

Exp: 07-160047-0465-AG

Res: 000503-F-SI-2011

SALA PRIMERA DELA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las ocho horas treinta y cinco minutos del catorce de abril de dos mil once.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Agrario de Limón, por **SERGIO ULISES PINEDA**, de nacionalidad nicaragüense, cédula de residencia no. cero ocho uno cero nuevo nueve ocho cinco siete **y BERNICE ESPINOZA VARGAS**; contra **VÍCTOR EUSEBIO OROZCO BENAVIDES**, estibador. Figura además, como apoderado especial judicial del demandado el licenciado Elmer Kurr Montique, abogado. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados, agricultores y vecinos de Limón.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, los actores plantearon demanda ordinaria, cuya cuantía se estimó en la suma de cinco millones de colones, para que en sentencia se declare: **"A)** *Que el contrato de compraventa suscrito entre los actores y el accionado, es perfecto y plenamente válido a la luz de las teorías de la contratación privada y a la normativa vigente al efecto a esta data.* **B)** *Que el monto en que se pactara la venta del inmueble descrito en el documento de compraventa autenticado por el notario Frank Brooks, y su adéndum en el anverso del mismo, fueron debidamente cancelados al accionado, el cual admitió en forma expresa en la*

prueba anticipada de prueba confesional, declaración de parte y reconocimiento de documento, ofrecida como prueba documental, haber recibido el dinero de parte nuestra, así como la validez del contrato, pues admitió el contenido del documento, en sus dos partes, como "valedero". **C)** *Que el demandado está obligado a otorgar ante notario, de elección de la parte actora, escritura de traspaso del terreno objeto de contratación de compraventa, debiendo, conforme al ordinal 1067 del Código Civil, cubrir el cincuenta por ciento de los honorarios de tal profesional, incluyendo los gastos de inscripción, timbres y similares. Ello, conforme al arancel vigente para la fijación de los honorarios de los profesionales en derecho.* **D)** *Que para lo anterior, se le otorgue un plazo de diez días, bajo el apercibimiento de poder ser denunciado por el delito de desobediencia a la autoridad. En caso de incumplimiento, solicito que en la parte dispositiva de la sentencia, se prevenga al accionado, conforme al ordinal 698 del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria a la materia agraria, que su autoridad procederá a sustituir su rúbrica para el otorgamiento ordenado, se verá en la obligación de cubrir totalmente los honorarios y gastos de inscripción, ello en virtud de la desobediencia a la autoridad, así como a la evidente y manifiesta mala fe, demostrada en su negativa a firmar la escritura en cuestión.* **E)** *Que se condene al accionado al pago accesorio de daños y perjuicios, los cuales liquido de la siguiente forma:* **DAÑOS: Daño emergente y lucro cesante: El daño material** *consiste en los gastos de transporte en que incurrimos para acudir al menos 07 ocasiones a la Defensa Pública de Limón, a plantear la prueba anticipada de cita y la presente acción declarativa, incluyendo los almuerzos al que nos vimos ambos obligados a pagar a un*

*promedio de mil ochocientos colones cada uno. Este daño se estima prudencialmente en la suma de **VEINTE MIL COLONES** en cuanto al transporte y de **VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS COLONES** por concepto de almuerzos. Es evidente y manifiesto que ambos tuvimos que trasladarnos desde nuestra casa a Limón centro para reunirnos con el Defensor Público Lic. Javier Villalón Ruíz, y planificar la estrategia a seguir, luego plantear la prueba anticipada, luego trasladarnos el día de la misma al Juzgado Agrario, luego venir nuevamente a la defensa pública a solicitar la instauración de la presente acción declarativa, posteriormente para sacar fotocopias del expediente y finalmente para firmar este escrito de demanda: en todas esas ocasiones tuvimos que pagar almuerzo en Limón centro, en las soda del Mercado Municipal. Al no contar con comprobantes de tales traslados ni almuerzos, solicitamos se fije perito actuario matemático para determinar a ciencia cierta tal erogación, de acuerdo a las tarifas vigentes en lo que a autobuses de Río Banano respecta y a los precios promedio de un casado en las sodas del Mercado Municipal. **Daño Moral:** Todo el núcleo familiar ha pasado por grandes momentos de angustia, ante la negativa del demandado a otorgar la escritura de traspaso. El desgaste emocional nuestro ante la incerteza absoluta de las intenciones que podría tener el accionado al no querer firmar la misma, ha implicado tener que acudir a la vía judicial, inicialmente en el año 2006, para llevar a cabo la prueba anticipada para el reconocimiento del documento de compraventa y la admisión del pago hecho por parte nuestra, más a pesar de haber admitido el demandado tales extremos, todavía se ha negado a otorgar el instrumento notarial de cita. Ambos hemos tenido que estar sacrificando*

tiempo laboral que podríamos emplear en las labores agrícolas de la finca y fines de semana, para estar "suplicando" al demandado, la firma del documento. La congoja de saber que a pesar de haber "pagado" no tenemos registralmente inscrito a nuestro nombre el inmueble, ha generado tensiones a lo interno de nuestro hogar, ante una posible constitución de hipoteca o venta a terceros de la finca, por parte del demandado. Todo ello lo estimamos en la suma de QUINIENTOS MIL COLONES. **Solicitamos se fije un perito "psicólogo" para que determine el grado de tensión familiar y angustia ocasionados por el mal proceder del accionado, para que luego su autoridad, fije el valor a indemnizar de acuerdo a su criterio. La prueba psicológica se ofrece como punto de valoración para su autoridad de las graves secuelas que han quedado en mi familia, incluyendo nuestros hijos, ante el temerario y fraudulento incumplimiento del actor. PERJUICIOS:** Estos consisten en los intereses dejados de percibir sobre la suma pagada al demandado de UN MILLON CIEN MIL COLONES. el accionado deberá cancelar los **"intereses mensuales capitalizables"** al tipo legal sobre esa cantidad, a partir de la fecha en que recibiera el pago hasta el día en que proceda a otorgar la escritura ante notario; ello por no haber cumplido con su obligación de traspasar la finca a nuestro nombre, disfrutando injustificadamente de los intereses de tal suma que pudimos haber ahorrado para invertir en la actividad agrícola llevada a cabo en la finca. Tal rubro se **estima prudencialmente en la suma de UN MILLON DE COLONES, pero para su cálculo definitivo en la etapa de ejecución de sentencia,** solicitaremos se designe un perito "actuuario

*matemático" que calcule los **intereses mensuales capitalizables**. Aunado a ello solicitamos como perjuicios la suma de **UN MILLON DE COLONES**, ante la imposibilidad de solicitar un crédito en el Sistema Bancario Nacional para inversión en semilla de BANANO DATIL, para ampliar la actividad agraria empresarial planificada. Ello lo cultivaríamos en un área de 1 hectárea que se encuentra aún a esta data "incultos" ante la falta de recursos económicos para comprar semilla y la incerteza jurídica a que nos ha llevado la aptitud dolosa del accionado, al negarse a otorgar la escritura de traspaso. De hecho, existió un proyecto de todos los parceleros de la zona para ello, en asocio al IDA, pero por no ser el propietario registral. Igualmente solicitamos que se condene al accionado a pagar los montos de transporte y almuerzos citados en el aparte de daño material, **indexados a la fecha en que efectivamente el accionado cancele el monto que fije el juzgado por ese concepto**. Es decir, deberá condenársele en sentencia en abstracto al pago de los intereses legales capitalizables mensualmente, sobre esa suma, los cuales serán determinados por perito idóneo en la etapa de ejecución de sentencia. Los mismos se valoran prudencialmente en la cantidad de CINCUENTA MIL COLONES"*

2.- El demandado contestó negativamente e interpuso las defensas previas de litis consorcio necesario incompleta y cosa juzgada, las cuales fueron rechazadas mediante resolución no. 166-2007 de las 8 horas 13 minutos del 9 de mayo de 2007. Así mismo, opuso las excepciones de falta de legitimación ad causam activa y pasiva, falta de interés actual y caducidad.

3.- Para la audiencia de conciliación se señalaron las 7 horas del 12 de octubre de 2007, no obstante el demandado no se presentó, por lo que se dio por fracasada dicha audiencia.

4.- El Juez Ólger Cavaría Chavarría, en sentencia no. 88-2008 de las 8 horas 7 minutos del 25 de agosto de 2008, resolvió: *"De conformidad con lo expuesto y citas de ley, en la presente demanda ordinaria promovida por **SERGIO ULISES PINEDA** y **BERENICE ESPINOZA VARGAS** en contra de **VÍCTOR EUSEBIO OROZCO BENAVIDES**, todos de calidades, domicilios dichas, se rechazan las excepciones de falta de legitimación ad causam activa y pasiva, se acoge la excepción de falta de interés actual y de oficio se declara una falta de derecho, en consecuencia se declara sin lugar en todos sus extremos la demanda ordinaria. Se condena a la parte actora al pago de ambas costas de la demanda, se fijan las personales en un 5% del total de la condenatoria, fijándose éstas en la suma de doscientos cincuenta mil colones."*

5.- Los actores apelaron y el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, integrado por las Juezas María Rosa Castro García, Alexandra Alvarado Paniagua y el Juez Antonio Darcia Carranza, en sentencia no. 0397-F-10 de las 10 horas 50 minutos del 30 de abril de 2010, dispuso: *"Se revoca parcialmente la sentencia apelada. En su lugar, se confirma el rechazo de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, se rechazan la de falta de interés actual, y se revoca la declaratoria de oficio de falta de derecho. Se acoge parcialmente la demanda interpuesta por Bernice Espinoza Vargas y Sergio Ulises Pineda contra Víctor Eusebio Orozco Benavides, de la siguiente forma: **a)** Se declara válido el contrato de venta con condición suspensiva de la*

finca inscrita de la provincia de Limón con número treinta y nueve mil seiscientos treinta y siete- cero cero cero a favor de Eusebio Orozco Benavides a favor de Bernice Espinoza Vargas y Sergio Ulises Pineda. **b)** Se declara los compradores han cancelado el precio total de la venta del inmueble, recibido a entera satisfacción del señor Eusebio Orozco Benavides. **c)** Se ordena a Eusebio Orozco Benavides a comparecer ante notario público que elija la parte actora, a otorgar escritura de traspaso del terreno vendido y cubrir el cincuenta por ciento de los gastos de inscripción, pago de especies fiscales y honorarios de abogado, conforme el arancel vigente de honorarios de abogados, y los montos que por ley deban cancelarse por los concepto fijados. Y se rechaza la pretensión de cubrir todos los gastos del demandado para el otorgamiento de la escritura pública. Se le otorga a las partes el plazo de diez días para que los actores elijan el notario de su elección, lo comuniquen al demandado y suscriban la escritura de venta, una vez firme esta resolución. En caso de negarse a realizar lo ordenado, se autoriza al juzgador de instancia a comparecer a otorgar el instrumento público de traspaso, quien previa revisión del documento y estar conforme, firmará en sustitución del demandado. Y se autoriza a que los actores cubran la parte correspondiente del demandado del cincuenta por ciento de los gastos por concepto de pagos de inscripción registral de la venta, consistentes en especies fiscales correspondientes, impuesto de traspaso y honorarios de abogado conforme el arancel vigente, por su cuenta. c) **Sobre Daños y Perjuicios:** Se rechaza el daño en el pago de intereses legales sobre el monto de un millón de colones pagados al demandado Orozco Benavides desde la fecha del pago al momento de otorgar

*el documento público. Se rechaza el pago de daño consistente en los gastos incurridos por concepto de transporte y almuerzos de la parte actora, que podrán ser liquidados como costas dentro del proceso en la vía de la ejecución de sentencia. **Perjuicios.** Se rechaza el perjuicio alegado de lo dejado de percibir ante la imposibilidad de acceder a un crédito bancario para inversión en semillas y otros. Se acoge el perjuicio generado por imposibilidad de participación en el proyecto de siembra de banano dátil, a partir del veintiuno de abril del dos mil cuatro, bajo la condición que sea demostrado el proyecto hubiere existido y funcionado a esa fecha. Se acoge por concepto de **daño moral** una suma prudencial de cien mil colones. Se condena a Eusebio Orozco Benavides al pago de las costas personales y procesales.”*

6.- El licenciado Kurr Montique, en su expresado carácter, formula recurso de casación, indicando en forma expresa las razones en que se apoya para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

7.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley.

Redacta el Magistrado Rivas Loáiciga

CONSIDERANDO

I.- Victor Eusebio Orozco Benavides, Sergio Ulises Pineda y Berenice Espinoza Vargas, suscribieron el día 19 de octubre de 1999, un contrato denominado expresamente por ellos *"OPCION DE VENTA"*, en el cual el primero dice que, en su calidad de propietario de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de Limón, Folio Real matrícula 39637-000, da en opción de compra a los otros dos, un lote de dos hectáreas a segregar de dicho bien. El

plazo de la opción se fijó en 12 meses a partir de la firma del negocio jurídico. El precio fue ₡600.000,00. En ese acto, el señor Ulises Pineda y la señora Espinoza Vargas, entregaron al señor Orozco Benavides como "señal de trato" la suma de ₡500.000,00. Dispusieron también las partes, *"...que la formalización de esta venta será posteriormente ante el notario público una vez que el instituto de desarrollo agrario (sic) conceda el respectivo permiso. Acordamos que los optantes podrán entrar en posesión (sic) del bien y ejercer todos los actos posesorios en calidad de dueños mientras no se formalice (sic) la venta ya que la misma esta y que dará (sic) sujeta (sic) al respectivo permiso del IDA. Acordamos que a pesar de que esta opción tiene una vigencia de un año a su vencimiento la misma será improrrogable (sic) indefinidamente"*. La finca madre mide 38.963 metros con 95 decímetros cuadrados y soportó limitaciones a favor del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) desde el 20 de abril de 1980 hasta el 20 de abril de 2004. El 23 de abril de 2000, el señor Orozco Benavides, junto con Ester Arias Fernández y Vesania Orozco Arias (así consta en el contrato, ver folio 24 vuelto) vendieron, mediante documento privado, la totalidad del inmueble referido a Sergio Ulises Pineda y Berenice Espinoza Vargas, por la suma de ₡1.000.000,00, recibido a satisfacción, quedando la formalización de la venta sujeta al vencimiento de las limitaciones que pesaban sobre la finca en el año 2004. Se indicó además, en ese momento, que los adquirentes se encuentran en posesión del terreno. A la fecha el señor Orozco Benavides no ha comparecido ante Notario Público a otorgar escritura de venta del bien en cuestión (la totalidad de la finca referida). Los compradores lo demandan para que en sentencia se declare, en lo

fundamental, que está obligado a otorgar ante Notario Público, escritura de traspaso del bien que fue objeto del negocio jurídico reseñado, debiendo cubrir el 50% de los honorarios profesionales, incluyendo los gastos de inscripción, timbres y "similares"; que en caso de negarse hacerlo, proceda la autoridad judicial a otorgarla por cuenta del accionado. Solicitan, además, se condene el pago de daños y perjuicios, así como en ambas costas del proceso. El demandado contestó en forma negativa y opuso las excepciones de falta de legitimación *ad causam* activa y pasiva, falta de interés, litis consorcio necesaria incompleta, cosa juzgada y caducidad. Mediante resolución interlocutoria se rechazaron las dos últimas al igual que la de falta de legitimación *ad causam* pasiva. El Juzgado, rechazó las defensas opuestas y de oficio declaró una falta de derecho, en consecuencia, declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos y condenó a la parte perdedora al pago de ambas costas del proceso. El Tribunal, revocó parcialmente lo resuelto por el A quo, en cuanto declaró de oficio la falta de derecho y, en su lugar, acogió de forma parcial la demanda interpuesta. En consecuencia, declaró válidos los contratos suscritos entre las partes, tuvo por hecha la cancelación del precio pactado del bien litigioso, ordenó al demandado a comparecer ante Notario Público a otorgar la respectiva escritura de traspaso del terreno vendido y a cubrir el 50% de los gastos de inscripción y honorarios profesionales, estableció el plazo de 10 días para que la parte actora elija al Notario Público que llevará a cabo la formalización de la venta. Dispuso también, que en caso de no comparecer el accionado a suscribir la escritura pública, será el Juzgado quien comparezca a hacerlo para lo cual queda debidamente autorizado. Rechazó la solicitud de condena en daños y

perjuicios, salvo el "*...generado por imposibilidad de participar en el proyecto de siembra de banano, a partir del veintiuno de abril de dos mil cuatro, bajo la condición que sea demostrado el proyecto hubiese (sic) existido y funcionado a esa fecha*". Por concepto de daño moral otorgó la suma de \$100.000,00 y condenó al perdedor al pago de ambas costas del proceso.

II.- El apoderado especial judicial del demandado recurre de lo resuelto por el Tribunal. Alega tres motivos. **Primero:** inicia con una transcripción del Considerando V de la sentencia impugnada. Acusa quebranto de los numerales 330 del Código Procesal Civil y 67 de la Ley de Tierras y Colonización. El Tribunal, dice, ordenó el cumplimiento forzoso de una promesa de venta con condición suspensiva que presenta vicios de nulidad absoluta. El artículo 67 citado, señala, establece con claridad que es absolutamente nulo cualquier contrato que contravenga sus disposiciones. No obstante lo anterior, arguye, el Ad quem antepuso la voluntad contractual frente a la Ley, lo cual, a todas luces, es improcedente. El ordinal 627 inciso 2 del Código Civil, explica, establece que para la validez de las obligaciones es indispensable que exista objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación. Dicha norma, agrega, es complementada con el numeral 631 del mismo cuerpo legal, el cual indica que será ineficaz la obligación que tenga por objeto una cosa o acto que fuera legalmente imposible, lo cual lleva a que el fallo impugnado no es conforme a derecho, al haberle dado plena validez a un acto contrario a la Ley. Por otro lado, expone, la doctrina ha establecido que la condición suspensiva contractual tiene dos características fundamentales: 1) debe tener un carácter futuro e incierto, 2) el enajenante conserva por su cuenta y riesgo la cosa

objeto de la obligación. Dichos supuestos, afirma, no se cumplen en la especie; si bien es cierto, se realizó el pacto bajo condición a futuro, no es incierta, ya que de antemano se sabía que las limitaciones vencían en determinada fecha. A lo anterior hay que añadir, apunta, que el canon 685 del Código Civil dispone, que mientras la condición suspensiva no se realice, el enajenante conserva por su cuenta y riesgo la cosa objeto de la obligación, cosa que no ocurre en el presente asunto, donde los juzgadores de ambas instancias han tenido por probado que el bien litigioso ha estado en manos del comprador desde 1999 hasta el día de hoy. Por ello, reprocha, no es cierto que se esté ante una compraventa bajo condición suspensiva, de ahí que el negocio jurídico debió declararse nulo e inválido desde el inicio. En el Considerando VII de la sentencia impugnada, adiciona, el Tribunal estableció que la contratación entre su representado y los actores es "*totalmente perfecta*" por no constar en autos actuación alguna del IDA tendiente a amonestar o revocar el título del señor Orozco Benavides, por lo que vencido el plazo de las limitaciones indicadas es posible exigir legalmente el traspaso del inmueble. De nuevo, argumenta, yerra el Ad quem al determinar que un contrato contrario a la Ley prevalece sobre esta, es decir, que es válido hasta que vencieran las limitaciones referidas, por la sola inercia del ente titular (IDA). Eso, indica, violenta las normas básicas de la contratación. Combate la aplicación del artículo 1049 del Código Civil al caso. Estima, que no se está ante el supuesto de dicho canon, ya que si bien este establece en forma general la validez de la venta, no hace referencia a las especiales circunstancias que rodean el presente caso. Es por ello, anota, que sostener que la entrega del bien a los compradores es parte de la manifestación

de validez del contrato de venta es contradictorio, puesto que, como se dijo, la venta bajo condición suspensiva exige que el bien permanezca en poder del vendedor, esto por cuanto aún no se ha traspasado el dominio. Pensar lo contrario, argumenta, implicaría sostener que la venta se perfeccionó desde que se realizó el addendum al contrato objeto de esta litis, lo cual confirma la nulidad del negocio jurídico. **Segundo:** alega indebida aplicación del ordinal 692 del Código Civil. En su criterio, las disposiciones de este artículo son excluyentes entre sí, sea, que si se exige el cumplimiento forzoso del convenio no se puede pedir a su vez que se resuelva el contrato con daños y perjuicios. Así, habiendo pretendido la parte actora el cumplimiento forzoso no podía el Tribunal condenar en daños y perjuicios. **Tercero:** imputa al fallo recurrido infracción del artículo 222 del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria en virtud de lo dispuesto por el ordinal 454 del Código de Trabajo y 61 de la Ley de la Jurisdicción Agraria. Estima que su representado no litigó de mala fe, según se desprende de la contestación de la demanda, además de que consta que el Juzgado rechazó la demanda, lo cual confirma la buena fe de sus actuaciones. De ahí, que considera no debió condenarse en costas al señor Orozco Benavides.

III.- En un caso similar al presente, en el que se discutió la validez de la venta de un inmueble, en la cual se condicionó el traspaso del bien una vez que vencieran las limitaciones que pesaban sobre su inmueble en razón de haber sido adjudicado por el IDA, o bien, a obtener la respectiva autorización por parte de la Junta Directiva de aquel Instituto permitiendo ejecutar dicha transacción, esta Sala dijo: **IV.-** *En punto a lo primero, vale decir el tema de la*

nulidad, en opinión de esta Sala la negociación bajo examen no infringió las disposiciones del artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización. En efecto, la supeditación de la eficacia del traspaso a la obtención del permiso por parte del I.D.A., o bien, a la extinción de las limitaciones que pesaban sobre el bien transado -condición suspensiva-, eliminó toda posibilidad de disponer de la finca contra lo regulado en el referido numeral 67 y, consecuentemente, de incurrir en el vicio de nulidad por esos motivos. A tono con dicha figura contractual, hasta tanto no se cumpliera u operara la cláusula o limitación pactada, no era posible reclamar las obligaciones allí convenidas y, por consiguiente, los efectos que de esa negociación se esperaban quedaron en suspenso mientras no se cumpliera el acto condicional, tanto así que el vendedor, conservó el dominio de la finca a enajenar. Dentro de esta inteligencia, cabe entender que no se dio la violación alegada. Ciertamente, en un principio -24 de mayo de 1994-, la Junta Directiva del Instituto competente en esa materia consideró la existencia de una infracción a aquel precepto y requirió al Registro Público la cancelación del asiento de presentación asignado al instrumento notarial contentivo de ese acuerdo (folios 21 y 22). Sin embargo, posteriormente, reconsiderando su posición y convalidando, de existir alguno, cualquier vicio -lo que por lo demás, no fue objeto de cuestionamiento por el demandado según se desprende de autos-, la referida institución acogió la solicitud formulada por el aquí actor y aprobó el traspaso de la finca negociada (-12 de diciembre de 1995 y 15 de julio de 1996 según folios 5 y 6-), posición que, en todo caso, vino a confirmar la plena validez y eficacia de la transacción. En consecuencia, contrario a la tesis expuesta por el recurrente, el contrato de

compraventa de la propiedad objeto de este litigio no es absolutamente nulo, de donde el agravio deducido deviene en impertinente" (no. 555, de las 15 horas 20 minutos del 4 de agosto de 2000). A la luz de la anterior cita jurisprudencial, es claro, que la compraventa relacionada es válida y que la parte actora está en pleno derecho de exigir su cumplimiento forzoso, sea, el otorgamiento de la respectiva escritura de traspaso ante Notario Público, tal y como lo dispuso el Tribunal. La supeditación de la eficacia del traspaso a la extinción de las limitaciones que pesaban sobre el bien transado –condición suspensiva- no infringe el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización, por tanto, no es nulo el contrato suscrito. El hecho que desde 1999, el señor Pineda y la señora Espinoza estén ocupando el terreno objeto del negocio jurídico cuestionado, tampoco es óbice para tener por válida la compraventa, pues ello es producto de los acuerdos a los que arribaron las partes dentro de los límites de la libertad contractual que los cobija. El artículo 685 del Código Civil no prohíbe que se disponga de la posesión del terreno en los términos que pactaron las partes. Bien podía el enajenante disponer por su propia voluntad, como efectivamente lo hizo, que los adquirentes entraran en posesión del inmueble, máxime que al momento de autorizarlo ya había recibido el precio pactado. El artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización lo que dispone es: *"El beneficiario no podrá **traspasar el dominio** de su predio ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas"* (la negrita no es del original). En la especie, no ha habido traspaso del dominio, sino que es hasta

ahora, transcurrido de sobra el plazo de los 15 años de las limitaciones, que se solicita, por lo que evidentemente no existió infracción de los numerales invocados. Además, cabe destacar, la imposibilidad de traspasar el dominio del predio, sin la autorización previa del IDA, o sin que hubiese transcurrido el plazo de las limitaciones, era de pleno conocimiento del demandado al momento de suscribir el contrato. De tal manera, que aceptar la posición del recurrente, implicaría permitirle sacar provecho de su propio dolo, lo cual no prohíja el derecho (artículo 21 del Código Civil). Vale decir también, que el hecho de que la venta se haya hecho con una condición suspensiva no es impedimento para tenerla por perfectamente realizada, conforme al ordinal 1049 del Código Civil, pues la condición en este caso lo que hizo fue diferir la eficacia de la obligación en el tiempo, sin afectar su validez.

IV.- En relación a la indebida aplicación del canon 692 del Código Civil, es menester indicar, que ya esta Sala se ha pronunciado en cuanto a la posibilidad de reclamar daños y perjuicios adicionalmente a la solicitud de ejecución forzosa de las obligaciones contractuales: ***"V.- Como señala la recurrente, el ordinal 692 del Código Civil ofrece a la parte que no ha incumplido, escoger entre el cumplimiento forzoso del convenio o pedir la resolución. Por ende, es factible se solicite esta última y subsidiariamente su cumplimiento forzoso, en ambos casos, junto con los daños y perjuicios. En el presente litigio la parte actora formula una petitoria que incluye dos pretensiones, una concerniente a la relación contractual que los liga, en la que pide se declare el incumplimiento de la demandada, o en su caso, se le autorice a terminar el mueble y venderlo para recuperar la suma contratada. Y, la otra referida a una***

responsabilidad extracontractual, por el daño moral sufrido al tener que afrontar la denuncia penal incoada en su contra por la señora (...). Como producto de la primera solicitó daños y perjuicios, y de la segunda el daño moral. Este último fue el concedido en sentencia, así lo indica de forma expresa el Tribunal. Por ende, es claro ese rubro no se origina en el nexo obligacional, razón por la que los numerales 692, 702, 1072 y 1089, todos del Código Civil, no han resultado conculcados. Por otra parte, a mayor abundamiento de razones, es menester señalar que **en el caso de cumplimiento forzoso** no es como lo dice la recurrente, puesto que **resulta factible decretar este junto con el reconocimiento de daños y perjuicios**. Conforme al artículo 1022 del Código Civil los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, cuando una de estas rompe el vínculo obligacional en virtud de su incumplimiento, es lógico que con ello pueda causarlos al co-contratante. Nótese, que de la relación de los ordinales 692 y 704 ibídem **es factible amparar la indemnización de daños y perjuicios que se produzcan como consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento, sin que se pueda hacer un distingo entre los que se otorguen en el cumplimiento forzoso o la resolución del convenio**. En consecuencia, no lleva razón la recurrente cuando recrimina que al demandante, con infracción de la normativa citada, se le otorgó el primero de estos aunado al daño moral, porque como se explicó supra, este no se concedió con fundamento en el acuerdo, sino por una responsabilidad no originada en el contrato; además según lo expuesto, aunque proviniera de un nexo de ese tipo, considera esta Sala que resulta igualmente posible otorgarlos” (la negrita es suplida, no. 802,

de las 10 horas 15 minutos del 20 de octubre de 2006). No incurrió, entonces, el Tribunal en indebida aplicación del numeral aludido al condenar al demandado en daños y perjuicios, aunque acogiera la pretensión de la ejecución forzosa del contrato, toda vez que el ordenamiento lo permite.

V.- Por último, en relación al tercer agravio, vale recordar, lo dicho por esta Sala en reiteradas ocasiones: *"... tanto en los procesos civiles, cuanto en los contencioso administrativos, la condenatoria en costas se impone al vencido por el solo hecho de serlo. ... cuando se exonera de ese pago, los juzgadores deben justificar su proceder, por ser ésta la excepción a la regla. En este supuesto, el pronunciamiento respectivo es pasible del recurso de casación, ante la presencia de eventuales errores derivados de una mala aplicación de los casos de exención y un uso indebido de la facultad de exonerar"*(no. 617 de las 10 horas 45 minutos del 1 de octubre del 2003). Así, cuando no se hace uso de esta facultad no puede infringirse la norma. En consecuencia, lo pertinente es rechazar el recurso fundamentado en tal argumento.

VI.- En mérito de lo expuesto, procede confirmar la sentencia del Tribunal.

POR TANTO

Se confirma la sentencia impugnada.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís

Zelaya

Óscar Edo. González Camacho

Carmenmaría Escoto

Fernández

Nota de los Magistrados González Camacho y Escoto Fernández

I.- Los suscritos integrantes no comparten el criterio plasmado por la mayoría de esta Sala en el considerando XVI del fallo anterior, en cuanto deniega el control casacional para aquellos casos en los que tan sólo se hace uso de la regla general de la condena al vencido en el pago de ambas costas, es decir, cuando no se actúa o aplica ninguna norma atinente a la exoneración de ellas. En efecto, el fundamento jurisprudencial de mayoría, parte de que la exoneración en el pago de las costas es una *facultad*, en la que no se produce yerro ni infracción normativa cuando no se ejercita o aplica; por ello, se dice, si no hay violación legal, no es posible en casación entrar a valorar o modificar lo resuelto sobre la condena al vencido, pues se repite, para la mayoría de esta Sala, sólo puede haber infracción jurídica cuando se actúa la norma correspondiente a la exoneración (entre muchas pueden verse las sentencias de esta Sala no. 1001- F-2002, de las 11 horas 50 minutos del 20 de diciembre del 2002; la 249-F-2003, de las 11 horas 45 minutos del 7 de mayo del 2003 y la 306-F-2006, de las 10 horas 20 minutos del 25 de mayo del 2006). La concatenación parece en principio lógica, pues con esta premisa, si la exoneración constituye una facultad, el juzgador no está obligado a exonerar; y por ende, si no ordena o realiza tal exoneración, no viola las normas que corresponden al tema. Ergo, si no se da violación de normas, no puede haber revisión casacional (consúltense las resoluciones de esta Sala no. 765 de las 16

horas del 26 de septiembre del 2001 y 561-F-2003, de las 10 horas 30 minutos del 10 de septiembre del 2003). Esta relación de ideas, les permite concluir, que en ese supuesto específico (la simple condena o la inaplicación de las exoneraciones) *"no puede ser objeto de examen en esta sede"* (de este mismo órgano decisor, sentencia n° 419-F-03, de las 9 horas 20 minutos del 18 de julio del 2003), pues se trata de una hipótesis *"no pasible de casación"* (fallo n° 653-F-2003, de las 11 horas 20 minutos del 8 de octubre del 2003). Así, en opinión de los distinguidos compañeros: no tiene cabida el recurso de casación cuando no se hace uso de la facultad exoneratoria (véanse a contrario sensu los considerandos III y VIII, por su orden de las resoluciones 541-F-2003, de las 11 horas 10 minutos del día 3 y 563-F-2003 de las 10 horas 50 minutos del día 10, ambas de septiembre del 2003). De esta forma se ha estimado por la mayoría que *"... la condena en costas al vencido, como aquí sucedió no es revisable en esta Sede, habida cuenta de que el Tribunal se limitó a actuar la norma en los términos por ella dispuestos"* (el destacado no es del original, véase el considerando X del voto no. 68-F-2005, de las 14 horas 30 minutos del 15 de diciembre del 2005). Y en materia notarial, con mayor contundencia, se ha señalado que: *"...el Tribunal le impuso el pago de las costas de la pretensión resarcitoria a la denunciante, pronunciamiento que, se repite, no tiene casación"*. (considerando X de la sentencia n° 928-F-2006, de las 9 horas 15 minutos del 24 de noviembre del 2006).

II.- Sin embargo, en parecer de los suscritos, la indebida inaplicación de los preceptos que permiten la exoneración de costas, infringe, sin duda, el Ordenamiento Jurídico y, en concreto, las normas que la autorizan, ya sea por

error o inadecuada apreciación de los jueces en el conflicto específico. En ese tanto, aunque se trate de una facultad, es lo cierto que no se encuentra inmune al control casacional, pues tanto en su ejercicio como en su inaplicación, puede operar una violación de ley, y en esa medida, la indebida omisión no es ni debe ser, sinónimo de arbitrariedad, en tal caso, cometida por el propio Juzgador. Máxime si se trata de un apoderamiento al juez otorgado con supuestos específicos que limitan su poder discrecional en esta materia. En consecuencia, en este particular aspecto, estimamos que con la sola aplicación de la regla general del artículo 193 del Código Procesal Contencioso Administrativo (condenatoria al vencido al pago de ambas costas), no se cierran las puertas al recurso de casación, pues al contrario, el asunto es admisible para su examen de fondo (siempre y cuando se cumplan los requisitos de ley) ante un eventual vicio omisivo en la aplicación de las disposiciones legales que autorizan la exoneración de dichas costas (cánones 55 de la Ley de la Jurisdicción Agraria y 193 del Código Procesal Contencioso Administrativo). No obstante lo anterior, en el caso concreto de examen, estos integrantes comparten lo dispuesto en el fondo por el Tribunal, en cuanto se impuso al vencido el pago de ellas, dado que no se acogieron los argumentos esbozados en el recurso para variar la sentencia, y esa circunstancia nos lleva a rechazar el agravio, y con él, el recurso que en este sentido se formula.

Óscar Edo. González Camacho

Carmenmaría Escoto

Fernández

JCVILLALOBOS/larce