

## III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

#### RESOLUCIÓN No. 320-F-2009

**TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.**  
Goicoechea, a las dieciséis horas un minuto del catorce de mayo de dos mil nueve.

**EJECUCIÓN DE SENTENCIA**, establecida dentro del proceso ordinario por **MIGUEL ANTONIO BARRANTES JIMÉNEZ**, mayor, agricultor, cédula seis - doscientos cuarenta y tres - doscientos cuarenta y siete, vecino de La Estrella Conte de Golfito, contra **ABRAHAM ESPINOZA CABALLERO**, mayor, panameño cédula de residencia número doscientos ochenta ciento cincuenta cuatrocientos dos - cero cero cincuenta y tres noventa y tres, vecino de Langostino de Pavones. Tramitado ante el Juzgado Agrario de la Zona Sur, Ciudad Neily, Corredores. Actúa como defensor público agrario de la parte actora, el licenciado **Miguel Angel Fernández Ureña**, cuyas calidades no constan en autos, y como abogado director de la parte demandada, el licenciado **Luis Fernando Rojas Arredondo**, de calidades y domicilio en autos ignorados.

#### RESULTANDO:

1. La parte ejecutante plantea ejecución de sentencia, para que en sentencia se declare: "Comprobado el incumplimiento solicitado se ordene el desalojo del señor demandado, demás ocupantes y se ponga en efectiva posesión del bien al señor actor", (folios 81 y 82).
2. La parte demandada contestó la acción incoada en su contra en los términos que corren de folios 87 a 92, oponiéndose al mismo.
3. La licenciada Marisel Zamora Arias, jueza de primera instancia en resolución de las nueve horas cinco minutos del cuatro de noviembre de dos mil ocho, resolvió: "**POR TANTO:** De conformidad con lo expuesto, artículos 19 y 421, del Código Civil, se **DECLARA SIN LUGAR** la ejecución de sentencia planteada por el señor Miguel Antonio Barrantes Jiménez, en contra de Abraham Espinoza Caballero. NOTIFIQUESE", (folios 108 a 111).
4. El defensor público agrario de la parte actora formuló recurso de apelación con indicación expresa de las razones por las cuales refuta la tesis del Juzgado de instancia, (folios 117 a 119).
5. En la substanciación del proceso se han observado las prescripciones legales, sin que se observe la existencia de errores u omisiones capaces de producir la nulidad del fallo.

## III-2. LA COMPRAVENTA MERCANTIL

### ANEXO

### RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

Redacta el Juez **ULATE CHACÓN**; y,

#### CONSIDERANDO:

**I.-** El Tribunal comparte la relación de hechos probados que contiene la sentencia recurrida, por tener buen sustento en los autos. Asimismo, se tiene por acreditado: 3) El demandado reconoce su incumplimiento parcial en los pagos adeudados y está dispuesto a llegar a un arreglo para el cumplimiento de su obligación (ver contestación de folio 87).

**II.-** La a-quo, consideró que la demanda de ejecución planteada, solicitando la puesta en posesión del bien al actor, es improcedente, porque existe un vicio de nulidad en el acuerdo conciliatorio, al tenor de los artículos 19 y 421 del Código civil, que impiden el pacto comisorio. Considera que el asunto debe discutirse en vía ejecutiva simple o proceso monitorio, no procediendo ordenar la puesta en posición.

**III.-** El defensor público del actor apeló. Aduce error de derecho, al declararse sin lugar la ejecución de sentencia y remitir a la parte a un proceso monitorio, toda vez que se llegó a un acuerdo conciliatorio, cuyo fin principal fue aceptar recibir un dinero en tractos y, de no cancelarse la deuda, se devolvería el bien. Las cláusulas del contrato son, en consecuencia, claras y exigibles dentro del mismo proceso. No es que se dio en garantía el bien, aduce, sino que se pactó ante un eventual incumplimiento la devolución del mismo.

**IV.-** La parte recurrente lleva razón parcialmente en sus agravios. En primer lugar, debe indicarse, en cuanto a la cláusula sexta del acuerdo conciliatorio que estableció: *"Que en caso de incumplimiento de este acuerdo el demandado tendrá que devolver el terreno"*. Es una cláusula efectivamente nula, por contener implícitamente un pacto comisorio, pues si se analiza en todas sus dimensiones el acuerdo, lo que se produjo con la conciliación, realmente fue una compra venta, al existir acuerdo sobre el bien (la finca en litigio), y el precio que debía pagar el demandado, a saber la suma de dos millones de colones. El contrato se perfeccionó, aún cuando se pactó el pago de esa suma en tractos. Por ende, a partir de ahí lo que nace es una obligación personal, entre acreedor, en este caso el señor Abraham Espinoza Caballero, y el deudor Miguel Antonio Barrantes Jiménez, cuyo incumplimiento puede generar lógicamente, el derecho del acreedor de exigir el pago de la obligación, mas no recuperar el bien, pues ello constituiría un pacto comisorio implícito, como bien lo ha indicado la jurisprudencia. Al respecto se ha indicado: *"Cuando existe confusión sobre el tipo de negocio ya concluido, se debe analizar cuál fue la intencionalidad negocial de los contratantes, pues el contrato no es sólo 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 realidad de las cosas, las partes otorgaron un contrato que no tenían en mente, como lo es la compraventa con pacto de retroventa... 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... 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 sólo 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... lo cual produce que los contratos*

### ANEXO RESOLUCIONES JUDICIALES IMPORTANTES

---

*que nacen al amparo de una cláusula de este tipo, así sea encubierta, sean absolutamente nulos, conforme a la doctrina del artículo 19 del Código Civil". (Sala Primera de Casación, N° 42 de las 15:00 horas del 14 de mayo de 1997). De ahí que lo resuelto sobre ese extremo por parte de la Juzgadora de instancia sea lo correcto.*

V.- En segundo lugar, y pese a lo dicho en el considerando anterior, de que no es posible proceder a la ejecución del acuerdo conciliatorio, en la forma solicitada por el recurrente, sí es posible que en esta misma vía, la parte ejecute el acuerdo, realizando la liquidación correspondiente a la parte del precio adeudado, pues no en todos los casos debe acudir a la vía ejecutiva simple, si dentro del mismo proceso puede realizarse el cobro de la obligación. Véase que el artículo 2.2 de la Ley de cobro judicial, al mencionar los títulos ejecutivos hace referencia en su inciso e) a "Las certificaciones de resoluciones judiciales firmes que establezcan la obligación de pagar una suma de dinero, cuando no proceda el cobro en el mismo proceso". Y en este caso, el artículo 62 de la Ley de la Jurisdicción Agraria, autoriza al Juez, a realizar la liquidación o a prevenirle a la parte que presente la liquidación correspondiente. En consecuencia, y en virtud de lo expuesto, procede confirmar la resolución recurrida, en cuanto declara SIN LUGAR, la ejecución de sentencia planteada por el actor, en cuanto solicitó la entrega del bien objeto del litigio. Deberá el actor presentar la liquidación respectiva de la obligación, para el trámite correspondiente. Se resuelve sin especial condenatoria en costas.

#### **POR TANTO:**

En consecuencia, procede confirmar la resolución recurrida, en cuanto declara SIN LUGAR, la ejecución de sentencia planteada por el actor, en cuanto solicitó la entrega del bien objeto del litigio. Deberá el actor presentar la liquidación respectiva de la obligación, para el trámite correspondiente. Se resuelve sin especial condenatoria en costas.

#### **ENRIQUE ULATE CHACÓN**

**ANTONIO DARCIA CARRANZA**  
Imp/Rafa.

**JOSÉ FRANCISCO CHACÓN ACUÑA**