

EXP. 04-001859-0504-CI

RES: 000183-F-S1-2008

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las ocho horas cincuenta y cinco minutos del trece de marzo de dos mil ocho.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia, por **la actora, [...]**; contra **la demandada, [...]**. Figura además, como apoderado especial judicial de la parte actora, el licenciado Ricardo Hilje Quirós, divorciado, abogado, vecino de San José. Todos son mayores de edad y con la salvedad hecha, vecinos de Heredia.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de un millón quinientos mil colones, a fin de que en sentencia se obligue: " *...a la demandada a otorgar la correspondiente escritura de constitución de derecho a mi favor proporcionalmente al área que me corresponde a la cabida total de la finca sobre el inmueble propiedad de la demandada, localizado en el croquis que se acompaña.-*"

2.- La demandada contestó negativamente e interpuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación y la expresión genérica de " *sine actione agit* ".

3.- La demandada planteó reconvención en contra de la actora, a fin de que en sentencia se declare: *"...la nulidad del contrato suscrito entre las partes por estar contrario a la ley propiamente por tener cláusulas de imposible cumplimiento de acuerdo con las leyes que rigen lo referente a Contracción (sic) y dimensiones de las propiedades de cavidad menor al mínimo de ciento veinte metros cuadrados en zonas donde no existe red de cloacas. Que en este sentido se declare su ineficacia, procediendo la suscrita a reconocer a la reconvenida las mejoras sobre las cuales a (sic) incurrido y que sean demostrables legalmente. Que se ordenará (sic) a la reconvenida una vez canceladas las mejoras útiles y necesarias su inmediata reivindicación de la suscrita de la referida porción de terreno mejoras que corresponden exclusivamente a la construcción del consultorio que ocupa la reconvenida. Que se condene a la reconvenida al pago de ambas costas de esta acción."* Adicionalmente, la demandada reconventora solicita: *"Que se defina de forma técnica y profesional la ubicación del (sic) los 30 metros cuadrados que ocupa la reconvenida en la referida propiedad. Que se ordene a la reconvenida la reivindicación (sic) de cualquier otra parte de la cavidad del inmueble que supere los TREINTA METROS CUADRADOS. (sic) Y EN ESPECIAL DE LOS CUATRO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS QUE OCUPA ACTUALMENTE DE MAS EN SU PORCIÓN DE OCUPACIÓN. Que se proceda a la clausula (sic) de la puerta que posee la reconvenida en la parte oeste del inmueble de mi propiedad que corresponde a la entrada de mi casa de habitación. Que se obligue a la reconvenida a construir una puerta de acceso al frente de calle pública (sic) que tiene su consultorio. Que se condenara (sic) a la reconvenida al pago de ambas costas de*

esta acción.

4.- La demandada reconventora interpuso incidente de nulidad de notificaciones y nulidad absoluta; y el Juez José Francisco Rivera Meza, en auto de las 16 horas 20 minutos del 14 de julio de 2005, resolvió: *"De conformidad con lo expuesto y citas legales mencionadas, se declara **CON LUGAR** el **INCIDENTE DE NULIDAD DE NOTIFICACIÓN Y NULIDAD ABSOLUTA**, al no cumplir la notificación –cédula de notificación-, con los requerimientos que disponen los artículos 7 y 8 de la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales. En aplicación estricta del artículo 11 de la citada ley, se tiene por notificada válidamente a **la demandada** a partir del diecisiete de diciembre del (sic) dos mil cinco. Se resuelve sin especial condena en costas."*

5.- La actora reconvenida contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la expresión genérica de "*sine actione agit*".

6.- El Juez Javier Viquez Herrera, en sentencia no. 0155-07 de las 14 horas del 30 de mayo de 2007, resolvió: *"Se declara con lugar la excepción de Falta de Derecho opuesta por la demandada y sin lugar las de Falta de Legitimación y Sine actione agit (sic) que comprende la de Falta de Interés Actual. Se declaran sin lugar las excepciones de Falta de Derecho, Falta de Legitimación activa y pasiva, y sine actione agit, comprensiva de la Falta de Interés Actual, opuestas por la parte reconvenida. Se declara sin lugar la demanda promovida por **la actora** contra **la demandada**. Se declara con lugar la reconvención promovida por **la demandada** contra **la actora**,*

*resolviéndose: se declara la nulidad del contrato celebrado entre las partes por estar contrario a la ley, propiamente contener cláusulas de imposible cumplimiento de acuerdo a las leyes que rigen lo referente a la construcción y dimensiones de las propiedades de cavidad menor al mínimo de ciento veinte metros cuadrados en zonas donde no existe red de cloacas; se declara la ineficacia del contrato, procediendo la reconventora a pagarle a la reconvenida el costo de la láminas de zinc y servicio sanitario que recibió de ésta, el valor de la construcción del local levantado en el lote objeto del contrato, cuyo valor es de un millón ochocientos cuarenta y tres mil cien colones; y los pagos mensuales de siete mil colones que recibió desde la suscripción del contrato (quince de mayo de mil novecientos noventa y uno), y hasta que cumplió dieciocho años la joven **A.**; canceladas las sumas que correspondan, se ordena la reivindicación del local a favor (sic) **la demandada**. Los extremos concedidos se liquidación (sic) en ejecución de fallo. Dado que se acogió la pretensión principal, se omite pronunciamiento sobre la accesorio. Se resuelve este asunto sin especial condena en costas personales y procesales.".-"*

7.- Ambas partes apelaron y el Tribunal Civil de Heredia, integrado por los Jueces Roberto J. Tánchez Bustamente, Carmen María Blanco Meléndez y Henry Madrigal Cordero en voto no. 226-02-2007 de las 9 horas 50 minutos del 08 de agosto de 2007, dispuso: "*De conformidad con lo considerado, se REVOCA parcialmente la sentencia de primera instancia; resolviéndose conforme a derecho; I.- Se revoca la sentencia en cuanto condena a la contrademandante a reintegrar a la contrademandada: (sic) la suma pagada en concepto de precio por la venta de la*

fracción (sic) de terreno, así como al pago del costo de láminas (sic) de zinc y un servicio sanitario; y II.- En lo demás, se confirma.”

8.- El licenciado Ricardo Hilje Quirós, en su expresado carácter formula recurso de casación por razones procesales y de fondo. Alega violación de los artículos 99, 153 y 155 párrafo 1 inciso 3) subinciso e) 121 , del Código Procesal Civil.- Asimismo los artículos 1, 4, 264,267,277, 278, 295, 316, 631, 632,692, 693 1022,1023,1049, 1066, 509, 11, 12, 21 y 844, 846, del Código Civil, artículos 32, 33, 34, 36, 38, 57 y 58 de la Ley de Planificación Urbana; las disposiciones III.3.2.1 y V.5 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y el artículo 72 del reglamento a la Ley de Catastro Nacional, 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 129 párrafo 2° de la Constitución Política.

9.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente José Rodolfo Díaz.

Redacta la Magistrado León Díaz

CONSIDERANDO

I.- La **actora**, presentó demanda ordinaria contra **la demandada**. Afirma, suscribieron un contrato privado de compraventa, mediante el que adquirió un lote de aproximadamente 30 metros cuadrados, ubicado en la finca del Partido de Heredia, matrícula [...], propiedad de **la demandada**. En dicho lote, señala, construyó un local destinado a consultorio odontológico, el cual posee a título de dueña, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, desde hace más de 14 años. Manifiesta haber cancelado la totalidad del precio estipulado, el que consistió en cuotas mensuales de ₡7.000,00,

desde la suscripción del contrato hasta que adquirió la mayoría de edad una hija de la vendedora, de apellidos [...]. Se había estipulado, indica, que una vez efectuado el pago del precio y solucionado un problema relacionado con una hipoteca a favor de la Caja Costarricense de Seguro Social, la vendedora otorgaría la escritura correspondiente de constitución de un derecho a su favor, proporcional a los 30 metros cuadrados en relación con la totalidad de la cabida de la citada finca. **La demandada**, sostiene, se ha negado a otorgar dicha escritura. Pretende, con base en los hechos invocados, se obligue a la vendedora a entregarla, ajustada al área que le correspondería en la finca señalada, localizado en el croquis aportado junto con la demanda. **La demandada** contestó negativamente. Acepta haber firmado el contrato referido, pero niega que **la actora** sea dueña de un lote de aproximadamente 30 metros cuadrados, estima es ella la propietaria de todo el inmueble. Aclara que lo único poseído por la actora es el local destinado a consultorio odontológico, con la medida indicada, pero dicha posesión no la estaría ejerciendo, sino por existir un contrato y una promesa de segregación. Niega haber recibido la totalidad del precio pactado, pues durante un año **la actora** habría dejado de pagar lo convenido. Asimismo, refiere, está efectuando los trámites de cancelación de la hipoteca citada. Ahora bien, expresa, en el contrato **la actora** se comprometió a obtener el plano catastrado de la porción de 30 metros cuadrados acordada, lo cual no ha realizado, pues solamente le presentó un plano no catastrado correspondiente a un área de 43,43 metros cuadrados, la cual sería mayor a la establecida en el acuerdo. Por otra parte, argumenta, el contrato suscrito por ellas es nulo, ya que no se podría catastrar un lote con la cabida de 30

metros cuadrados para dar origen a una finca independiente, al requerirse un área mínima de 120 metros cuadrados con un frente de 6 metros, tratándose de una zona que no tiene cloacas. Por ello, arguye, no es posible catastrar el terreno y, en consecuencia, resulta nulo el contrato, por ser contrario a la ley y de imposible cumplimiento. La intención de las partes fue, según su tesis, crear fincas independientes, por ello se pactó la necesidad de catastrar el plano. Nunca, dice, se convino en establecer una copropiedad, pero ahora, habida cuenta de la imposibilidad de cumplir con lo acordado, la actora pretende se le traspase un derecho proporcional, el cual sería indiviso, generándose inseguridad al no poderse determinar cuál sería su derecho material. Además, achaca a la actora haber usurpado parte del lindero oeste de su propiedad, al lado de su entrada. Al respecto, manifiesta: *"... su local tiene frente a calle pública, sin embargo esta pretende salir por la misma entrada que posee las suscrita para mi casa, lo cual me causa constantes inconvenientes con las personas que viene –sic- a su consultorio, porque me ensucian el frente, me dañan las matas, constantemente tiran el portón, personas entran y salen, pero es ese el motivo por el cual la actora pretende más cavidad de la acordada, porque sino debe hacer una entrada en la parte del frente a calle y dejar de salir por mi entrada."* Por último, añade, la pretensión sería improcedente pues nadie está obligado a vivir en copropiedad. Invocó las excepciones de falta de derecho y legitimación, y la expresión genérica *"sine actione agit"*. Junto con la contestación de la demanda, la **demandada** reconvino a **la actora**. Preciso que el contrato suscrito entre ellas es del 15 de mayo de 1991 y que el precio pactado por la venta de una porción de 30 metros cuadrados

de la finca del Partido de Heredia, matrícula [...], era de ¢7.000,00 mensuales, hasta que su hija, A., adquiriera la mayoría. Indica, mientras tanto, **la actora** estaría en posesión de lo acordado. La compradora, reitera, debía obtener un plano catastrado de esa porción de terreno, para proceder a su inscripción, y ella (la vendedora) debía liberar la finca de la hipoteca que mantiene con la Caja Costarricense del Seguro Social. Lo acordado, menciona, fue crear propiedades independientes para cada una, por lo cual, era necesaria la confección del plano catastrado. Sin embargo, **la actora** tan solo elaboró un croquis que excede la medida pactada, pues abarca 34,43 metros cuadrados (así se expuso en la reconvención, hay diferencia con lo dicho en la contestación); lo que estima la reconventora improcedente. Afirma, a su vez, la ilicitud de lo convenido, pues no podría en su criterio catastrarse un plano con las medidas acordadas y no ha sido su voluntad establecer una copropiedad. Achaca a **la actora** comisión de actos que vulnerarían el derecho de propiedad de su finca. Al respecto, señala, habría procedido con malicia al construir su entrada y salida precisamente donde se encuentra el acceso a su casa, lo cual provocaba perturbaciones, tales como el tránsito constante de personas a su consultorio, quienes tiran el portón y dejan basura, destruyen matas e inquietan su tranquilidad. Atribuye a la accionante intención maliciosa de despojo, al pretender su salida por donde actualmente está ubicada, aumentó la cabida en el croquis presentado a 34,43 metros, conciente de no ajustarse a lo pactado. A mediados de 2002, requirió a la reconvenida, trasladar su entrada al frente de la calle, clausurando el acceso actual compartido con el de la casa. Ella le solicitó dos años para quitar el portón, pero no lo hizo, sostiene **la demandada**.

Luego, continúa narrando, le habría presentado el croquis con el cual pretende lo indicado en la demanda y así tener una salida en una porción de terreno que no le pertenece, alejándose de lo pactado al superar los 30 metros cuadrados que se indicaron en el negocio. Pide se declare la nulidad del contrato de venta, por ser contrario a la ley al contener disposiciones de imposible cumplimiento, según la normativa vigente en cuanto al tamaño de los fundos en zonas donde no existe red de cloacas. En ese sentido, solicita se declare la ineficacia de lo convenido, reconociéndole a **la actora** *"...las mejoras sobre las cuales a (sic) incurrido y que sean demostrables legalmente"*. Luego de canceladas, indica, se ordenará la inmediata "reivindicación" a su favor de la porción de terreno. Las mejoras, alega, consistirían exclusivamente en la construcción del consultorio ocupado por la reconvenida, quien deberá pagar ambas costas del proceso. Subsidiariamente, en caso de estimarse procedente lo pedido por la actora en su demanda, peticiona se defina *"de forma técnica y profesional"*, dónde deben ubicarse los 30 metros cuadrados ocupados por **la actora** en su propiedad y se ordene la "reivindicación" de cualquier área que exceda dicha cabida, específicamente, los 4,33 metros cuadrados adicionales ocupados en este momento. Además, se clausure la puerta actual de acceso a la porción ocupada por **la actora**, ubicada en la parte oeste de su propiedad y que corresponde a la entrada de su casa de habitación, obligándola a construir una de acceso por el frente de su consultorio, de cara a calle pública. **La actora** contestó negativamente la reconvencción. En el convenio suscrito, aclara, se hizo referencia a aproximadamente 30 metros cuadrados que ella poseía, pero debía medirse concretamente el área donde

está ubicado el local destinado a consultorio odontológico construido por ella con el consentimiento de la reconvencora. A finales de 2001, señala, le comunicó a **la demandada** la imposibilidad de catastrar el plano de lo poseído, por ello, no podía hacerse una segregación, requiriéndole le cediera el derecho proporcional al terreno en disputa, para solicitar la localización de derechos que, en su criterio, se permitiría efectuar en estos casos, para así individualizar el inmueble. Niega que el contrato sea contrario a la ley por no existir red de cloacas en la zona, porque dicha carencia habría sido solucionada con la construcción de un tanque séptico ubicado en la entrada de la cochera del inmueble. Refuta haber violentado el derecho de propiedad de la actora. Al momento de construir el local, afirma, habrían convenido en establecer su entrada por el lado oeste, compartiendo el acceso, pues, si se hiciera frente a la calle, produciría inundaciones en época de lluvias que provocarían la entrada de agua al local. Dice, nunca se ha perturbado la tranquilidad de **la demandada**, ni se ha formulado queja alguna al respecto. Quien ha dado mantenimiento a ese ingreso común, aclara, ha sido ella, con la anuencia de la reconvencora, procediendo a poner portones, llavines y construir un alero. Opuso a las pretensiones de la reconvencora las excepciones de falta de legitimación, activa y pasiva, y de derecho, así como la expresión genérica "*sine actione agit*". En la sentencia de primera instancia se declaró sin lugar la demanda y se acogió la pretensión principal de la reconvención, declarándose nulo el contrato suscrito por las partes, por contener cláusulas de imposible cumplimiento. También se decretó su ineficacia y se dispuso que la accionada debe pagar a **la actora** el costo de las láminas de zinc y servicio sanitario que recibió de ella; el valor de la construcción

del local levantado en el lote objeto de contrato, cuyo valor lo estimó en ¢1.843.100,00; y los pagos mensuales de ¢7.000,00 desde la suscripción del contrato, acaecida el 15 de mayo de 1991, hasta la fecha cuando cumplió 18 años **A**. Asimismo, se dispuso, una vez canceladas la sumas correspondientes, a determinar en ejecución de sentencia, se ordenará la reivindicación del local a favor de **la demandada**. Por último, se resolvió el litigio sin especial condenatoria en costas. Contra lo resuelto en primera instancia apelaron ambas partes. El Tribunal, revocó parcialmente, denegando la obligación de devolver la suma pagada por concepto de precio por la fracción de terreno vendida y el pago de láminas de zinc y un servicio sanitario. En lo demás, se dejó incólume el fallo.

II.- Interpone recurso de casación el apoderado especial judicial de la parte actora reconvenida. Efectúa, en primer lugar, un recuento de los antecedentes del caso. Luego, recrimina la supuesta drasticidad, injusticia e ignorancia de la realidad urbana con la cual, en su criterio, se resolvió este litigio. Se esbozan, en general, las razones de justicia por las cuales se estima el fallo recurrido lesivo a los intereses de la **actora**, para posteriormente precisar los motivos procesales y de fondo, con la técnica correspondiente al recurso de casación, con base en los cuales pide se case el fallo de segunda instancia. Luego amplió, en cuanto al fondo, su recurso. Se procederá, entonces, al análisis de los motivos concretos invocados en la interposición del recurso y en su ampliación, no así, las alegaciones genéricas efectuadas, las cuales, en todo caso, han sido reiteradas específicamente al puntualizarse las razones procesales y de fondo en los acápites correspondientes.

Casación por razones procesales

III.- Acusa, un **único motivo**. Se refiere a la **incongruencia** del fallo; la reclama desde tres ópticas distintas. **A)** Por fallo omiso, al denegarse el único extremo petitorio, con violación de los artículos 99, 121,153 y 155 del Código Procesal Civil. La sentencia del Ad quem, señala, confirmó el rechazo de la demanda por cuanto la actora no pidió que se le otorgara el derecho de copropiedad en la proporción correspondiente; sin embargo, estima, eso habría sido precisamente lo pretendido, dada la imposibilidad legal de la segregación e inscripción separada del lote en el cual se construyó el local objeto de litigio. Afirma, el Tribunal argumentó que la probabilidad de crear una copropiedad solo cabría en los casos de construcción en terreno ajeno cuando resulte aplicable el artículo 509 del Código Civil. Por el contrario, sostiene, ese texto no sería utilizable, al suponer una construcción hecha "*a ciencia y paciencia del dueño*", sea, con su conocimiento y aceptación tácita, mientras que en el caso aquí dilucidado se construyó en virtud de un convenio o contrato, con el consentimiento expreso (no presunto) de ambas partes. Cita, en apoyo de lo indicado, la sentencia de esta Sala 183 de 1991 y la de la Sala de Casación 53 de 1983. Estima erróneo el criterio seguido por el Tribunal, argumentando que por ello no examinó la posibilidad de establecer una copropiedad y, de esa manera, virtualmente lo dejó sin examen ni pronunciamiento. En síntesis, el vicio consistiría en no resolver todos y cada uno de los puntos objeto de debate inmersos en el único extremo petitorio. **B)** Por contradictorio. Se afirma que en la demanda se formularon simultáneamente pretensiones de nulidad, ineficacia y reivindicación, acogidas sin reparo en la resolución del Juzgado y confirmadas por el Tribunal. Esas peticiones, sostiene, serían

contradictorias y excluyentes. Según la parte actora reconvenida, la nulidad es un vicio congénito y la ineficacia supone un negocio inicialmente válido que posteriormente resulta afectado. En cuanto a la reivindicación, afirma, no encaja en la situación debatida, porque la compradora entró en posesión de su lote por acuerdo expreso de la vendedora. De esa forma, alega, se violaron los artículos 99, 153 y 155 del Código Procesal Civil. **C)** Según el recurrente, se acogió la contrademanda sin obligar a **la demandada** a entregar o consignar lo que debería devolver con motivo de la nulidad pretendida y otorgada, como lo exige el artículo 846 del Código Civil, cuya violación también alega por falta de aplicación, quebranto al cual se hará referencia específica al conocer el recurso planteado por razones de fondo. El Tribunal, sostiene, consideró improcedente ordenar a la vendedora reintegrar lo recibido como pago del precio, aduciendo que ello no había sido pedido por compradora en la demanda. Por el contrario, alega, era la vendedora quien debía formular dicho planteamiento o pretensión, porque la demanda era específicamente para obtener el otorgamiento de la escritura y la inscripción del derecho proporcional. Luego señala: *“... quien planteó la nulidad o anulación fue la demandada, de manera que si fue ella quien hizo el planteamiento lo tenía que hacer de manera correcta, y si una de sus condiciones era la previa entrega o consignación del precio que debía devolver, esa obligación implicaba también la de señalarla en la parte petitoria de la reconvención. De ahí que el Tribunal le cobró a la actora las consecuencias de una omisión imputable a la contraparte reconventora, lo que constituye contradicción e incongruencia que obliga a anular la sentencia recurrida.”*

IV.- Según lo ha indicado esta Sala en reiteradas ocasiones, la incongruencia en materia civil consiste en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo del proceso, sino en sus escritos de demanda o contrademanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en la parte dispositiva del fallo, ya sea porque se omite pronunciamiento sobre algún extremo sometido a debate (minima petita), o se otorga más de lo rogado (ultra petita), o lo resuelto no guarda correspondencia con lo peticionado (extrapetita), o bien, contiene disposiciones contradictorias. Dicho en otros términos, no hay incongruencia entre las consideraciones de la sentencia y lo resuelto en la parte del “por tanto”. De lo anterior se colige que los hechos, las pretensiones y, en su caso las excepciones invocadas por los litigantes, constituyen el marco inexorable dentro del cual el juez debe resolver la controversia, ya que, en el sistema dispositivo, propio del ordenamiento jurídico en esta materia, estos se constituyen en el límite de actuación. En otras palabras, no puede ni debe trasponer los linderos definidos por lo pedido, alegado y probado por las partes. Lo anterior encuentra sustento en lo preceptuado por los artículos 99 y 155 ibídem. Así, respecto del punto identificado como **A)**, cabe delimitar, en primer lugar, lo que fue objeto de petición y los hechos en los cuales se apoyó la demanda. La **actora** afirmó, en el hecho cuarto, que **la demandada** se había obligado a otorgar una escritura de constitución del derecho vendido a ella, proporcional a 30 metros cuadrados en relación con la totalidad del área de la finca del Partido de Heredia matrícula [...]. En el hecho quinto, afirmó que la vendedora se negó a entregar la respectiva escritura. En la petitoria, textualmente solicita: *"...se obligue a la demandada a otorgar la correspondiente escritura de*

*constitución de derecho a mi favor proporcionalmente al área que me corresponde a la cabida total de la finca sobre el inmueble propiedad de la demandada, **localizado en el croquis que se acompaña***” –lo evidenciado es suplido-. Puede observarse que la pretensión, si bien se refiere en primer término a un derecho proporcional, luego indica *“localizado en el croquis que se acompaña”*. Se requiere entonces, se otorgue en concreto un derecho específicamente delimitado en el plano no catastrado aportado, visible a folio 3. Así lo entendió correctamente el Tribunal, al indicar: *“Pero resulta que aquí se pretendió con la demanda una declaración jurisdiccional sobre el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio sobre la fracción de terreno de treinta metros que la demandada le vendió – y puso en posesión- a la actora.”*. Es sobre esa solicitud que el fallo de segunda instancia realiza las consideraciones de fondo respectivas y se pronuncia, confirmando su denegatoria. No existe, por ende, ninguna omisión de análisis ni de pronunciamiento que violente las normas relativas a la congruencia, sea, los artículos 99, 121, 153 y 155 del Código Procesal Civil. La parte actora no pidió la constitución de una copropiedad indivisa, en la cual le pudiera corresponder un derecho ideal proporcional sobre la totalidad del inmueble; más bien, solicitó, este se le otorgara en una porción específica del inmueble, descrita por el plano aportado. La causa de pedir, por otra parte, es el contrato suscrito entre las partes. Se trata entonces de una acción contractual de ejecución forzosa, ante el alegado cumplimiento de la parte compradora y el supuesto incumplimiento de la vendedora, y en los límites de dicha causa de pedir giró el análisis del Tribunal y su confirmación del rechazo de la pretensión de **la actora**. Ello, como se indicó, no configura el vicio de incongruencia

reclamado. Si se hizo referencia al artículo 509 del Código Civil, lo cual bien pudo haberse omitido por innecesario, fue para indicar que en dicha norma sí se establece la posibilidad de constituir una copropiedad ideal, cuando se presente la accesión por construcción en fundo ajeno a vista y paciencia del dueño del predio, pero este supuesto no es el debatido en el proceso. El Tribunal partió de la pretensión expresada en la demanda, de los hechos tenidos por acreditados y de la situación jurídica relacionada con ellos, para llegar a una conclusión. De acuerdo a la inconformidad planteada por el recurrente, y la posición de la Sala relativa al tema de incongruencia, es claro que no hay disparidad entre lo solicitado en la demanda y lo dispuesto por el Ad quem, de allí que no se configure el vicio alegado, motivo por el cual ha de desestimarse este agravio. En el caso del **B**), el reproche parte, en cuanto a los términos nulidad e ineficacia, de una delimitación terminológica esbozada someramente, según la cual no podrían darse ambos fenómenos de manera simultánea. Empero, ello no corresponde a una correcta interpretación de lo pedido en la reconvención, ni tampoco a una adecuada valoración jurídica de las dos figuras. En cuanto al término ineficacia, existen en doctrina varias acepciones y también imprecisiones. Sin entrar en disgregaciones teóricas al respecto, ha de indicarse que en un sentido amplio suele entenderse como la falta de atribución de efectos a un determinado acto o negocio jurídico, lo cual incluye supuestos de falta de validez, resolución contractual, condiciones suspensivas o resolutorias, indeterminación objetiva o subjetiva, revocación y todas aquellas hipótesis que impidan genéricamente la producción de efectos o los hace cesar con posterioridad. En sentido estricto, la

doctrina ha entendido la ineficacia como el fenómeno por el cual un negocio válido, potencialmente eficaz, no produce aún efectos o deja de producirlos. **La demandada** solicitó la declaratoria de nulidad del contrato, por contener cláusulas contrarias a la ley de imposible cumplimiento. Luego, pidió: *“Que en ese sentido se declare su ineficacia, procediendo la suscrita a reconocer a la reconvenida las mejoras sobre las cuales a (sic) incurrido ...”*. El término ineficacia, en el contexto indicado, fue utilizado en sentido amplio. Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, se pidió declarar que el negocio no puede producir efectos. De esta manera, no existe contradicción alguna en cuanto al acogimiento de ambas pretensiones. En cuanto al término “reivindicar”, también utilizado en la contrademanda, se afirma lacónicamente en el recurso que *“...no encaja dentro de la situación de autos, en que la actora entró en posesión de su lote con la voluntad y acuerdo expresos de la demanda.”*. No se precisa el por qué no “encajaría” en la situación dilucidada en este proceso, lo cual es suficiente para desestimar el reproche. En todo caso, si con ello se quiso argumentar que no se está ante una acción reivindicatoria, tampoco su reproche sería atendible. Reivindicar es un término que puede emplearse también de manera amplia, no necesariamente haciendo alusión a la acción reivindicatoria de raigambre romana. Significa reclamar lo que es propio y está en poder de otra persona. Entre sus sinónimos se encuentran las palabras recuperar y restituir. Por ello, si en la demanda se pidió que, una vez canceladas las mejoras útiles y necesarias, se ordene la “reivindicación” a **la demandada** de la porción ocupada por **la actora**, ello significa ordenar la devolución o restitución, pues el declarar nulo e ineficaz el contrato de venta,

produciría como consecuencia la recuperación del bien por parte de la vendedora. No existe, por lo indicado, contradicción alguna en lo resuelto por el Tribunal, ni quebranto de los artículos 99, 153 y 155 del Código Procesal Civil. Relativo al **C)**, es cierto, como lo indica el recurrente, que en la petitoria de la demanda se pretende la ejecución forzosa del contrato y no su nulidad. Fue en la reconvención donde se pide la nulidad y la consecuente ineficacia del convenio, así como la "reivindicación" de lo poseído por **la actora**, una vez le sean pagadas las mejoras introducidas por ella, las cuales concretó **la demandada** en lo edificado por ella para su utilización como consultorio odontológico. No se manifestó expresamente que a **la actora** debían devolverse las sumas entregadas por concepto de precio. Por ello, el Tribunal estimó que el reembolso del precio no habría formado parte del contradictorio y mal se haría en imponer una obligación en tal sentido a la parte reconventora. De tal manera, el pronunciamiento de fondo se pronuncia sobre todas las pretensiones realizadas, según fueron interpretadas en su literalidad, con lo cual no se está incurriendo en el vicio de incongruencia. Puede surgir, eso sí, el cuestionamiento sobre si una consecuencia legal de la declaratoria de nulidad es, precisamente, que la parte vendedora deba restituir el precio pagado, al igual que la compradora debe devolver el bien adquirido y poseído. Pero dicho aspecto corresponde a una valoración de fondo. Al respecto, si bien se alega la incongruencia por este motivo, también se acusa la violación del artículo 846 del Código Civil, por falta de aplicación, por no haber mantenido el Tribunal la obligación de la vendedora de devolver el precio recibido. Este motivo, dada su naturaleza, es de fondo, por violación directa de ley, y ha de ser analizado entonces al

conocer el recurso en lo tocante a las violaciones directas de leyes sustantivas. Entonces, según lo analizado, no son procedentes los reproches invocados, por lo que ha de rechazarse el recurso en cuanto a ellos.

Casación por razones de fondo

V.- Para un mejor análisis y comprensión de lo que luego se dirá, se reordenan los agravios. Invoca **cuatro motivos**. **Primero:** dice, al analizar el fondo de lo debatido, el Tribunal concluyó que entre las partes se verificó la venta de un lote y no otra figura jurídica, pues el objeto negociado se encuentra claramente especificado. No se trata, afirma, de un derecho, sino de un bien determinado de naturaleza inmobiliaria. Luego, estimó que el fraccionamiento del citado lote sería contrario a la Ley de Planificación Urbana, al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, al Reglamento a la Ley del Catastro Nacional y a la Ley de Planificación Urbana y sus reglamentos. Ello, concluyó, hace ilegal el objeto contractual perseguido por las partes, lo cual sería motivo suficiente para denegar la demanda y acoger la reconvención. Ante una situación como la debatida en este proceso, arguye, relativa a una porción específica de un terreno donde **la actora** edificó su consultorio odontológico, la cual no puede ser segregada como finca independiente, debería aplicarse el artículo 11 del Código Civil, en consonancia con el 1023 de dicho cuerpo legal, para concluir que sería posible reconocer el derecho proporcional pretendido en la demanda, creando una copropiedad, siguiendo criterios de equidad inmersos en estas normas, las que acusa de violadas por falta de aplicación. Además, aduce, resultarían

aplicados indebidamente los artículos 32, 33,34, 36, 38, 57 y 58 de la Ley de Planificación Urbana; las disposiciones III.3.2.1 y V.5 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones; y el artículo 72 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, pues dichos preceptos, asevera, no impedirían reconocer a favor de **la actora** un derecho proporcional al área por ella adquirida. Asimismo, sostiene, se habrían conculcado los ordinales 264, 267, 277, 278, 295, 316, 632, 692, 1022, 1049 y 1066 del Código Civil, todos por falta de aplicación, se desconoció el derecho de propiedad de la actora, adquirido en escritura pública de compraventa y consolidado por el transcurso de aproximadamente 17 años. En el recurso se puntualiza cómo se produjo, según su tesis, la transgresión de cada uno de ellos: del numeral 1022 al no reconocer su fuerza de ley al contrato; el 1049 por no estimar perfecta la venta pactada; el 632 ya que desconoció el contrato como una fuente de obligaciones; el 692 al no acoger la acción establecida por una parte contractual que ha cumplido sus obligaciones, exigiendo su ejecución forzosa; y el 693 pues se negó el derecho del acreedor para compeler al deudor a la ejecución de la obligación o prestación debida. Posteriormente, puntualiza las violaciones de los cánones 264, 267, 277, 278, 295, 316 y 1066 del Código Civil, de la siguiente forma: *"Al adquirir el derecho de propiedad sobre el lote vendido, la actora adquirió los derechos indicados por el artículo 264 (entre ellos posesión, defensa y exclusión y restitución), y además el derecho a registrar su derecho de propiedad (artículo 267), a cuyo efecto, si la demandada se negaba a llevar adelante el contrato o no quisiera llenar las formalidades legales, la actora podía pedir que un Juez, en nombre de la demandada, formalizara el*

convenio y otorgara la escritura, en la forma prevista por el artículo 968 del Código Procesal Civil (artículo 1066).- Como consecuencia de la adquisición del derecho de propiedad, la actora adquirió también el derecho de posesión sobre el lote (artículo 278), que le permite tener bajo su poder y voluntad ese lote (artículo 277), en vez de tener que salir del local construido y costado por ella, perdiendo su punto profesional (que podría ser aprovechado por la demandada) y sin recuperar siquiera el precio pagado. Precisamente la actora adquirió como atributo de su derecho de propiedad el derecho a gozar del lote con exclusión de cualquiera otra persona (artículo 295), y con la sentencia impugnada quien va a gozar del lote, del local y de las ventajas del punto profesional es la demandada, quien podría hasta arrendar el local a otro odontólogo. Finalmente la actora, como propietaria, tiene el derecho al libre goce de todos y cada uno de los derecho que ésta comprende (artículo 316), lo que obviamente resulta conculcado por la sentencia recurrida". Insiste la parte actora reconvenida en estimar factible tener como copropiedad el derecho transmitido, pese a reconocer lo lacónico de la demanda, sobre todo en cuanto al fundamento legal. Acusa también como violentado el principio de buena fe, del cual derivaría la teoría de los actos propios. Al efecto, cita doctrina de autores extranjeros. Por ello, se estiman conculcados en la ampliación del recurso los principios generales de derecho de buena fe y de conservación del contrato, los cuales están incorporados en el Ordenamiento Jurídico, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1º y 4º del Código Civil y 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, acusados como trasgredidos por falta de aplicación. Siguiendo la misma línea argumentativa, también se reclama transgresión, por aplicación indebida, de los

preceptos 11, 12, 21 y 1023 del Código Civil. El numeral 11 habría sido violado, según la parte recurrente, al no acudir a la equidad y procederse en contra de ella en la aplicación de las normas, al igual que el 1023 que se refiere expresamente a ella. El canon 12 señalado, afirma, fue quebrantado por no recurrir a la analogía, la voluntad expresada de las partes, al tener un impedimento para su cumplimiento, debió reconducirse a la figura jurídica más afín o análoga, cual sería la copropiedad. El ordinal 21, concluye, habría sido infringido pues consagra el principio de buena fe.

Segundo: acusa la violación del artículo 844 del Código Civil. El Tribunal, se afirma, ordenó la restitución y el lanzamiento de la actora, aduciendo que aunque ello no sería posible en caso de ilicitud del objeto del contrato, para la aplicación de este precepto legal la vendedora debía conocer dicha circunstancia. En concreto, se alega: *“Acuso violación de este texto por aplicación indebida, pues si se dispone que la restitución no es posible si el objeto es ilícito (e incluso el Tribunal aplicó el artículo 631 ibídem), la restitución y lanzamiento ordenados por la sentencia no son posibles. La supuesta ignorancia de la demandada, que ella ni siquiera ha alegado, implicaría un problema de desconocimiento o ignorancia de la ley que el ordenamiento no permite. Acuso la violación por falta de aplicación del artículo 129, párrafo segundo de la Constitución Política”*. **Tercero:** el apoderado especial judicial de la actora reconvenida alegó infracción del artículo 509 del Código Civil. El Tribunal, arguye, habría estimado que la creación de una copropiedad pudo ser posible en el caso de una construcción en terreno ajeno, según lo señalado en dicha norma, si se efectúa *“a ciencia y paciencia del dueño”*, pero en este proceso la edificación se realizaría en virtud de un convenio o

contrato, con el consentimiento expreso de ambas partes. Luego argumenta: *“Con su errado criterio de que el planteamiento de la actora tendría que haberse basado en el artículo 509 y de que no se basó en esa previsión, el Tribunal dejó de examinar la posibilidad del planteamiento...”*. Posteriormente, sostiene, se incurrió en violación por aplicación indebida de este artículo, el cual no resultaría aplicable según lo analiza, por haberse realizado la construcción en virtud de contrato o convenio entre las partes. Por el contrario, señaló, la demanda no se funda en accesión por construcción en fundo ajeno, lo cual es cierto. Al respecto, dijo el Ad quem: *“Igualmente sería dictar una sentencia totalmente ultrapetita si, acorde con los alegatos de la demanda hubiese abordado pretensiones vinculadas a los efectos de la construcción en terreno ajeno o hecho valer de manera específica la norma contenida en el artículo 509 del Código Civil, lo que es ajeno a este asunto al no haber formado parte del contradictorio.”*. **Cuarto:** acusa violación del artículo 846 del Código Civil, lo que se hizo también en los motivos de casación por razones procesales ya analizados. El enfoque dado por la parte recurrente se dirigía fundamentalmente a combatir una eventual incongruencia, y tangencialmente se alegó la violación de este artículo. Así, se indicó en el recurso: *“Existe también incongruencia, por la que alego la violación de los mismos textos, en cuanto se acogió la contrademanda sin que la demandada entregara o consignara previamente lo que debía devolver con motivo de la nulidad pretendida y otorgada, como lo exige el artículo 846 del Código Civil, cuya violación por falta de aplicación alego.”*

VI.- Sobre el primer reproche, cabe indicar, la columna principal en la cual funda la actora reconvenida su recurso, parte de la posibilidad de establecer una copropiedad proporcional con la demandada, pese a lo pactado expresamente. Fundándose en esta premisa, giran las siguientes violaciones directas de ley invocadas. Empero, no indica específicamente en qué consistió el quebranto de cada una de ellas, lo cual hace informal este reclamo, al amparo de lo dispuesto en el numeral 596 del Código Procesal Civil y por ende, corresponde su rechazo. Sin embargo, ahondando en razones, resulta trascendental acotar, que quedó acreditado en la lista de hechos demostrados, avalada por el Tribunal en la sentencia de segunda instancia y no combatida en el recurso de casación, el 15 de mayo de 1991, **la actora y la demandada** celebraron un contrato. En este se indicó, en lo medular, que **la demandada** vendía a **la actora** un lote de aproximadamente 30 metros cuadrados, donde la compradora había construido un local, que había poseído desde 1990. El precio se fijó en ¢7.000,00 mensuales a partir de esa fecha y hasta que la niña **A.**, hija de la vendedora, cumpliera 18 años de edad. Se estipuló que el documento de traspaso se haría una vez solucionado un problema de hipoteca a favor de la Caja Costarricense de Seguro Social. La compradora podía, entretanto, obtener el plano catastrado y continuar con la posesión sobre todo el “derecho de accesión” que tendría. La transmisión de la propiedad se efectuaría libre de gravámenes y cuando estimen conveniente firmarían la respectiva segregación -hecho demostrado a) de la sentencia de primera instancia, aprobado en el primer considerando del fallo del Tribunal-. Lo pactado por las partes fue la venta de una porción específica de terreno y la escritura que debía otorgar la vendedora era de

segregación de dicho lote. No se pactó la constitución de un derecho de copropiedad indiviso, ni mucho menos una copropiedad relativa a una parte específica del bien, pero sin efectuar la segregación legal respectiva. Como se indicó al analizar los agravios atinentes a vicios procesales, no lleva razón la parte actora al señalar que lo pretendido fue establecer simplemente un derecho de copropiedad proporcional; por el contrario, la petitoria indica: “...se obligue a la demandada a otorgar la correspondiente escritura de constitución de derecho a mi favor proporcionalmente al área que me corresponde a la cabida total de la finca sobre el inmueble propiedad de la demandada, **localizado en el croquis que se acompaña**” –lo evidenciado es suplido-. Por otra parte, la demanda se fundó en el supuesto incumplimiento contractual de la vendedora y en una ejecución específica de lo convenido, concretada en el otorgamiento de escritura de la porción específicamente localizada en el croquis presentado junto con el escrito inicial del proceso. No se invocó, como se hace ante esta Sala, la aplicación analógica de una copropiedad indivisa o el reconocimiento de un derecho de posesión. Se trata de aspectos no propuestos o debatidos oportunamente por la parte reconvenida, los cuales no pueden ser analizados, a la luz de lo dispuesto por el artículo 608 del Código Procesal Civil. Razón por la cual el agravio deberá rechazarse. Con el fin de profundizar en razonamiento, cabe señalar que el contrato celebrado entre las partes tenía como objeto la venta de una porción específica de un inmueble, de aproximadamente 30 metros cuadrados. Este, aunque es cierto, no es legalmente posible, a la luz de las normas urbanísticas citadas en el recurso de casación, respecto de las cuales ni siquiera se especificaron en qué consistía su supuesta violación o quebranto.

Tratándose de un bien respecto del cual existe imposibilidad legal, se produce la falta un elemento esencial para la validez del contrato de compraventa (artículos 631, párrafo segundo, punto 2; 627, punto 2; 835, inciso 1; 837; y 1007; del Código Civil). Si el contrato es nulo, no se le puede otorgar fuerza de ley entre las partes, ni puede fundar la adquisición de una propiedad perfecta, o conferir el poder a la compradora para exigir forzosamente el cumplimiento de la obligación de otorgamiento de escritura. Por ello, no existe violación alguna de los ordinales 632, 692, 693, 1022 y 1049 del Código Civil. Por otra parte, al ser nulo el contrato por referirse a un objeto legalmente imposible, tampoco existe una transmisión de los derechos de propiedad, posesión, defensa, exclusión o restitución, ni el derecho a solicitar escritura inscribible de una porción de un fundo, en contra de las regulaciones de fraccionamiento urbano requeridas para una adecuada convivencia. De tal manera, deben descartarse las violaciones alegadas de los numerales 264, 267, 277, 278, 295, 316 y 1066 del Civil. Tampoco se violan los cánones 1º y 4º del Código Civil y 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Existen normas de orden público atinentes a los fraccionamientos urbanos, mencionadas por el casacionista, pero no combatidas específicamente, que impiden segregar una porción de terreno de aproximadamente 30 metros cuadrados, como lo pretende la accionante. Ante la existencia de estas normas y los artículos del Código Civil citados, relativos a la nulidad del contrato de compraventa, ninguna violación existe en cuanto al reconocimiento y aplicación de las fuentes del derecho. En cuanto a los cardinales 11, 12, 21 y 1023 del Código Civil, de los cuales se acusa su violación por desconocerse principios de equidad y de buena fe, tampoco se constata

quebranto alguno. La parte actora no basó su demanda en principios de equidad, buena fe o en la búsqueda analógica de una figura jurídica como sería la copropiedad. Se fundamentó, tanto en los hechos como en sus pretensiones y fundamentos jurídicos, en un presunto incumplimiento del contrato, en los términos en que fue pactado, pretendiendo una porción específica de terreno, con lo cual los reproches referentes a estas normas resultan improcedentes. No se trata, entonces, de buscar por analogía una figura que en realidad no cobija lo pretendido, o de crear una solución con base en la equidad que trastornaría las bases fundamentales regulatorias existentes en la actualidad. No existe mala fe de la demandada al oponerse a una segregación evidentemente ilegal, ni tampoco ejercicio antisocial del derecho por ello, por lo que se descarta también la violación de los ordinales 11, 21 y 1023 del Código Civil. De ahí, que el agravio deba rechazarse.

VII.- En el segundo agravio, cabe señalar que la sentencia de primera instancia dispuso la restitución del bien a favor de **la demandada** y el consiguiente desalojo de **la actora**, una vez le sean pagadas las sumas reconocidas a su favor. Al apelar, la parte actora reconvenida no combatió lo resuelto con el argumento que viene a alegar, por primera vez, ante esta Sala. Por tanto, se trata de un aspecto que no fue propuesto ni debatido oportunamente por ella, el cual no puede ser objeto de recurso de casación, según lo dispuesto por el numeral 608 del Código Procesal Civil. Todo lo cual, impone el rechazo de esta inconformidad. En todo caso, ahondando en razones, no quedó acreditado como un hecho demostrado que las partes, al suscribir el convenio, conocían de la imposibilidad legal del objeto. De sus manifestaciones a lo

largo del proceso, incluso en casación, se desprende más bien el desconocimiento de tal circunstancia. El precepto 844 del Código Civil dispone como sanción para los que han contratado a sabiendas de la ilicitud del objeto o de la causa, el no poder repetir lo que se ha dado o pagado. Al igual que lo interpretó el Tribunal, se estima que la frase “a sabiendas” incluida en esta norma, se refiere al conocimiento específico en cuanto a la ilicitud del objeto o de la causa. De lo contrario, en todos los casos de causa u objeto ilícito se aplicaría la sanción indicada, y no tendría ningún sentido o efecto la frase indicada. No se trata de un problema de desconocimiento de la ley. En efecto, aún si los contratantes ignoran lo ilícito de su acto, este deviene inexorablemente en nulo. Lo que hace el legislador, es regular los efectos de dicha nulidad. Normalmente, la nulidad da lugar al restablecimiento de la situación jurídica de las partes existente cuando se celebró el contrato, pero, excepcionalmente, si ellas conocían de la ilicitud, se les sanciona con la imposibilidad de reclamar lo que hubieran dado o pagado, conscientes de actuar en contra del ordenamiento jurídico. Así, al no estar acreditado dicho conocimiento, este reproche debe también desestimarse.

VIII.- Respecto de la tercera inconformidad, el argumento esbozado, el cual fue entremezclado con agravios de naturaleza procesal ya analizados, parte de una premisa errónea. El Tribunal no aplicó el artículo 509 del Código Procesal Civil. Sino, delimitó lo que fue objeto de demanda, observando que los efectos de una accesión por construcción en terreno ajeno, a vista y paciencia del propietario, no fue lo invocado por la actora, motivo por el cual no podría entrar a considerar si la instauración de una copropiedad, como una de las posibles soluciones previstas por dicho artículo, podría

decretarse. Por ende, no se aplicó, bien o mal, el citado artículo. En todo caso, a nada conduciría el agravio planteado, pues la accionante reconvenida sostiene que dicha norma no resulta aplicable, no pudiendo dar lugar al acogimiento de su pretensión lo preceptuado en ella.

IX.- En el caso del cuarto reparo, reconducido a su propia naturaleza, sea, violación de norma sustantiva por falta de aplicación, consistiría en afirmar su quebranto por cuanto, como efecto de la nulidad decretada, no se dispuso la devolución de lo pagado por la compradora a la vendedora por el bien. Lleva razón la recurrente. En la contrademanda se solicitó la nulidad del contrato. Dicha pretensión conlleva, en caso de ser acogida, todas las consecuencias legales atinentes a ella. En particular, el artículo 846 regula lo concerniente al efecto restitutorio producido necesariamente como consecuencia de la nulidad, disponiendo: *"Sin previa entrega o consignación de lo que deba devolver con motivo de la nulidad, no puede una parte exigir que se compela a la otra parte a la devolución de lo que le corresponde."* Había resuelto acertadamente el Juzgado en determinar que la restitución de la porción del inmueble vendido debe hacerse una vez que la vendedora devuelva a la compradora lo recibido como pago del bien, sea, \$7.000,00 mensuales desde la fecha de suscripción del contrato, hasta el cumplimiento de los 18 años de edad de la joven **A.**, lo cual dispuso se liquidara en ejecución de sentencia. En cuanto a este punto, procede entonces casar la sentencia del Tribunal, respecto de la devolución del dinero pagado durante el tiempo en que **la actora** ocupó el bien, para en su lugar confirmar lo resuelto por el Juzgado en primera instancia.

X.- En virtud de lo expuesto, se deberá declarar sin lugar el recurso por motivos procesales. Se acogerá parcialmente el interpuesto por razones de fondo, casándose el fallo del Tribunal únicamente en cuanto dispuso revocar el fallo del Juzgado que condenó a la contrademandante a reintegrar a la contrademandada la suma pagada por el de precio de la venta de la fracción de terreno. En su lugar, se confirmará lo resuelto en la sentencia del Juzgado en cuanto a este extremo. En lo demás, se denegará el recurso de casación por razones sustantivas.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso por motivos procesales. Se acoge parcialmente el interpuesto por razones de fondo, casándose el fallo del Tribunal únicamente en cuanto dispuso revocar el fallo del Juzgado que condenó a la contrademandante a reintegrar a la contrademandada la suma pagada por el precio de la venta de la fracción de terreno. En su lugar, se confirma lo resuelto en la sentencia de primera instancia en cuanto a este extremo. En lo demás, se deniega el recurso de casación por razones sustantivas.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho

José Rodolfo León Díaz

AMADRIGALV/MMONTEROSE