notificado de la demanda y la contestó negativamente e interpuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación, comprensiva de las anteriores la genérica de sine actione agit.-

3.- El licenciado Manuel Hernández Casanova, Juez Primero Civil de San José, en sentencia dictada a las quince horas cuarenta minutos del dieciocho de mayo de dos mil seis, resolvió (se transcribe literalmente): “...**POR TANTO** Conforme a las razones dichas y citas de derecho invocadas, artículos 99, 153, 155, 221, 287, siguientes y concordantes del Código Procesal Civil; artículos 836 inciso 1), 838, 1008 y 1020 del Código Civil, se rechaza la excepción de falta de legitimación en el doble aspecto de legitimación activa y pasiva pero se acoge la defensa de falta de derecho. Entiéndase acogida y denegada la expresión genérica “sine actione agit” respectivamente en cuanto lo resuelto para cada una de las dos anteriores excepciones. Se declara SIN LUGAR en todos sus extremos la demanda ordinaria promovida por EMYCAR S.A. contra OMAR PORRAS MARÍN. Se condena a la actora al pago de ambas costas de este proceso.- Notifíquese.-” (Sic).

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por el señor Carlos Torres Calvo en su calidad de representante de la actora. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.

**REDACTA** la Juez **LEON OROZCO; Y,**

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

#### CONSIDERANDO:

**I.-** A la lista de hechos tenidos por demostrados se le introducen las variaciones que se indicarán. El hecho identificado con el número 4 pasará a ser el 1). El 5 pasará a ser el 2), replanteado de la siguiente forma: El demandado estuvo de acuerdo en realizar un negocio con la parte actora, pero ambas partes decidieron garantizar el contrato de préstamo con la venta del inmueble propiedad de la actora y con una opción de venta a favor de ésta (ver declaraciones testimoniales de Luis Mariano Cajiao Jiménez y Alexandro Vargas Vásquez, a folios 195 a 198 y 199 a 202, respectivamente). Los hechos 1, 2 y 3, pasarán a ser los 3), 4) y 5), respectivamente. Se elimina el hecho que aparece como 6) en la sentencia, se corre la numeración, de manera que los identificados con los números 7 y 8, serán 6) y 7). Se agrega un hecho 8) que dirá así: 8) Por escritura número cuatro otorgada ante el notario Alexandro Vargas Jiménez el día tres de abril de dos mil dos, la señora Diana Guzmán Calzada, en su condición de apoderada generalísima de Ximena Soler Lagarreta canceló la hipoteca de primer grado, sobre el inmueble en cuestión. (ver certificación de escritura a folio 8)

**II.-** Los hechos que se enlistan como no demostrados se eliminan por innecesarios.

**III.-** En un extenso escrito de apelación que incluye transcripción de fragmentos de la sentencia de primera instancia y consideraciones doctrinarias sobre los elementos del negocio jurídico, la nulidad y anulabilidad de los actos jurídicos, la parte actora manifiesta su disconformidad con ese pronunciamiento. En síntesis, apunta que existe una discordancia entre los hechos que se tienen por probados y la fundamentación de fondo que hace el a quo, que los hechos que se tienen por demostrados concuerdan con los temas de las pretensiones planteadas, a saber ineficacia y nulidad del negocio jurídico. Expresa que a la lista de hechos demostrados se debe añadir que el plazo de la opción de venta a su favor, con respecto al inmueble en cuestión era de un año, que el demandado nunca pagó los ciento veinte mil dólares restantes y que no había que hacer ningún documento adicional. Señala una contradicción entre los hechos no demostrados con los demostrados, puesto que los testimonios de Luis Mariano Cajiao Jiménez y Alexandro Vargas Vásquez fueron coincidentes en el sentido de que el inmueble se utilizó para garantizar el préstamo mercantil; sin embargo no se utilizó la figura de la hipoteca, sino que se usó la de compraventa. Eso evidencia que no se pretendió vender el inmueble, y menos aún, por la suma ridícula de treinta mil dólares. Aclara que el préstamo total era por ciento cincuenta mil dólares, mas el accionado nunca le entregó los restantes ciento veinte mil dólares. Menciona que el contrato de opción de venta era por un año, mientras se cancelaba el préstamo, que la deuda se mantenía al día, pagando lo intereses, y que a pesar de ello el accionado se apoderó del inmueble. Expresa que aceptó realizar ese negocio en lugar de una garantía hipotecaria sobre el inmueble porque necesitaba el dinero del préstamo y nunca pensó en que existía algún riesgo de no pago del resto del dinero por parte del aquí accionado. Con respecto al razonamiento del juez de instancia expresa que no es válido, porque considera que el negocio es viciado de anulabilidad cuando hay vicio de la voluntad por error, violencia o dolo, de manera que el negocio despliega eficacia hasta que el interesado decida reclamar la declaratoria del vicio, y que en estos casos el dolo puede demostrarse con prueba indiciaria, según lo sostiene la doctrina. Insiste en que fue engañado por el accionado, quien le propuso un traspaso como sustitución de garantía y luego se apoderó del bien. Con respecto al razonamiento del juez, recalca

## III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

### ANEXO

#### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

que hace una confusión de definiciones y las aplica en forma errónea, puesto que la definición de voluntad es correcta, pero inexplicablemente concluye que debe desestimarse la demanda porque la actora no logró demostrar la existencia de dolo por parte del demandado, aprovechándose de la inexperiencia del señor Carlos Torres Calvo. El apelante asegura que no solo hubo dolo, sino también ardid y engaño. Hubo un vicio en el consentimiento porque de haberse conocido el verdadero estado de las cosas, el contrato no se habría celebrado, o al menos, no de la forma en que se hizo. Además, se equivoca el juez al suponer que porque don Carlos es economista y conoce las figuras legales asumió los riesgos de la negociación que decidió hacer. Por otra parte señala que el juez incurre en error en la apreciación de la prueba testimonial porque no es cierto que se dio una opción de venta para poder recuperar la propiedad, ni que la venta se hizo por treinta mil dólares, porque no había intención de vender y menos en esa suma, que resulta ridícula, puesto que el valor del inmueble supera los cien millones de colones. Alega que la sentencia incurrió en ultrapetita, toda vez que la defensa que ejerció el demandado no fue en los términos otorgados, sino que éste lo que alegó fue que la compraventa se hizo en forma válida, con la concurrencia de la voluntad libre de ambas partes. Finalmente, protesta contra lo resuelto sobre las costas, pues no existe razón alguna para imponerle esa condena porque la petitoria es procedente y además porque ha litigado de buena fe.

IV.- La pretendida incongruencia por ultrapetita que acusa la parte actora no existe, porque esa clase de incongruencia se produce cuando el juzgador concede más de lo pedido por las partes y ese supuesto no se presenta en la especie, puesto que el accionado lo que solicitó fue el rechazo de la pretensión y el juez no fue más allá de esa petición.

V.- La solicitud de que se adicione a los hechos probados que la opción de venta a favor de la empresa actora era por un año, resulta improcedente porque ese hecho no fue acreditado en lo autos. Asimismo, por la forma en que se resolverá este asunto, carece de trascendencia añadir que el demandado no entregó a la sociedad actora los restantes ciento veinte mil dólares por concepto de préstamo. La discordancia que apunta entre los hechos demostrados y los indemostrados, desapareció, al eliminarse en esta sentencia la lista de hechos no probados.

VI.- En el mes de diciembre del año dos mil uno, Emycar S.A., era propietaria de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, partido de Alajuela, matrícula número 143676, con hipoteca de primer grado a favor de Ximena Soler Legarreta, por la suma de cuarenta y cinco mil dólares y necesitaba obtener un financiamiento por la suma de ciento cincuenta mil dólares. Por ese motivo, el señor Carlos Torres Calvo en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la citada sociedad, contrató al señor Mariano Cajiao Jiménez, quien es corredor de bienes raíces, para que buscara a una persona que le otorgara el mencionado financiamiento, ofreciendo como garantía de pago, el citado inmueble. En cumplimiento de su labor, don Mariano contactó con Omar Porras Marín, quien manifestó interés en el negocio. Sin embargo, don Omar no tenía en ese momento a su disposición la totalidad del dinero, sino únicamente treinta mil dólares y considerando que el bien soportaba una hipoteca, entonces le propuso al señor Torres que hicieran el contrato de préstamo, que primeramente él le entregaba los treinta mil dólares y posteriormente los restantes ciento veinte mil dólares y que *garantizaran* ese negocio con un *traspaso* del inmueble y una opción de venta, por la

ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

suma de diez millones de colones a favor de Emycar S.A. por el plazo de tres meses, con posibilidades de prorrogarlo, en el entendido de que ese traspaso no sería presentado al Registro Público de la Propiedad. Don Carlos aceptó la propuesta, perfeccionándose así el contrato de préstamo y la garantía correspondiente. De los treinta mil dólares se descontaron los honorarios de don Mariano, los gastos de traspaso, dentro de los que se incluyen los honorarios del notario y una cantidad que se reservó para la eventualidad de que el deudor incumpliera y el acreedor y se viera obligado a inscribir registralmente el traspaso, igualmente se descontó la primera cuota de intereses, y don Carlos recibió el resto, que eran veintinueve mil doscientos cuarenta dólares netos. Por ese motivo, se otorgaron ante el notario Alexandro Vargas Jiménez, a la sazón, abogado de don Omar, las escrituras números doscientos cuarenta y cuatro y doscientos cuarenta y cinco, ambas de fecha veintidós de diciembre de dos mil uno. En la primera se documentó el contrato de compraventa de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, partido de Alajuela, matrícula ciento cincuenta y tres mil seiscientos setenta y seis- cero cero ocho, cero cero trece, cero cero catorce a favor de Omar Porras Marín por la suma de veintinueve mil doscientos cuarenta dólares y en la segunda, éste otorgó una opción de venta sobre el mencionado inmueble, a favor de Emycar S.A. por la suma de diez millones de colones, por un plazo de tres meses prorrogable por otro plazo igual con autorización del vendedor. Posteriormente, cuando se venció el plazo para pagar los intereses del referido préstamo, el señor Torres se apersonó ante don Omar y éste se negó a recibir el pago. En tanto, don Omar canceló la hipoteca de primer grado el tres de abril de dos mil dos, y presentó la escritura de traspaso del inmueble ante el Registro Público el día primero de abril de dos mil cuatro. Luego, por intermedio de don Mariano Cajiao le comunicó a don Carlos, que si quería una nueva opción de venta, el precio sería de cien mil dólares y posteriormente, por medio de su abogado, Lic Alexandro Jiménez indicó que el precio sería de ciento setenta y cinco mil dólares.

**VII.** La situación descrita nos conduce necesariamente al estudio del pacto comisorio, desde luego que los supuestos fácticos en que descansa este litigio, son susceptibles de ser enmarcados en dicha figura jurídica, cuyos contornos han sido definidos con meridiana claridad, en numerosos antecedentes de la jurisprudencia de Casación.- En ese sentido, lo muestra el siguiente extracto: *“...el denominado pacto comisorio está expresamente prohibido, tanto por el numeral 536 del Código de Comercio, como por el 421 del Código Civil... En lo que interesa dispone la primera de esas normas: “Es nula toda cláusula que autorice al acreedor para apropiarse de la prenda o para disponer de ella en caso de no pago”. La segunda señala: “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”. En supuestos como el presente, tanto por la prohibición expresa como por considerarlo un contrato donde la declaración de voluntad está viciada, la Sala ha señalado en reiterados fallos su absoluta nulidad. Así, cabe citar por la relevancia del caso, que la sentencia de este tribunal número 42 de las 15 horas del 14 de mayo de 1997, que en lo de interés señaló: “VI.- Cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad comercial de los contratantes, pues el contrato no es solo la declaración de voluntad exteriorizada y plasmada en la manifestación oral o escrita, sino, también, la voluntad real para contratar, tenida en mente por cada uno de los contratantes intervinientes. En el presente caso, en la realidad de las cosas, las partes otorgaron un contrato que no tenían en mente, como lo es la compraventa con pacto de retroventa, pues mientras el acreedor (comprador) deseaba un pacto comisorio (que se encuentra prohibido), que le permitiera la transmisión del inmueble sujeta a condición resolutoria de que el deudor (vendedor) le pagara la deuda dentro de cierto plazo, este último lo que pretendía era un arrendamiento de dinero con garantía del inmueble, sea un préstamo*

hipotecario. Consecuentemente, la compraventa con pacto de retroventa esconde el pacto comisorio, que la parte fuerte en el contrato, el acreedor, impuso a la parte débil, el deudor. Casos como el analizado son estudiados en la doctrina del error sobre el negocio jurídico, a propósito del tema del error "in negotio" y del error sobre la naturaleza del negocio. Sin embargo, en el caso concreto, aunque el contrato concluido no corresponde a la naturaleza del negocio que cada parte tenía en mente, ello no se debe propiamente a un error, sino al vicio que la doctrina denomina "disenso" o disentimiento, en el cual se incurre cuando las voluntades que intervienen en el negocio no son conformes y, consiguientemente, el acuerdo tomado deviene en nulo. Ese tipo de malentendido excluye el acuerdo, porque impide que se forme lo que se denomina el "in ídem placitum", sea el querer conforme, que caracteriza al consentimiento, como requisito esencial del contrato. Sobre el particular, como referencia, puede consultarse la obra de Giuseppe Stolfi, Teoría del Negocio Jurídico, pág. 122). VII.- Los contratos de venta con pacto de retroventa, en los que subyace en forma clara una obligación derivada de un préstamo mercantil, garantizado con hipoteca, con pacto comisorio, muy utilizados en nuestro medio por los prestamistas, devienen en nulos no solo por eventuales vicios en el consentimiento de los otorgantes, sino, también, por la prohibición que afecta a los pactos comisorios, según el artículo 421 del Código Civil, que señala que "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", lo cual produce que los contratos que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así esté encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil." (Sentencia N° 42 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las quince horas del 14 de mayo de 1997). Es evidente, que en el caso bajo examen se está en presencia de un pacto comisorio porque la verdadera intención de las partes fue realizar un contrato de préstamo, que a la postre tradujeron en una retroventa, con el fin de encubrir, el prestamista, – precursor de la idea pese a las recomendaciones de su propio abogado acerca de la inconveniencia de hacerlo- su intención de apropiarse del inmueble objeto de esa negociación.- Los elementos de prueba que constan en el expediente apuntan en esa dirección. La declaración de los testigos Luis Mariano Cajiao Jiménez y Alexandro Vargas Vásquez son esenciales para aclarar los hechos. El primero, que se dedica a la intermediación financiera manifestó ( folio 195) "... el señor Torres me localizó para buscar un dinero que ocupaba sobre una de sus propiedades y yo localicé al señor Porras, le propuse el negocio y estando de acuerdo, se le enviaron los documentos al abogado, se le hizo el préstamo por diez millones de colones, o sea el equivalente el (sic) dólares en ese momento, creo que eran entre veintinueve mil o treinta mil dólares, no preciso la cantidad exacta. La propiedad que se dio en garantía está entrando por la Dos Pinos en La Garita de Alajuela. Se le enseñó al señor Porras, a él le pareció la garantía y se le llevaron los documentos al abogado Vargas, él como abogado del señor Porras recomendó que se hiciera un traspaso de la propiedad en vez de un crédito, a efecto de garantía, mientras don Omar conseguía un dinero para cancelar una hipoteca que había en primer grado. Así las cosas, don Carlos aceptó firmar el documento de traspaso y acto seguido se le dio una opción para que él pudiese recuperar la propiedad, con el compromiso de que el documento no se iba a inscribir durante ese plazo y que estuvieran vigentes los intereses que se rebajaron al momento de la operación. También se rebajó un cinco por ciento de comisión, también, si mal no recuerdo, mil quinientos dólares que se los reservó el señor Porras, a efecto de tener fondos para inscribir la compraventa si no se hacía el pago a su debido tiempo. Obviamente se rebajaron también los gastos legales" Por su parte el Lic. Vargas, quien en ese tiempo era abogado de Omar Porras ( folio 199) explicó que "Me contactó don Omar por teléfono y me dijo que iban a llegar unas personas a mi oficina para un asunto de un préstamo, que revisara los documentos de la propiedad y que viéramos ese asunto, si estaba todo bien para hacer una operación de préstamo. Efectivamente llegaron a mi oficina, don Luis Mariano, don Carlos Torres, presentaron certificaciones de propiedad, plano catastrado, todos los documentos normales. Dijeron que ellos necesitaban un dinero y que ya habían hablado con el señor Porras. Posteriormente me avoqué a hacer estudios de registro, consultar el estado de la finca; encontré que había una hipoteca

ANEXO  
RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

*en primer grado, no recuerdo el monto, pero creo que era superior a cuarenta mil dólares. Debo decir que la finca estaba en derechos, eran cuatro derechos los que le pertenecían a la compañía Emycar cuyo representante era el señor Torres. Existían creo que como veinte derechos y cuatro eran de la empresa actora. La misma estaba ubicada en Alajuela, creo que por la Dos Pinos. Posteriormente don Omar llegó a mi oficina, vimos los documentos, le expliqué la situación y nos reunimos con las personas mencionadas luego, en mi oficina. Ellos pretendían un préstamo de ciento cincuenta mil dólares, pero en ese momento el señor Porras no contaba con la liquidez para esa inversión. Les ofreció dar diez millones de colones equivalentes a veintinueve mil y resto de dólares en ese momento y que posteriormente podía ampliar ese monto, ya que tenía dineros en tránsito o recuperación y que eventualmente podía ajustar ese monto a favor de la empresa actora. Como la propiedad tenía una hipoteca en primer grado de cuarenta y resto de mil dólares y don Omar contaba solamente con veintinueve mil dólares, yo recomendé hacer una hipoteca de segundo grado, pero no aceptó mi cliente y más bien manifestó que como la propiedad estaba en derechos y como tenía la hipoteca en primer grado, no aceptaría prestar en segundo grado, que la única opción era traspasarle la propiedad con pacto de retroventa, ante lo cual yo le indiqué que esa figura estaba derogada, no era aplicable jurídicamente y que podía estar desprotegido. Ante esa situación, el señor Torres aceptó el acto de traspaso de la propiedad como garantía al préstamo que en realidad era y así se hizo- de seguido a ese acto de venta, se hizo una opción de compraventa en forma inmediata del señor Porras a favor de Emycar S.A. en un plazo de tres meses prorrogables, si no me equivoco.”* (los subrayados no son del original). Esas versiones coinciden con la información que aparece en las cuestionadas escrituras, pues el precio que se consignó en la supuesta venta a favor de don Omar fue de veintinueve mil doscientos cuarenta dólares, que fue el dinero que el demandado le entregó a Torres, después de haber aplicado los rebajos descritos por Mariano Cajiao y el precio de la opción de venta fue el equivalente en colones, que en ese momento tenía esa cantidad. Don Omar incumplió luego su compromiso de no inscribir el mencionado traspaso en el Registro Público y además eludió a su deudor para evitar que le pagara en la forma que se había convenido y así, encontrar una justificación para inscribir el traspaso. Con la prueba mencionada se dibujan los siguientes elementos: a) hubo acuerdo entre las partes de realizar un aparente contrato de compraventa, b) la disconformidad consciente entre la voluntad y la declaración, puesto que la voluntad de Torres era la constitución de una garantía hipotecaria a favor de Porras y la de éste era la constitución de un pacto comisorio. La declaración formal consistió en un contrato de compraventa y una posterior opción de venta (retroventa).- El señor Torres, como representante de la sociedad actora, pretendía otorgar una garantía de pago aceptable para quien sería su acreedor. En principio consideró la posibilidad de otorgar una hipoteca de segundo grado, según el consejo del abogado del señor Porras, pero luego, ante los requerimientos de éste consintió en la fórmula propuesta, una venta con pacto de retroventa, lo que a sus ojos, beneficiaba a ambos. A su acreedor, quien tendría una garantía real del cumplimiento de la obligación y a su representada, porque tendría acceso al crédito solicitado y además conservaba la propiedad de su inmueble. Por la forma en don Omar planteó el negocio, es comprensible que el señor Torres incurriera en error y no comprendiera los verdaderos alcances de la negociación que aceptó, lo que efectivamente se constituye en un vicio de la voluntad, que la doctrina identifica como “disenso”, según la cita jurisprudencial precedente. A sus ojos, el negocio realizado era muy similar a una hipoteca, que era lo que él verdaderamente quería otorgar. En contraposición, se evidencia claramente que la intención de don Omar fue, desde un principio la realización de un pacto comisorio, al punto que manifestó, aún en contra de la opinión de su abogado, su decisión de no otorgar el financiamiento requerido por Emycar S.A. si la negociación no se realizaba en los términos propuestos por él.- El apelante no mencionó expresamente el pacto comisorio, sin

## III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

### ANEXO

#### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

embargo, en lo esencial, los hechos descritos por el accionante en su demanda, dan margen para decretar una nulidad contractual, debiendo interpretarse que la nulidad de un negocio jurídico por un vicio en la voluntad, está íntimamente relacionado con el pacto comisorio, y además el artículo 421 del Código Civil está incluido dentro de las normas legales invocadas como fundamento de derecho. Así las cosas, se revocará la sentencia en cuanto acogió en forma total la excepción de falta de derecho y desestimó la demanda, para rechazar esa defensa en cuanto al reclamo de la nulidad de las escrituras y acoger la demanda en ese extremo. Por consiguiente se deberán anular las escrituras número doscientos cuarenta y cuatro y doscientos cuarenta y cinco otorgadas ante el notario Alexandro Vargas Vásquez, el día veintidós de diciembre de dos mil uno, a las catorce horas con treinta minutos y quince horas, respectivamente y se hará la comunicación pertinente al Registro Público de la Propiedad. Se condena al demandado Omar Porras Marin a reintegrarle a Emycar S.A. la finca matrícula número ciento cuarenta y tres mil seiscientos setenta y seis, derechos cero cero ocho, cero trece, cero catorce, cero dieciocho, así como el libre goce y disfrute de todos y cada uno de los derechos que esta comprende.

**VIII.** Por la forma en que se resuelve este asunto, procede revocar lo dispuesto sobre costas para imponer el pago de ese extremo a la parte demandada. (artículo 221 del Código Procesal Civil).

#### POR TANTO:

Se revoca la resolución recurrida en cuanto acogió la excepción de falta de derecho y desestimó la demanda en su totalidad y condenó en costas a la actora. En su lugar se rechaza esa defensa en cuanto al reclamo de la nulidad de las escrituras y se acoge la demanda parcialmente. En consecuencia se anulan las escrituras números doscientos cuarenta y cuatro y doscientos cuarenta y cinco otorgadas ante el notario Alexandro Vargas Vásquez, el día veintidós de diciembre de dos mil uno, a las catorce horas con treinta minutos y quince horas, respectivamente. Comuníquese al Registro Público de la Propiedad. Se condena al demandado a reintegrarle a Emycar S.A. la finca matrícula número ciento cuarenta y tres mil seiscientos setenta y seis, derechos cero cero ocho, cero trece, cero catorce, cero dieciocho, así como el libre goce y disfrute de todos y cada uno de los derechos que esta comprende. Se impone el pago de ambas costas al accionado.

**Laura María León Orozco**

**Yanina Saborío Valverde**

Racc.-  
Juez 1 a. i.

**Patricia Molina Escobar**

---

**www.iusmercatorum.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