

Exp: 93-000156-419-AG

Res: 000608-F-2004

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas diez minutos del veintitrés de julio del año dos mil cuatro.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Agrario de la Zona Sur, Ciudad Nelly, por **ARNOLDO ROJAS QUESADA**, comerciante, vecino de Miramar de Puntarenas, contra el **"INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO"**, representado por su presidente ejecutivo Marco Aurelio Bolaños Víquez, Ingeniero Agrónomo, vecino de Heredia, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, **"HACIENDA MATAGORDA SOCIEDAD ANÓNIMA"**, representada por el Licenciado Jorge Fernando Salgado Portuguez, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma y contra la **SUCESIÓN DE THOMAS EUGENE DUNNA HENRY**, representada por su albacea la Licenciada Ileana María Mateo Peralta. Intervienen, además, como Apoderados Especiales Judiciales del actor el Doctor Mario Muñoz Quesada, vecino de Heredia, de Hacienda Matagorda el licenciado Jorge Zúñiga Calderon, vecino de San Isidro del General. Las personas físicas son mayores de edad, casados y con las salvedades dichas abogados y vecinos de San José.

RESULTANDO

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la parte actora planteó demanda ordinaria, cuya cuantía fue estimada en la suma de veinte millones de colones, para que en sentencia se declare: "1.- Resuelto el contrato de compraventa celebrado entre el actor y el Instituto

demandado, por incumplimiento de éste último en cuanto al pago del precio y en cuanto al pago del saldo del precio de dicha compraventa.- 2.- Que el actor cumplió a cabalidad la condición impuesta a él por el acuerdo de Junta Directiva del Instituto demandado, de la sesión número 426 del 23 de setiembre de 1986, entregando debidamente catastrado el plano del lote segregado de doscientas hectáreas adquiridas por el Instituto demandado.- 3.- Que como consecuencia de la resolución del contrato de compraventa, el Instituto demandado debe reintegrar al actor la totalidad del lote de doscientas hectáreas descrito en la escritura número 6, folio 40, tomo 36 del Protocolo del Notario Adrián Arguello Artavia, otorgada a las 15 horas del 29 de octubre de 1986, así como el resto reservado por el actor y que es la finca del Partido de Puntarenas número: 10.474 que el Instituto demandado ocupó, usurpó y adjudicó a terceras personas indebidamente.- 4.- Que el Instituto demandado, al reintegrar al actor la totalidad de las fincas del Partido de Puntarenas números: 10.445 y 10.474, reunidas por el Notario del Instituto accionado en la relacionada escritura, deberá hacerlo entregándolas libre de todo gravámen y anotación en el Registro Público, y también libres de cualquier ocupación y posesión de terceras personas, introducidas en esas por dicho Instituto.- 5.- Que el dinero entregado por el Instituto demandado al actor, como parte del precio de la compraventa, quedará en propiedad del último a título de daños y perjuicios, y sin perjuicios además para el actor de cobrar y actualizar tales daños y perjuicios al valor vigente a la fecha de devolución de los inmuebles. Estos se liquidarán en ejecución de sentencia.- 6.- Que el Instituto demandado deberá además pagar los daños y perjuicios irrogados al actor por la invasión,

ocupación, y parcelación del resto reservado y que es la finca del partido de Puntarenas número: 10.474, desde el día en que tomó posesión del mismo y hasta el día en que realmente devuelva al actor dicho inmueble. Estos se liquidarán en ejecución de sentencia.- 7.- Que el Instituto demandado deberá pagar al actor ambas costas de este juicio.- Petitoria Subsidiaria: 1.- Que por haber sido perfecta en cosa y precio la venta de un lote de doscientas hectáreas por parte del actor al Instituto demandado, y por haber cumplido el actor la condición impuesta en el acuerdo de compra de ese lote de terreno, dictado por la Junta Directiva del Instituto accionado, este deberá pagar al actor el saldo del precio de dicha compraventa, más los intereses pactados y legales hasta el día del efectivo pago y los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia. El pago será conforme al valor actual de la moneda.- 2.- Que el Instituto demandado debe reivindicar al actor el resto del inmueble que éste se reservó y que es la finca del partido de Puntarenas número: 10.474, debiendo entregársela libre de todo gravámen y anotación y de cualquier tercero ocupante, introducido en ese resto y finca por el Instituto accionado.- 3.- Que el Instituto demandado debe pagar al actor todos los daños y perjuicios ocasionados desde el día en que se posesionó y hasta el día en que se haga efectiva devolución del resto del (sic) finca reservada y que es la número: 10.474 del partido Puntarenas, y los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia.- 4.- Que Thomas Dunnan o Hacienda Matagorda S.A. nunca han sido ni tampoco ahora lo son dueños o poseedores de un área de 22 hectáreas aproximadamente que el Instituto demandado califica de "demasia" y que a la vez también califica o atribuye como de propiedad de Thomas Dunnan o

Hacienda Matagorda S.A. y 5.- Que los demandados, en forma solidaria, deberán pagar al actor ambas costas de esta acción.”.

2°.- Los demandados contestaron negativamente la demanda. El Instituto de Desarrollo Agrario interpuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, falta de agotamiento de la vía administrativa, caducidad, prescripción y la genérica de sine actione agit. Hacienda Matagorda Sociedad Anónima, interpuso las excepciones de litisconsorcio necesaria, falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, caducidad, prescripción y la genérica de sine actione agit y el albacea de la Sucesión de Thomas Dunna Henry, interpuso las excepciones de litisconsorcio necesaria, falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, caducidad, prescripción y la genérica de sine actione agit. Las excepciones previas de caducidad y la genérica de sine actione agit interpuestas por el representante de IDA fueron declaradas sin lugar en auto número 955-91 de las 16 horas del 23 de setiembre de 1991.

3°.- La Jueza, Lic. Marisel Zamora Arias, en sentencia N° 12-2002 de las 8 horas 20 minutos del 15 de abril del 2002, **resolvió:** “De conformidad con lo expuesto, normativa y doctrina citada, **1)** se rechazan las excepciones de FALTA DE DERECHO, FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA, PRESCRIPCIÓN, CADUCIDAD interpuestas por el Instituto de Desarrollo Agrario en consecuencia SE DECLARA PARCIALMENTE CON LUGAR la demanda Ordinaria Agraria establecida en contra del INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO, como se dirá; Entendiéndose denegado lo que expresamente no se

indique y modificado lo que no se apruebe como se pidió en la demanda: 1) Que el Instituto de Desarrollo Agrario deberá pagar al actor el saldo del precio de la compraventa de un lote de doscientas hectáreas ubicado en el Distrito de Puerto Jiménez, cantón de Golfito en la provincia de Puntarenas. 2) Que legalmente deberá el Instituto de Desarrollo pagar al actor los intereses pactados y legales, sobre el saldo adeudado, hasta el día del efectivo pago, los cuales se liquidarán en la etapa de ejecución de sentencia. 3) Que el Instituto de Desarrollo Agrario deberá reivindicar al actor el resto de dieciséis hectáreas que el actor reservó al momento de la compraventa y que se ubica en la finca diez mil cuatrocientos sesenta y cuatro cero cero cero del partido de Puntarenas, que deberá entregarla libre de gravámenes y anotaciones y de cualquier tercero ocupante. 4) Que el Instituto de Desarrollo Agrario deberá pagar al actor los daños y perjuicios ocasionados, desde el día en que se posesionó del citado terreno de dieciséis hectáreas hasta la fecha de su efectiva devolución, los cuales se liquidarán en la etapa de ejecución de sentencia. 5) Que el Instituto de Desarrollo Agrario deberá pagar al actor las costas personales y procesales de esta acción. **2)** Se acoge la excepción de Falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva interpuesta por la demandada Hacienda Matagorda Sociedad Anónima, y el señor Thomas Eugene Dunnan Henry, se rechazan las de caducidad, prescripción interpuestas por los mismos. En consecuencia SE DECLARA SIN LUGAR, la demanda Ordinaria Agraria establecida por el señor ARNOLDO ROJAS QUESADA en contra de HACIENDA MATAGORDA Y EL SEÑOR THOMAS EUGENE DUNNAN HENRY. Se condena al actor al pago de las costas personales y procesales de esta acción a los

demandados HACIENDA MATAGORDA Y EL SEÑOR THOMAS EUGENE DUNNAN HENRY. Se advierte a las partes que, esta sentencia admite el recurso de apelación, el cual deberá interponerse ante este juzgado en el término de cinco días. En ese mismo plazo y ante éste órgano jurisdiccional también se deberá exponer, en forma verbal o escrita, los motivos de hecho o de derecho en que la parte recurrente apoya su inconformidad; bajo el apercibimiento de declarar inatendible el recurso (artículos 500 y 501 incisos c) y d) del Código de Trabajo; Votos de la Sala Constitucional números 5798, de las 16:21 horas del once de agosto de mil novecientos noventa y ocho y 1306 de las 16:27 horas del veintitrés de Febrero de mil novecientos noventa y nueve).”.

4°.- El apoderado del actor y el apoderado del Instituto de Desarrollo Agrario apelaron y el Tribunal Agrario, integrado por los Jueces, Damaris Vargas Vásquez, Carlos Bolaños Céspedes y Antonio Darcia Carranza, en sentencia N° 776-F-03 de las 10 horas 10 minutos del 20 de noviembre del 2003, **dispuso:** “En lo apelado, se revoca la sentencia únicamente en cuanto rechaza las excepciones de Falta de Derecho y Falta de Legitimación Activa y Pasiva opuestas por el Instituto de Desarrollo Agrario, acoge parcialmente la demanda incoada contra dicho Instituto e impone a éste el pago de las costas. En su lugar, se acogen las citadas excepciones, se rechaza la demanda en los extremos acogidos por la a quo en el fallo y se impone al actor el pago de las costas procesales y personales ocasionadas al Instituto de Desarrollo Agrario.”.

5°.- El Tribunal en auto de las 7 horas 37 minutos del 16 de febrero de 2004, rechazó el recurso de revocatoria y nulidad concomitante que interpuso el apoderado del Instituto de Desarrollo Agrario.

6°.- El apoderado del actor formuló recurso para ante esta Sala con indicación expresa de las razones en que se apoyó para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

7°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Solís Zelaya; y,

CONSIDERANDO

I.- En instrumento público otorgado el 29 de octubre de 1986, el señor Arnoldo Rojas Quesada reunió las fincas de su propiedad, inscritas en el Registro Público en el Partido de Puntarenas, matrículas de folios reales números 10.445-000 y 10.474-000. El nuevo fundo quedó con una cabida de 216 hectáreas 6579,71 metros cuadrados. En ese mismo acto, el señor Rojas Quesada segregó un lote de 200 hectáreas y lo vendió al Instituto de Desarrollo Agrario (I.D.A.). La naturaleza de este terreno es de repastos, montaña, tacotales, con dos casas, sito en Jiménez, distrito segundo de Golfito, cantón sétimo de la provincia de Puntarenas. Colinda al Norte: con calle pública, Julián Aparicio y Encarnación Bellanero Sánchez; al Sur: con Aurelio Rodríguez Sánchez, Adela Centeno Centeno y Néstor Lezcano Bellanero; al Este: con el resto reservado; y, al Oeste: con calle, Quebrada el Platanillo, Amable Jiménez, quebrada en medio. La finca madre, reservada por don Arnoldo y ubicada en el inmueble matrícula de folio real número 10.474-000, descrita en el plano catastrado número P-12.454-52, según se indicó en dicha escritura pública, quedó con una cabida de 16 hectáreas 6.579,71 metros cuadrados. Está destinada a pastos. Sus linderos son: Norte: con camino; Sur: con Néstor Lezcano Bellanero; Este: con Aurelio Rodríguez Sánchez, Víctor Araya y Arturo

Serrú; y, Oeste: con lote segregado. El precio de venta se pactó en ¢7.000.000,00, a razón de ¢35.000 la hectárea. Se dispuso que la forma de pago se haría de la siguiente manera: el equivalente al 57.14% del total, sea la suma de ¢4.000.000, en dinero en efectivo. El 42.86% restante, ¢3.000.000, en bonos dieciséis por ciento. También se estipuló que, del precio de venta, el I.D.A. retendría la suma de ¢1.974.358,30, la cual cancelaría al vendedor al momento en que éste hiciera entrega del respectivo plano catastrado del lote adquirido. Asimismo, se dispuso que el indicado ente, del monto de los bonos, retendría ¢1.050.000, a fin de comprobar el área real vendida. Según se pactó, en caso de resultar menor, se haría los rebajos proporcionales; si fuese mayor, la diferencia pasaría a ser propiedad del Instituto adquirente sin costo adicional. Don Arnoldo presentó ante el susodicho Instituto el plano catastrado número P-663038-87 de 7 de enero de 1987. El Departamento de Ordenamiento de Tierras de aquel ente, en informe de fecha 26 de octubre de 1988, recomendó no girar suma alguna al vendedor, en virtud de que el plano catastrado en mención no responde a la realidad, al incluir un lote de, aproximadamente, "22 hectáreas, punto 5", las cuales están fuera del lindero Sur del plano con base en el cual se constituyó la escritura de venta. El indicado levantamiento topográfico aportado por don Arnoldo, presenta a su favor una demasía de 22 hectáreas, la cual se ubica en la finca matrícula número 10.445-000; y no se superpone o traslapa con el predio matrícula de folio real número 49.232-000, propiedad de Hacienda Matagorda S.A.. A partir de febrero de 1988, el I.D.A. ocupó y parceló la totalidad de la finca matrícula número 10.474-000. De igual

manera, adjudicó a diferentes familias de la zona un total de 36 parcelas ubicadas en la finca adquirida a don Arnoldo.

II.- El señor Rojas Quesada, con la presente demanda ordinaria en contra del Instituto de Desarrollo Agrario, Hacienda Matagorda S.A. y Thomas Eugene Dunnan Henry, hoy su sucesión, pretende, en forma principal y en lo conducente, se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado entre el actor y el ente demandado, por incumplimiento de éste, en el pago del precio. Asimismo, pide se declare haber cumplido la condición a él impuesta mediante acuerdo de la Junta Directiva del I.D.A., tomando en sesión número 426 del 23 de setiembre de 1986, al haber entregado, debidamente catastrado, el plano del lote segregado de 200 hectáreas, adquiridas por el referido Instituto. Como consecuencia de la resolución del contrato de compraventa, peticiona se condene al señalado ente a reintegrar la totalidad del lote de 200 hectáreas, descrito en la escritura número 6, folio 40, tomo 36 del Protocolo del Notario Adrián Argüello Artavia, otorgada a las 15 horas del 29 de octubre de 1986; así como el resto reservado por él y que es la finca del Partido de Puntarenas, matrícula número 10.474, que el Instituto demandado ocupó, usurpó y adjudicó a terceras personas indebidamente. Al reintegrar la totalidad de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas de folios reales números 10445-000 y 10.474-000, reunidas por el profesional indicado, deberá hacerlo libre de todo gravamen y anotación en el Registro Público, amén de cualquier ocupación y posesión de terceras personas. Pretende además, que el dinero entregado por el I.D.A., como parte del precio de la compraventa, quede en su propiedad a título de daños y perjuicios, con derecho de cobrar y actualizar esos rubros al

valor vigente en que se produzca la devolución de los indicados inmuebles; lo cual se liquidará en ejecución de sentencia. Solicita, también, se condene al susodicho ente al pago de los daños y perjuicios irrogados como consecuencia de la invasión, ocupación y parcelación del resto reservado y que es la finca del Partido de Puntarenas número 10.474, desde el día en que tomó posesión del mismo y hasta que se le devuelva, que se liquidarán en ejecución de sentencia. Por último, pide se condene al ente demandado al pago de las costas del proceso. Subsidiariamente, solicita se declare que, por ser perfecta, en cosa y precio, la venta de un lote de 200 hectáreas al Instituto demandado y, por haber cumplido con la condición impuesta por su Junta Directiva, éste debe pagar el saldo del precio de dicha compraventa, más los intereses pactados y legales hasta el día del efectivo pago, los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia. El pago respectivo será conforme al valor actual de la moneda. Ruega, además, que el ente demandado le reivindique el resto del inmueble que se reservó, el cual es la finca del Partido de Puntarenas matrícula número 10.474-000, debiendo entregárselo libre de todo gravamen y anotación y de cualquier tercero ocupante. También peticona se condene a la institución demandada al pago de todos los daños y perjuicios irrogados desde el día en que se posesionó y hasta la devolución efectiva del resto de la finca reservado, los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia. Asimismo, se declare que Thomas Dunnan o Hacienda Matagorda S.A. nunca han sido los dueños o poseedores de un área de aproximadamente 22 hectáreas que el I.D.A. califica como demasía y la considera propiedad de ellos. Reclama se condene a los demandados, en forma solidaria, al pago de las costas del proceso. Los

demandados se opusieron a las pretensiones formuladas. Formularon las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, falta de agotamiento de la vía administrativa, caducidad, prescripción, litis consorcio pasivo necesario, y la expresión genérica "sine actione agit". Las defensas de falta de agotamiento de la vía administrativa y litis consorcio pasivo necesario fueron resueltas interlocutoriamente. El Juzgado declaró parcialmente con lugar la demanda. Condenó al I.D.A. a cancelarle al actor el saldo del precio de la compraventa de un lote de 200 hectáreas ubicado en el distrito de Puerto Jiménez, cantón de Golfito de la Provincia de Puntarenas. Igualmente, le impuso el reconocimiento de los intereses pactados y los legales sobre el saldo adeudado, hasta el día del efectivo pago, los cuales se liquidarán en la etapa de ejecución del fallo. Asimismo, dispuso que deberá reivindicarle al actor el resto de 16 hectáreas que se reservó al momento de la compraventa, ubicadas en la finca 10.474-000 del Partido de Puntarenas, la cual deberá entregar libre de gravámenes, anotaciones y de cualquier tercero ocupante. Asimismo, condenó al ente demandado a pagarle al actor los daños y perjuicios ocasionados, desde el día en que se posesionó del citado terreno de 16 hectáreas, hasta la fecha de su efectiva devolución, los cuales se liquidarán en la etapa de ejecución de sentencia. También le impuso el pago de ambas costas del proceso. Tocante a los co-demandados Hacienda Matagorda S.A. y Thomas Eugene Dunnan Henry, hoy su sucesión, declaró sin lugar la demanda formulada. Respecto a ellos, condenó al actor al pago de las costas del proceso. El Tribunal revocó lo resuelto, en torno al I.D.A.. En su lugar, desestimó las pretensiones contra él interpuestas. Condenó al actor el pago de las costas del proceso.

III.- El apoderado especial judicial del actor formula recurso de casación. Alega motivos de orden procesal y fondo. Este último, por violación indirecta y directa de ley. Invoca conculcados los artículos 41, 45 de la Constitución Política; 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 22, 295, 297, 321, 480, 627, 632, 692, 1009, 1045, 1049, 1066 del Código Civil; 493 del Código de Trabajo; 155, 222, 227, 330, 401, 407 del Código Procesal Civil.

IV.- DOCUMENTOS PRESENTADOS CON EL RECURSO. Con fundamento en lo preceptuado por el artículo 561 del Código de Trabajo, aplicable a la especie, por no resultar indispensable para decidir los puntos controvertidos en el presente recurso, se impone el rechazo de la prueba documental aportada con el recurso de casación, consistente en una certificación notarial y una certificación del Registro Nacional de folios 673 a 681.

RECURSO POR MOTIVOS PROCESALES

V.- Bajo esta inteligencia, alega el recurrente el vicio de incongruencia. Ello por cuanto, según indica, en el memorial de contestación a la demanda, el Instituto demandado opuso excepciones de fondo, entre ellas, las de falta de derecho y falta de legitimación activa y pasiva. No formuló la denominada "exceptio non adimpleti contractus" o excepción de contrato no cumplido. Tampoco alegó durante el proceso, el incumplimiento contractual grave del actor. Sin embargo, apunta, el Tribunal, en la sentencia recurrida, revoca la de primera instancia, acoge la defensa de falta de derecho y declara sin lugar la demanda en todos sus extremos, con las costas a cargo de su patrocinado. Para ello, acota, se fundamenta en el incumplimiento grave del actor al contrato

de compraventa. El artículo 155 del Código Procesal Civil establece, en su inciso 3, los requisitos que debe enunciar toda sentencia jurisdiccional para que sea válida y eficaz y que deben cumplirse a cabalidad por el juzgador. Dispone, agrega, que no pueden comprender otras cuestiones que las pretendidas, ni conceder más de lo que se hubiese pedido. Al resolver el ad-quem como lo hizo, arguye, sobre puntos no debatidos; y sin haberse opuesto la respectiva y correspondiente excepción de fondo, incurrió en el yerro endilgado. Además, señala, era incompetente para conocer y pronunciarse sobre una defensa de fondo no opuesta ni debatida y, por ende, sobre la cual a la parte actora nunca se le dio audiencia para defenderse. De igual manera, refiere, se comete el yerro señalado, porque se cambió la causa de pedir, fundada en una excepción no opuesta, acogiendo y cambiando una defensa concreta por otra de diferente naturaleza jurídica y, fundamentalmente, también porque resolvió contra dos principios propios de esta clase de incongruencia: la preclusión e ir contra lo ejecutoriado.

VI.- Esta Sala, con su nueva integración, ha determinado la procedencia, en esta materia y en ciertos supuestos, del recurso de casación por motivos de índole procesal. El artículo 559 del Código de Trabajo, aplicable a este tipo de procesos por expresa remisión del canon 61 de la Ley de Jurisdicción Agraria, dispone: "*RECURSO DE CASACIÓN. RECHAZO DE PLANO. Recibidos los autos, la Sala rechazará de plano el recurso si se ha interpuesto contra lo que disponen los artículos 556 y 557. Lo mismo hará cuando en el recurso se pida únicamente la corrección, reposición o práctica de trámites procesales.*"(Lo subrayado no es del original). Para el sub-júdice, interesa la segunda parte del

artículo en comentario. La doctrina procesalista ha indicado que los motivos de casación por la forma, dispuestos en el artículo 594 del Código Procesal Civil, pueden darse en las tres fase del proceso: 1) En la constitución misma de la relación jurídico procesal, verbigracia, lo regulado por el inciso primero, relativo a la falta de emplazamiento o notificación defectuosa de éste. 2) Los referidos al anormal desenvolvimiento de esa relación. Tal es el caso del inciso segundo, sobre la denegación de pruebas admisibles o la falta de citación para alguna diligencia probatoria durante la tramitación. Y, 3) Los producidos al momento de la decisión del litigio, es decir, al dictarse la sentencia correspondiente, el ejemplo típico es la incongruencia, dispuesta en el inciso tercero. La expresión "*reposición o práctica de trámites procesales*" según lo dispuesto por la normativa laboral, no abarca la totalidad de los supuestos en que pueden presentarse estos vicios procesales o "in procedendo". La jurisprudencia de este Tribunal, hasta el momento, ha equiparado los conceptos de "vicios de forma" con los de "trámite procesal", a pesar de ser diferentes. Se está, puede afirmarse, ante una relación de género a especie, en donde los segundos configuran una especie de los primeros. Los yerros por trámites procesales se refieren a incumplimientos originados, de manera exclusiva, durante el íter procesal, pudiendo enmarcarse en los puntos 1 y 2 antes señalados. Por ello, la limitación para interponer el recurso de casación por razones procesales, contenida en el artículo de comentario, no es aplicable a todos los supuestos en que proceda. No está contemplada para las faltas referidas a la constitución de los actos procesales que sean pasibles de ese recurso, a tenor de lo dispuesto por el indicado artículo 594 del Código de rito civil. De tal manera, dentro de

este nuevo enfoque, sí resulta revisable en esta vía el fallo dictado en la jurisdicción agraria, cuando lo alegado es el vicio de incongruencia, como se hace en el presente recurso, lo cual se analiza de seguido.

VII.- En sentencia número 85 de las 15 horas 35 minutos del 24 de enero del 2001, lo cual es reiterado constantemente, este Tribunal señaló que la incongruencia "**IV.-** *implica un irrespeto a normas de orden procesal que le imponen al juzgador un determinado comportamiento al proferir el fallo. Particularmente el que nos ocupa atenta contra la que dispone que el Juez, al dirimir la litis, no puede rebasar los límites dentro de los cuales está contenido el tema de la controversia (Art. 155 del Código Procesal Civil). Al fallador, en efecto, le está vedado pronunciarse sobre puntos que no han sido sometidos a su decisión. La incongruencia se produce, por lo mismo, cuando hay disonancia manifiesta y trascendente entre lo petitionado, o sea lo rogado en la demanda o en las excepciones, y lo resuelto (En materia agraria, vale este paréntesis para agregarle a esta cita que, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, esa disonancia sería entre todos los puntos objeto de debate durante el proceso y lo resuelto en el fallo). *La falta de conformidad puede producirse porque se conceda más, porque se conceda cosa distinta o porque se omita resolver peticiones. ... La incongruencia ha de buscarse confrontando la parte resolutive de la sentencia con las pretensiones de las partes, para determinar si existe o no el desacoplamiento ostensible constitutivo del vicio. En este menester, desde luego, hay que tener en cuenta también los hechos aducidos como sustento de la petición, porque ésta se entiende sólo en función de la causa que en ellos se expresa; no así el fundamento legal, porque**

es al Juez y no a las partes a quien corresponde decir el derecho (Jura novit curia). Y es que resulta obvio que el Juez no podría variar en el fallo la causa petendi sin lesionar el derecho de defensa de la persona afectada con ese cambio.

Ahora bien, la inconsonancia está referida a declaraciones que el tribunal no puede hacer sino a gestión de parte. (Doctrina del art. 99 del Código Procesal Civil); en consecuencia, si resuelve de oficio extremos para cuya decisión no es necesaria esa iniciativa, máxime cuando el no hacerlo conlleva más bien un irrespeto a una conducta impuesta al sentenciador, no hay incongruencia, fundamentalmente porque no hay extralimitación de poder. ..."(Lo subrayado no es del original. Sentencia número 61 de las 15 horas del 23 de julio de 1997. En igual sentido, puede consultarse la número 125 de las 14 horas 40 minutos del 27 de noviembre de 1996).

A la luz de lo expuesto, el vicio recriminado por el casacionista no existe; ello por cuanto, en primer lugar, en torno a la supuesta variación de la causa de pedir, de conformidad con la contestación efectuada por el ente demandado de los hechos de la demanda anteceditos con los ordinales 3, 4, 5, 6, 8, 10 y 11 (folio 345), las excepciones por él invocadas, en especial las de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la genérica de "sine actione agit", se sustentan en el incumplimiento contractual del actor, al no presentar el correspondiente plano catastrado del terreno adquirido. Al respecto y, en lo conducente, señaló el I.D.A.: "**TERCERO:** ... Por otra parte el actor trata de adecuar todo a su conveniencia y ahora resulta que el resto que se reservaba se localiza a lo largo de la colindancia este y norte, presentando un plano que no coincide con lo que indicé en la oferta, el acuerdo de compra y la escritura de formalización de la venta, por cuanto corrió el lindero sur de la propiedad,

*abarcando un área que no aparece en el plano de la finca 10.445, que presentó desde un principio, además corrió los linderos y cabida del resto reservado, abarcando la mayor parte del lindero norte del lote comprado, correspondiente a calle pública y por el lindero sur de la finca mencionada, un área que reclamó como de su propiedad Hacienda Matagorda./ Precisamente, para aclarar lo del lindero sur se efectuó una inspección con funcionarios del I.D.A. y se logró determinar que este lindero se encontraba bien definido, en gran parte por una cerca de alambre y del cual los representantes de la Hacienda Matagorda manifestaron ser el único y verdadero (sic) y el que muestra el plano 11768 del 21 de julio de 1950, aportado por el actor. Asimismo se realizó una nueva inspección a fin de localizar el tan discutido lindero sur y el resultado se indicó mediante acta notarial que se levantó en el lugar debidamente firmada por el actor. Como puede ver el señor Juez, el actor pretende, ahora, después de que firmó la escritura y valiéndose de que al momento de la firma no había hecho las medidas definitivas y la localización del resto en el terreno, para confeccionar un plano que no es acorde, en absoluto, con lo que vendió mediante escritura pública, ya indicada, al I.D.A., adecuando el resto que se reservó a su conveniencia e intereses, en consecuencia, ubicándolo en la parte más valiosa de la finca. **CUARTO:** ... no es hasta años después que pretende, de muy mala fe, presentando un plano acorde a sus intereses y conveniencia, de lo que según él vendió al I.D.A., reservándose las 16 Ha. 6496 metros cuadrados en la parte más valiosa de la finca. Según informe de nuestros peritos, irónicamente lo hace ahora, en nada acorde con la opción de venta, al acuerdo de compra de nuestra Junta Directiva, planos que presentara originalmente y a la descripción de lo que*

vendió en la escritura pública firmada por el actor. Al respecto, mi representado presenta planos en los que demuestra fehacientemente la ubicación de las 200 hectáreas que el actor vendió al I.D.A., así como la ubicación del resto que se reservó el actor, todo ello de conformidad con el plano general de la finca y de la descripción de los inmuebles que se hizo en la escritura pública, el acuerdo de compra y la opción de venta, que forma parte de la negociación de los planos originales presentados por el actor (sic). ... **QUINTO:** No es cierto en la forma en que viene expuesto. En el acuerdo de compra dictado por mi representado y al que se ha hecho referencia, claramente se estipula que "el precio de la finca B se cancelará en el momento en que el propietario presente el plano debidamente catastrado del lote que adquiere el Instituto de Desarrollo Agrario". La finca B, de acuerdo a lo estipulado por el acto administrativo que ordena la compra es el lote a segregar de la finca 10474, y sobre dicho inmueble a la fecha no se ha presentado el plano catastrado, tal y como lo ordenó el acto de marras y fue aceptado por el actor. Para proceder a entregar el precio del inmueble debe presentarse el plano, lo que no se ha hecho. ... **OCTAVO:** ... Si bien es a mi representado quien (sic) le corresponde comprobar la cabida de la finca una vez adquirida, en el caso de marras hubo un compromiso para el actor, lo que se estipuló en la escritura, y que consistía en la presentación del plano del lote que estaba vendiendo al I.D.A., parte de la finca 10.474, lógicamente, debía hacerse conforme a lo ofrecido al I.D.A. en la opción de venta, en los planos, en el Acuerdo de Junta Directiva y la descripción que de los inmuebles se hizo en la escritura, sin embargo el actor hizo todo lo contrario y presentó un plano con 200 hectáreas escogidas a su conveniencia y no respetando lo pactado con el I.D.A. y

*de acuerdo con la venta que hiciera en la escritura pública, en consecuencia incumpliendo con las obligaciones del vendedor, y violando así lo que al respecto establece nuestro Código Civil en su artículo 1075 y siguientes "De las obligaciones del vendedor". Así las cosas y dado que el precio a pagar por el I.D.A. por la segunda finca quedó condicionado a que el vendedor diera cumplimiento con la presentación del plano debidamente catastrado del lote que adquirió el I.D.A., el que no se presentó debidamente, pues lo presentado era un plano en nada acorde con lo pactado con el I.D.A. y a la descripción que reza en la escritura de compra, por lo que mi representado, hasta tanto no cumpla el actor con ello, de conformidad a las leyes que nos rigen, no está facultado legalmente para entregar el precio del lote segregado. ... **DÉCIMO:** ...Mi representado, por las razones expuestas en el punto anterior, se limitó a cancelar al actor únicamente lo que legalmente le correspondía dado el incumplimiento de su parte con las obligaciones impuestas en la escritura de compra, en la opción, en el acuerdo de Junta Directiva y así aceptadas por él al momento de firmar la misma. **DÉCIMO PRIMERO** ... Los planos que sirvieron de base al Acuerdo de Junta Directiva y escritura de compra no incluían demasía alguna, esta surgió del plano levantado posterior al otorgamiento y firma de la escritura presentada por el actor. ... La descripción del lote segregado y comprado por el Instituto que se hace en la escritura de compra, colinda por el este con el resto que se reservó el vendedor. Igualmente, el resto reservado colinda por el oeste con el lote segregado y comprado por el Instituto, de manera que la ubicación correcta de ambas fincas es la que se indica en el plano levantado por la Sección de Topografía del I.D.A.. Contrario a ello, el plano presentado por el actor y*

levantado por el Topógrafo Gustavo Lugo en noviembre de 1986 no responde a la realidad, ya que no se ajusta a la descripción de lo que vendió al I.D.A. mediante escritura pública, dado que incluye en las 200 hectáreas un lote de terreno de aproximadamente 22 hectáreas que está fuera del lindero sur del plano con base en el cual se constituye la escritura ..."(Lo subrayado no es del original). De lo transcrito, se desprende con claridad meridiana que el I.D.A., para oponerse a las pretensiones del actor, alega el incumplimiento de la condición suspensiva acordada por las partes, la cual, se repite, consiste en la presentación del plano, debidamente catastrado, del lote adquirido. Esto, a criterio del indicado ente, lo legitima para no cancelar el monto adeudado, con la consiguiente falta de derecho del actor para pretender su pago o la resolución con daños y perjuicios. Ergo, el ad-quem no ha cambiado la causa de pedir, al afirmar en el considerando VII del fallo recurrido *"... que no logró acreditar el actor estar amparado legalmente para el planteamiento de la demanda al ser la parte incumpliente de la negociación, operando la Falta de Derecho; se tuvo por demostrado que el actor fue el primero que incumplió en forma grave con las obligaciones asumidas en la negociación careciendo por ello de legitimación activa ..."*. En segundo término, tampoco se configura la incongruencia, por cuanto, el Tribunal, en lo que fue objeto de apelación, revocó el fallo de primera instancia, acogió las defensas formuladas por el I.D.A. de falta de derecho y falta de legitimación activa y pasiva, rechazando, en consecuencia, la demanda en contra de dicho ente. Por consiguiente, aunque en forma contraria a los intereses del casacionista, fueron resueltas todas las cuestiones objeto de debate. Por las razones expuestas, se impone el rechazo del agravio de mérito.

RECURSO POR MOTIVOS DE FONDO

VIOLACIÓN INDIRECTA

VIII.- Como primer motivo de disconformidad bajo esta inteligencia, alega el casacionista que los juzgadores de instancia no acreditaron como hecho demostrado que el actor hubiere incumplido el contrato, ni la magnitud de éste. Tampoco existe prueba en tal sentido. Además, añade, el ad-quem, en el considerando II de la sentencia recurrida, adiciona el hecho probado antecedido con el número 20 en el sentido de que *"... el ingreso de ocupantes se generó a partir de febrero de 1998"*. De igual manera, amplía el elenco con los marcados con los números 27 y 28. Tocante a la adición efectuada al primero (número 20), asevera, existe una contradicción con lo señalado en el considerando VI. Ahí se indica que *"... tales ocupantes ingresaron masivamente en febrero de 1988."* Estas afirmaciones y contradicciones, acota, se contraponen con lo afirmado en el oficio P.E. 420-88 del 24 de marzo de 1988 de la Presidencia Ejecutiva del I.D.A., cuya copia certificada fue aportada con la demanda. Respecto al hecho demostrado antecedido con el número 27, agrega, la prueba que sirve de fundamento es el dictamen pericial de folios 525 a 528. Empero, arguye, tal probanza no respalda lo ahí consignado. La pregunta formulada (punto 1) alude a otra situación: si tal plano es el resultado de la reunión de las fincas 10474-000 y 10445-000, que describen los planos P-11768-50 y P-12454-52. El hecho consignado por el Tribunal es distinto a lo expresado por el informe pericial de referencia. Por su parte, en el hecho antecedido con el número 28 se consigna que *"... reserva un resto a favor del actor superior a la medida citada en la escritura de traspaso"*. Sin embargo, la

cuestión planteada al perito (punto 3), señala: "...Ubicación del resto reservado de dieciséis hectáreas de acuerdo con la descripción que se hace en la escritura de venta.". El experto respondió: "El resto reservado de dieciséis hectáreas de acuerdo con la descripción de la escritura de venta se ubica en la finca 10474...". Como puede apreciarse de lo mencionado en la experticia y lo consignado en los hechos citados por el Tribunal, existe una evidente contradicción e invento de hechos que no provienen de la prueba que les sirve de fundamento. En consecuencia, incurre el ad-quem en indebida apreciación de la prueba citada para fundamentar los hechos que ha elencado como demostrados, los cuales tienen influencia directa en el fondo del juicio, especialmente en lo que respecta al "*incumplimiento contractual grave*". Existe una errada apreciación de la prueba pericial, la cual dice y afirma cosas o hechos distintos a los consignados por los juzgadores de instancia. No fue valorada conforme con la regla del artículo 493 del Código de Trabajo, ni tampoco a la luz de los principios del canon 330 del Código Procesal Civil; los cuales alega como conculcados, amén de los numerales 401 y 407 *ibídem*.

IX.- En primer lugar, es menester indicar que en materia agraria no resultan de aplicación los artículos 493 del Código de Trabajo ni el 330 del Código Procesal Civil, tocante a la valoración de la prueba. Reiteradamente, este Tribunal ha indicado que en el Derecho Agrario el juez tiene amplios poderes para valorarla y apreciarla. En relación, la Ley de Jurisdicción Agraria, en su artículo 54 para los jueces de instancia y, en el 61 para los de casación, autoriza valorar el elemento probatorio sin sujeción estricta a las normas de derecho común. Se impone, eso sí, expresar los principios de equidad o de

derecho sobre los cuales se fundamenta el criterio. Se está, ha señalado, en presencia del sistema de la libre valoración y no de la valoración en conciencia, por cuanto ésta es típica de los juzgadores no juristas. Esto significa un rompimiento con el principio dispositivo. En segundo término, es cierto que el ad-quem, en el considerando II de su sentencia, le adicionó al hecho probado marcado con el número 20, lo siguiente: *"... que el ingreso de tales ocupantes se generó a partir de febrero de 1998, ..."* mientras que, en el apartado VI, folio 658 última línea, indica: *"... mientras que tales ocupantes ingresaron masivamente en febrero de 1988, según declaración testimonial rendida por Efraín Guzmán Cruz. ..."*. Esto, contrario a lo afirmado por el recurrente, no implica una contradicción del fallo impugnado, sino, simplemente, un error material de lo consignado en el referido hecho demostrado. De conformidad con lo afirmado por dicho testigo (folio 392), el año correcto es 1988. En tercer lugar, según indicó el casacionista, no se acreditó el incumplimiento contractual de su apoderado, ni la magnitud de éste. Sobre tal aspecto, precisa acotar lo siguiente. En el hecho probado antecedido con el número 6, los juzgadores de instancia señalaron: **"6)** *Que en la citada escritura de venta también se estableció que del precio de la venta el IDA retendría la suma de un millón novecientos setenta y cuatro mil trescientos cincuenta y ocho colones con treinta céntimos que se cancelarán al vendedor en el momento en que se haga entrega al IDA del plano catastrado del lote comprado ..."*(Lo subrayado no es del original). Por su parte, en los marcados con los números 16 y 28 dispusieron: **"16)** *Que el plano número P-663038-87 presentado por el actor a la parte demandada, como el plano en el cual se reúnen las dos fincas*

compradas con una extensión de doscientas hectáreas, tiene a su favor una demasía de veintidós hectáreas. ... 28) El Plano P 663038-87 entregado por el actor al Instituto de Desarrollo Agrario representando supuestamente la parte segregada de la finca madre, compuesta por las propiedad (sic) inscritas a nombre del primero en el Registro Público, Partido de Puntarenas, Folios Reales No. 10.474-000 y No. 10.445-000, reserva un resto a favor del actor superior a la medida citada en la escritura de traspaso ...". De lo ahí consignado, contrario a lo dicho por el recurrente, se deduce el incumplimiento contractual de la parte actora. Desde otro ángulo, lleva razón el apoderado de la parte actora al indicar que en el informe pericial visible a folios 526 a 528, no se estipula, expresamente, lo referido por el ad-quem en el último hecho probado, antecedido con el número 28. Ello por cuanto, en ninguno de los aspectos formulados por el perito se hace alusión a si lo marcado en el plano número 663038-87, como resto reservado, tiene una cabida superior a la indicada en la escritura de compra venta (ver informe pericial de folios 526 a 529). Sobre este aspecto, de conformidad con los puntos tres y cuatro objeto de examen, se parte del hecho de que lo reservado mide dieciséis hectáreas. Empero, conforme se analizará de seguido, ello no comporta la quiebra del fallo.

X.- Esta Sala, después de examinar la prueba constante en autos a la luz de los principios indicados en el considerando anterior de esta sentencia, arriba a la misma conclusión expuesta por los juzgadores de instancia. Al actor no le asiste derecho para pretender la resolución del contrato de venta suscrito con el I.D.A. con daños y perjuicios, ni el cumplimiento forzoso del mismo, al no ser parte cumplidora del mismo. El Tribunal, en el considerando VI del fallo

recurrido, determina el incumplimiento contractual del actor en tres aspectos:

1) Existe una diferencia de cabida entre los planos catastrados de las dos propiedades que, reunidas, conformaron la finca madre y la citada en la escritura pública de compraventa como la adquirida por el I.D.A.. En el levantamiento topográfico correspondiente a la finca matrícula de folio real número 10.474-000, plano catastrado número P-12454-52 (folios 55 y 526), se indica un área de 73 hectáreas 598,08 metros cuadrados y, en el de la finca matrícula de folio real número 10.445-000, el número P-11768-50 (folios 310 y 526), se describe una cabida de 143 hectáreas 5.897,63 metros cuadrados; para un total, después de su reunión, de 216 hectáreas 6.495,71 metros cuadrados. Por su parte, en el instrumento público de compra venta, se estipula que la finca resultante de la reunión de ambos fundos mide 216 hectáreas 6.579,71 metros cuadrados. Existe, en consecuencia, una diferencia de 84 metros cuadrados sin explicación por parte del actor durante todo el proceso.

2) El montaje elaborado por el perito de los planos de las fincas que fueron reunidas, en relación con el plano catastrado número P-663038-87 (folios 526 y 561), presentado por el actor al I.D.A. como el correspondiente al lote segregado y vendido, difiere en los sectores sur y este. Contiene, en este último rumbo, una demasía de 22 hectáreas a favor de la finca matrícula número 10.445-000. Este terreno en exceso no pertenece a la finca de la sociedad comandada Hacienda Matagorda S.A.. En consecuencia, el indicado plano catastrado número P-663038-87 no representa la reunión de los planos catastrados números P-11768-50 y P-12454-52. Y, 3) La experticia obrante en autos (folios 526 a 529) no fue objetada por la parte recurrente. Por ello, los

juzgadores de instancia tuvieron por cierta la ubicación del área de la finca madre reservada por el actor de 16 hectáreas 6.579,71 metros cuadrados señalada en ella. Ésta no coincide con la efectuada por el demandante en el levantamiento topográfico número P-663038-87. Este Tribunal comparte las anteriores conclusiones expuestas por el ad-quem. Son derivación directa del acervo probatorio que consta en autos. Ello, no obstante que, conforme lo señala el recurrente en su libelo, se le pueda encontrar algún tipo de explicación a lo señalado en los puntos 1 y 2. Empero, al no haber sido alegadas oportunamente, dichas razones no son de recibo ahora en casación (artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, en relación con el canon 608 del Código Procesal Civil). En todo caso, lo referido en el punto 3 es suficiente para tener por cierto el incumplimiento del actor. Sobre el particular, las partes, en el referido convenio de compraventa, materializado en la escritura pública número 6, emitida el 29 de octubre de 1986 (folios 51 y 551), en lo conducente, acordaron: *"... Continúa otorgando el compareciente Rojas Quesada que ya dueño de toda la finca ... segrega el lote que se describe así: terreno de pastos, montaña y tacotales con dos casas, sito en Jiménez distrito segundo de Golfito cantón sétimo de la provincia de Puntarenas. Lindante NORTE: calle pública, Julián Aparicio y Encarnación Bellanero Sánchez, SUR: Aurelio Rodríguez Sánchez, Adela Centeno Centeno y Néstor Lezcano Bellanero; ESTE el resto; y OESTE calle, Quebrada El Platanillo y Amable Jiménez Quebrada en medio (sic). MIDE DOSCIENTAS HECTÁREAS. El RESTO que se reserva el vendedor se describe así: Terreno de patos (sic) situado en Jiménez distrito segundo de Golfito, cantón sétimo de la provincia de Puntarenas.- Lindante NORTE camino;*

SUR Néstor Lezcano (sic) Bellanero; ESTE: Aurelio Rodríguez Sánchez, Víctor Araya y Arturo Serrú; y OESTE Lote segregado-. MIDE DIECISÉIS HECTÁREAS seis mil quinientos setenta y nueve metros setenta y un decímetros cuadrados ... Continúa otorgando el compareciente Rojas Quesada que el lote segregado y descrito lo vende al Instituto de Desarrollo Agrario. ... Del precio de la venta el Instituto adquirente retendrá la suma de un millón novecientos setenta y cuatro mil trescientos cincuenta y ocho colones treinta céntimos, que se cancelará al vendedor en el momento en que se haga entrega al citado Instituto del plano debidamente catastrado del lote comprado. Además el Instituto adquirente (sic) retendrá del monto de los bonos que se han relacionado la suma de un millón cincuenta mil colones con el fin de comprobar el área real vendida. Si resultare menor se harán las rebajas proporcionales, si fuere mayor, el exceso pasará a propiedad del Instituto comprador sin costo adicional alguno.”(Lo subrayado no es del original). Lo anterior fue tenido por demostrado en los hechos probados anteceditos con los números 2, 3, 6 y 7. De lo transcrito, queda indiscutiblemente claro que el referido negocio jurídico quedó sujeto, en lo que interesa –el pago del precio- a una condición suspensiva. Para que el I.D.A. cancelara el monto retenido de ₡1.974.358,30, correspondiente al saldo del precio de la venta, la parte vendedora debía entregar el plano debidamente catastrado del lote segregado. Por consiguiente, no cumplía con su deber al entregar cualquier plano catastrado; debía coincidir, en un cien por ciento, con el fundo vendido al ente demandado. Sin embargo, de conformidad con la experticia obrante en autos (folios 526 a 529), la cual, se reitera, no fue objetada por la parte actora, se determina que aún esto no se ha cumplido. En

el punto tercero de dicho informe se lee: "**PUNTO 3:** *Ubicación del resto reservado de dieciséis hectáreas de acuerdo con la descripción que se hace en la escritura de venta. **ACLARACIÓN DEL PUNTO 3:** El resto reservado de dieciséis hectáreas de acuerdo con la descripción de la escritura de venta se ubica en la finca # 10474, descrita por el plano P-12454-52, es importante aclarar que este resto reservado se ubica frente a calle pública, y para una mayor apreciación le dibujo los planos P-11768-50, correspondiente a la finca # 10445, y el plano P-12454-52 correspondiente a la finca # 10474, planos que son colindantes entre sí, en el croquis demostrativo usted podrá apreciar la ubicación gráfica de ambas fincas y la ubicación del resto reservado de dieciséis hectáreas. El resto reservado está coloreado de verde.*". De conformidad con dicho "croquis demostrativo", y lo consignado en la referida escritura pública, el resto reservado, colinda, por el lindero Norte con calle pública y, al Oeste, con el lote segregado. Por su parte, el lote segregado limita al Norte con calle pública y Julián Aparicio y, al Este con el resto reservado. Empero, esto no coincide con el plano catastrado entregado por el actor al I.D.A. número 663038-87 de 7 de enero de 1987. En este levantamiento topográfico, la finca madre, por su colindancia Oeste, limita con don Julián Aparicio Cruz y, al Sur con el lote segregado. Asimismo, tiene un frente a la vía pública mayor al correspondiente. Por ello, a criterio de esta Sala y, como bien lo resolvió el ad-quem, con la entrega al ente demandado del susodicho plano catastrado número 663038-87 el actor no cumplió con su deber; en consecuencia, el I.D.A. no está obligado aún a reintegrar la suma retenida.

XI.- Como otro motivo de disconformidad, señala el recurrente que, conforme a los elementos de prueba obrantes en autos, el trasfondo del presente asunto comienza cuando el Instituto demandado acuerda comprarle al actor un lote de doscientas hectáreas, ubicado en Puerto Jiménez de Golfito. En el respectivo acuerdo de compra, afirma, le impone al vendedor, como condición para pagarle la totalidad del precio, que entregue un plano catastrado del área vendida. Sin haberse otorgado la respectiva escritura de compraventa, apunta, ambas partes habían convenido en cosa y precio, a tenor del artículo 1049 del Código Civil. De esta manera, asevera, se perfeccionó dicho negocio jurídico, ajustándose a la doctrina de los artículos 480 y 1009 ibídem. Mediante escritura pública número 6, otorgada a las 15 horas del 21 de octubre de 1986, el actor, una vez adquirido el dominio pleno sobre las fincas matrículas de folios reales números 10.474-000 y 10.445-000, las reúne, formando una unidad de 216 hectáreas 6.579,71 metros cuadrados. En el mismo acto, segregó el inmueble vendido al I.D.A. de 200 hectáreas y se reservó el resto con una cabida de 16 hectáreas 6.579,71 metros cuadrados. Del acuerdo en cosa y precio, su representado recibió una cantidad en dinero en efectivo y otra en bonos. El resto del precio se lo reservó el Instituto para cuando el vendedor le entregara el plano catastrado de las 200 hectáreas adquiridas. Para tales efectos, se confeccionó el plano catastrado número P-663038-87, el cual no representa la reunión de las fincas, con una medida exacta de 200 hectáreas, 11,85 metros cuadrados, entregándosele al I.D.A.. Dicho ente, en vez de cancelar el saldo, objetó al actor que abarcaba un área de 22 hectáreas que eran "demasiá". Por lo tanto, si quería recibir el dinero, debía confeccionar uno

nuevo, incluyendo "el resto que se había reservado". Asimismo, respecto al área sobrante, dicho ente alegó que era parte de la finca de Hacienda Matagorda S.A., por lo cual, estaba incluida una porción de terreno que no era propiedad del vendedor. Por esa razón y, ante el incumplimiento del Instituto comprador, se planteó el presente proceso. Se demandó, además, a Hacienda Matagorda S.A., quien, en la contestación de la demanda manifestó que la "demasía" era de su propiedad, porque el actor se la había vendido. Esto, afirma, no es cierto. Dicha empresa, añade, asumió un papel pasivo, porque sabía que no tenía derecho alguno sobre los terrenos vendidos al I.D.A., ni respecto de la supuesta demasía. Además, el exceso no existe. El mismo informe pericial, argumenta, claramente dijo que: "*ACLARACIÓN DEL PUNTO 2: El plano 663038 no se superpone con el plano 316994-78. La supuesta demasía no forma parte de la finca 49232-000 del plano catastrado 316994 (ver croquis demostrativo).*". El ad-quem menospreció dicha prueba, tergiversándola. La ha "acomodado" a su propio interés, para fundar la sentencia recurrida. Además, añade, no ha sabido interpretar y analizar tal probanza a la luz de los principios de la sana crítica racional como lo manda el artículo 493 del Código de Trabajo. Si la experticia, apunta, afirma que tal "demasía" no es parte de la finca 49232-000, antes propiedad de Hacienda Matagorda S.A., hoy de Inversiones Bahía Río Nuevo S.A., entonces, omitió analizarla y decir, conforme a los documentos que obran en autos, quién es el propietario de ese terreno donde se ubican esas 22 hectáreas que el Instituto calificó de "demasía". Al ad-quem, asevera, le faltó búsqueda y descubrimiento de los hechos reales con base en el mismo dictamen pericial. Basta con ver la ubicación de la finca matrícula número

49232-000 en el croquis pericial de folio 527 para darse cuenta que este predio no colinda con la de la matrícula número 10.445-000. Además, que conforme a la descripción de linderos de la finca 48232-000, según consta en el Registro Público, el colindante en medio de ambas fincas es el actor; de modo que éste, al confeccionar el plano catastrado P-663038-87, no estaba vendiendo cosa ajena, sino propia. Tampoco reparó el Tribunal, afirma, en que los planos catastrados de cada una de las fincas reunidas fueron confeccionados a principios de los años 50 y que, para entonces, las técnicas de medición y las facilidades de hoy día no existían, de modo que siempre debió haber tenido el cuidado de entender que las medidas de esos planos y el dibujo o croquis de cada finca no eran los más exactos y que, por esa falta de técnicas, se utilizaban mucho las líneas rectas o astronómicas, como claramente se observa de los planos 11768-50 y 12454-52, excepto en los bordes de caminos y ríos, por lo que, perfectamente, el área que el I.D.A. calificó de "demasia" primero y, luego, propiedad de Hacienda Matagorda S.A., bien podría ser parte de la finca matrícula de folio real número 10445-000. El fundamento de la sentencia recurrida, señala, es el incumplimiento contractual del actor, con base a que el plano P-663038-87 no cumple con "tales especificaciones". El Tribunal, para arribar a esa conclusión, en la sentencia recurrida, afirma: "*Tal levantamiento topográfico aunque no se especificó expresamente, para ajustarse a la realidad, debió montarse sobre los planos que representan la finca madre, reunida en la citada escritura... No obstante, el aludido plano no cumple con tales especificaciones...*". Radica el incumplimiento en dos áreas o medidas totalmente distintas, diferenciándose una y otra en ochenta y cuatro metros

cuadrados. En esta diferencia de cabida es que atribuye el Tribunal el incumplimiento del actor. Sin embargo, acota, tal aspecto nunca fue cuestionado o debatido por el Instituto demandado, obedeciendo esa diferencia a una mala suma de áreas por parte del Notario Público que confeccionó la escritura de segregación y compraventa y, por lo tanto, esa medida está precluida. Además, añade, el Tribunal le atribuye al actor otras dos causas de incumplimiento contractual: 1) Respecto a la "demasia" y el plano P-663038-87. Según señala el ad-quem, apunta, el referido levantamiento topográfico no representa la reunión de los planos P-11768-50 y P-12454-52 que grafican la finca madre, pues, conforme al montaje de planos hecho por el experto, el P-11768-50 no incluye ese sector de 22 hectáreas. Sin embargo, reitera, este plano cuenta con antecedentes de medición muy precarios para los tiempos actuales, además, refleja la duda de si el terreno en "demasia" no estaría realmente ubicado en los puntos derroteros 1 al 14. Asimismo, se cuestiona, ¿de dónde obtiene el Tribunal la certeza de que el plano referido no incluye o comprende el terreno de 22 hectáreas? La prueba pericial, asevera, expresa lo contrario. Debe concluirse, a la luz de esa experticia, que el legítimo propietario de esas 22 hectáreas es Arnoldo Rojas Quesada, las cuales, por la antigüedad de los planos catastrados, bien pueden estar incluidas y ser parte de la finca 10.445-000. Empero, alega, el Tribunal omitió hacer el análisis de la prueba conforme lo mandan las reglas de la apreciación, incurriendo en error de derecho, quebrantando el artículo 493 del Código de Trabajo, en relación con los numerales 330 y 401 del Código Procesal Civil. 2) El resto reservado por el actor de 16 hectáreas 6579,71 metros cuadrados, según afirma el Tribunal, no

coincide con la reducción hecha en el sector norte de la finca 10.474-000 en el plano P-663038-87, pues en este se elimina toda la colindancia norte de ese inmueble, lindando la parte segregada con calle pública por ese rumbo únicamente por la finca 10.445-000 graficada en el plano P-11.768-50, dejándose toda la parte norte y gran parte del sector este de la finca 10.474-000. No se entiende, señala el recurrente, la interpretación y explicación dada por el ad-quem. Existe un mal análisis e interpretación de la prueba pericial aludida. El área de 16 hectáreas que la experticia explica, así como el croquis que acompaña, claramente exponen en tinta color verde la porción que se reserva el actor. En lo que no ha reparado el Tribunal, ni lo ha analizado conforme la ley lo manda, argumenta, es que esa área de poco más de 16 hectáreas se ubica después de las 200 hectáreas segregadas y vendidas al I.D.A., como consecuencia de la reunión de las fincas 10.445-000 y 10.474-000, cuya diferencia de cabida, mal apreciada por los juzgadores de instancia, por el error de aritmética en que incurrió el Notario Público, fue de escasamente 84 metros cuadrados. Esas 16 hectáreas fueron tomadas y parceladas por el propio I.D.A., como se comprueba con los documentos de folio 550. Existe error de derecho en la apreciación del dictamen pericial, por cuanto el ad-quem lo irrespeta y no se ajusta a sus términos, al concluir que el actor incurrió en incumplimiento grave de sus obligaciones contractuales, cuando lo cierto y claro ha sido que el problema no es el área de resto reservado, sino la que denominó el ente demandado como "demasia" y que el mismo peritaje, a la vez, aclara que no es tal y representa un excedente a favor de la finca 10.445-000. De todo ese análisis errado de la prueba pericial, arguye, los juzgadores de

instancia, en la sentencia recurrida, con total desconocimiento del derecho de fondo sustentado en la demanda y la contestación, concluyen que el actor no está legitimado para pretender la declaratoria de la resolución contractual o la ejecución forzosa, pues fue el primero en incumplir sus obligaciones contractuales. Sin embargo, señala, en el sub-júdice, las partes no han alegado ni reclamado el incumplimiento contractual con base en el artículo 692 del Código Civil. De oficio no podía el Tribunal traerlo a debate. En consecuencia, afirma, incurre en violación directa de dicha norma, al aplicarla indebidamente. Debíó alegarse, en primera instancia, el incumplimiento contractual y la excepción de contrato no cumplido, formulándose, en tiempo y forma, o, a través de una reconvención, por parte de alguno de los demandados. De igual manera, el incumplimiento que usa y emplea el Tribunal para revocar la sentencia de primera instancia lo califica de grave, pero omite indicar las razones o motivos de tal calificación y el análisis de la prueba que la respalda. No expone las razones y los hechos que lo demuestren. Esa situación torna el fallo en absolutamente nulo, por falta de motivación, según lo exige el artículo 155 del Código Procesal Civil. Con tal proceder, añade, los juzgadores de instancia quebrantaron el artículo 692 del Código Civil, al aplicarlo, pues la gravedad del incumplimiento no la explican, no ha quedado demostrada para revocar la sentencia de primera instancia. De la misma manera, apunta, no se ha dado, por parte del actor, ningún incumplimiento al contrato de compraventa, por lo que mal se ha hecho al aplicar el artículo 692 del Código Civil. El incumpliente grave, argumenta, ha sido el propio Instituto demandado, al negarse a pagar el saldo del precio, pues, a pesar de tener los medios y

mecanismos que la ley le daba para resolver el contrato, nunca reclamó en juicio o, en este proceso, vía reconvencción, el incumplimiento al que echa mano ilegalmente el Tribunal. Por ello, concluye, también resultan violados los artículos 1009 y 1049 ibídem.

XII.- Relativo a lo expuesto, es menester indicar en primer lugar que, contrario a lo afirmado por el recurrente, como se indica en el considerando VII de esta sentencia, uno de los argumentos esgrimidos por el ente demandado para sustentar las defensas opuestas de falta de derecho y falta de legitimación ad causam activa y pasiva, lo fue, precisamente, el incumplimiento de la condición suspensiva a cargo del actor, acordada o pactada por las partes, de presentar el plano debidamente catastrado del lote segregado. Esta situación, según lo indica el I.D.A. en su libelo de contestación lo legitima para no cancelar el monto adeudado. Por consiguiente, este aspecto no fue analizado de oficio por el Tribunal, sino que fue propuesto por el ente demandado. En segundo término, es oportuno reparar en lo siguiente. La Ley número 6735 de 29 de marzo de 1982, "Ley del Instituto de Desarrollo Agrario", en sus artículos primero y segundo, en lo conducente, dispone: "**ARTÍCULO 1.-** *Transfórmese el Instituto de Tierras y Colonización (ITCO), en el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), como una institución autónoma de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio e independencia administrativa ...*

ARTÍCULO 2.- *El Instituto tendrá capacidad para comprar, vender o arrendar bienes muebles e inmuebles y títulos valores, y podrá recibir donaciones. Asimismo, tendrá capacidad para emprestar, financiar, hipotecar y para realizar todas las gestiones comerciales legales que sean necesarias para el desempeño*

de su cometido, dentro de las normas corrientes de contratación, de conformidad con lo que dispone la ley de la Administración Financiera de la República./ Para los efectos de la ley indicada, se establece como actividad ordinaria del Instituto el tráfico de tierras, el cual comprenderá la compra, venta, hipoteca, arrendamiento y adquisición de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo de la tierra y su explotación rural."(Lo subrayado no es del original). De lo transcrito, precisa recordar que la referida Ley de la Administración Financiera de la República, número 1279 de 2 de mayo de 1951, fue derogada, tocante a la materia de contratación administrativa, por la ley número 7494 de 2 de mayo de 1995, Ley de Contratación Administrativa; la cual, en su artículo 2 inciso a), dispone: "**Artículo 2º- Excepciones.** Se excluyen de los procedimientos de concursos establecidos en esta Ley las siguientes actividades: a) La actividad ordinaria de la Administración, entendida como el suministro directo al usuario o destinatario final, de los servicios o las prestaciones establecidas, legal o reglamentariamente, dentro de sus fines. ...". Por otro lado, no queda la menor duda que el I.D.A. es un ente estatal, regido por el Derecho Público y, por ende, en materia de contratación administrativa, sometido por esta última ley citada. En consecuencia, en aplicación del principio de autointegración de esta rama del Derecho, plasmado en el artículo 9 de la Ley General de la Administración Pública, el Derecho Privado y sus principios sólo le será aplicable en caso de ausencia de norma escrita o no escrita de aquél. Precisamente, una de las lagunas padecidas por la normativa de la contratación administrativa, es lo referente a la posibilidad de la parte que ha cumplido con sus prestaciones, o, bien, la que no ha incumplido sus deberes,

pueda exigir, ya sea, el cumplimiento del convenio o su resolución con daños y perjuicios, tal y como lo preceptúa el canon 692 del Código Civil. Lo ahí regulado constituye entonces un principio del Derecho de los Contratos, referido a convenios bilaterales y sinalagmáticos. Este postulado por consiguiente es aplicable tanto al Derecho Privado, cuanto al Público. En este último caso, puede consultarse la sentencia de esta Sala número 346 de las 11 horas 5 minutos del 18 de junio del 2003. En el sub-júdice se está en presencia de un contrato con las características apuntadas: bilateral y sinalagmático, como lo es el de compraventa. Ergo, el principio aludido resulta de recibo. El pago del saldo adeudado (o retenido), se reitera, quedó sujeto a una condición suspensiva, cuyo cumplimiento estaba a cargo del vendedor: entregarle al ente comprador el respectivo plano catastrado del lote adquirido por el segundo. Corolario de lo anterior, para que el actor tuviera el derecho de exigir -pretensión principal- la resolución del convenio con daños y perjuicios o, bien, -pretensión subsidiaria- el cumplimiento forzoso, tenía que ser la parte cumplidora. Sin embargo, como se indicó en el considerando X de esta sentencia, tal cualidad no la posee, por cuanto no ha cumplido con la indicada condición. No ha entregado el plano debidamente catastrado del lote segregado y vendido al I.D.A., de conformidad con lo establecido en la respectiva escritura de compraventa. Por ende, no le asiste el derecho para demandar tales aspectos. Por ello, al haberlo entendido de esta forma el ad-quem, no incurre en los quebrantos legales apuntados en el agravio de mérito, imponiéndose su rechazo.

VIOLACIÓN DIRECTA

XIII.- Señala el recurrente que, para denegar los extremos petitorios de la demanda, sobre el pago del saldo del precio de la compraventa, el Tribunal determina el incumplimiento del actor. Para tal efecto, indica, toma como elemento esencial la escritura de compraventa, omitiendo hacer referencia y análisis al acuerdo de Junta Directiva de fecha 23 de setiembre de 1986. En el punto 3, acota, se consignó que el saldo del precio se pagaría contra la presentación del plano catastrado. En ningún momento, ni acuerdo posterior, afirma, se indicó que debía tomarse como elemento de cumplimiento lo consignado en la escritura pública. Dicho documento, confeccionado por el propio Notario Público del Instituto demandado, asevera, se aleja del acuerdo referido, introduciendo e imponiendo al actor una obligación distinta al citado acuerdo, al indicarse: "*... con el fin de comprobar el área real vendida.*". El Tribunal, asevera, incurre en violación del artículo 627 del Código Civil, al desconocer la causa lícita del negocio de compraventa, en relación con los numerales 480, 1009, 1049 y 1066 *ibídem*. Ello por cuanto, el convenio entre las partes de cosa y precio perfeccionó el contrato, amén de que no ha sido su representado quien se ha negado a llevar adelante la terminación del contrato, sino el I.D.A., al no pagar el saldo del precio, teniendo a su alcance los medios legales que la ley brinda para solucionar el problema. Por el contrario, añade, el actor ha estado atado de manos para lograr se le cancele el precio de venta. Ahora, señala, es el mismo Tribunal el que pone una barrera jurídica, declarando un incumplimiento contractual, que ni siquiera el mismo Instituto demandado se atrevió a reclamar y excepcionar. Con ese razonamiento, agrega, incurre en la violación de las normas sobre la responsabilidad

contractual, derivadas de la inejecución del contrato de compraventa y, sobre las normas de los derechos de defensa, exclusión y reivindicación del dominio, regulados en los numerales 295, 297 y 321 del Código Civil. Dichos artículos, acota, lo legitiman activamente para lograr la protección jurisdiccional, pues con la negativa del ente demandado de pagarle el saldo debido, y de inscribir el lote vendido en el Registro Público, indirectamente está haciendo nugatorio estos derechos, mediante un fallo judicial equivocado y mal razonado. La cancelación del saldo adeudado, argumenta, debió hacerlo el ente demandado en el momento en que le fue presentado el plano catastrado número P-663038-87. Hasta ahí el actor estaba cumpliendo con lo pactado. Pagado ese saldo, en caso de que el I.D.A. no estuviere de acuerdo con el terreno descrito en dicho levantamiento topográfico, anota, tenía a su mano los mecanismos de la resolución o ejecución forzosa, máxime si el actor tenía y posee otros bienes sobre los cuales podía garantizarse el resultado del proceso. Sin embargo, todo lo contrario sucedió. Además de no cancelar el saldo adeudado, parceló la tierra y permitió que fuera ocupada por terceros, asumiendo una actitud pasiva y permisiva, en perjuicio del derecho de propiedad del actor (artículos 480 y 1049 ejúsdem). La sentencia recurrida le niega a su representado, de un sólo portazo, concluye, todos sus derechos constitucionales y legales sobre el crédito y la propiedad, apoyada en una tesis jurídica que no fue objeto de litigio.

XIV.- En materia de contratación administrativa, la cual es la aplicable a la especie, según se indicó en el considerando XII de esta sentencia, la existencia de tratativas, como lo configuraría el indicado acuerdo de Junta Directiva de 23 de setiembre de 1986, no resulta vinculante. Lo que prevalece

es el convenio escrito y todas aquellas normas a él incorporadas. En este caso lo configura la referida escritura número 6 otorgada ante el Notario Público Adrián Argüello Artavia, el 29 de octubre de 1986. Por otro lado, contrario a lo afirmado por el casacionista, se reitera, el ente demandado, al contestar su demanda, sí invoca el incumplimiento contractual del actor, al respecto, se remite a lo indicado en el apartado VII de esta sentencia. Asimismo, en los considerandos X y XII se exponen las razones por las cuales esta Sala considera que al actor no le asiste derecho para reclamar las pretensiones deducidas en su demanda, al haber incumplido con sus obligaciones contractuales. Por ello, se remite a lo ahí apuntado. En consecuencia, también débese desestimar el agravio de mérito.

XV.- Como penúltimo reproche, afirma el casacionista que los juzgadores de instancia, en la sentencia recurrida, quebrantan los artículos 41, 45 de la Constitución Política; 22, 632, 1045 del Código Civil; 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, 227 del Código Procesal Civil. Ello por cuanto, asevera, con base en la tesis de fondo aplicada en la sentencia recurrida para revocar la de primera instancia y acoger las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación activa, que no es otra más que la del incumplimiento grave del actor a sus obligaciones contractuales, el Tribunal, incurriendo en ultra petita, al comprender cuestiones que no han sido demandadas y, además, concediéndolas sin haberse pedido, comete un abuso del derecho y, de esta forma, propicia un enriquecimiento sin causa del I.D.A., por cuanto el actor dejará de recibir el saldo del precio de compraventa retenido, en virtud de la cosa juzgada material que se produciría. De esta manera, añade, el ente

público se apropiará de la totalidad del terreno, incluyendo las 16 hectáreas que el actor se reservó para sí, sin indemnización alguna, provocando tal sentencia, en términos actuales, una expropiación encubierta, sin indemnización plena. La infracción del artículo 45 constitucional, apunta, consiste en la afectación del derecho de propiedad privada al actor, su expropiación encubierta y sin indemnización; tocante al numeral 41 ibídem, en que la sentencia recurrida, apoyándose en cuestiones jurídicas que no han sido debatidas en este proceso, le veda al actor el acceso a la justicia y a que se le repare el daño causado. La justicia aplicada por el ad-quem, agrega, tornó el derecho constitucional del actor en imposible, reversible y disconforme con las leyes vigentes, para, de esa forma, propiciar a favor del ente demandado un enriquecimiento injustificado. Su representado, reitera, no sólo se ve obligado a perder su propiedad inmueble, sino también a que no se le indemnice; como contra partida, a que el I.D.A. se apropie y le confisque el inmueble que de buena fe le vendió, en forma válida y eficaz, cuando le aceptó comprar en el precio preestablecido. Esto, a raíz de una sentencia jurisdiccional abusiva. Se quebranta la norma general del artículo 22 del Título Preliminar del Código Civil, arguye, por cuanto el abuso del derecho no se presenta sólo en el ejercicio de los derechos subjetivos de los particulares, sino también, puede darse por parte de los entes jurisdiccionales en los autos y sentencias, en perjuicio de los particulares. En el sub-júdice, queda patente con la incorrecta solución dada, siendo los recursos establecidos por la ley los únicos medios para impedir su persistencia. Este abuso del derecho, acota, se extiende y afecta el artículo 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el cual resulta infringido por la sentencia

recurrida, en el tanto se resolvió sobre puntos no debatidos ni alegados por las partes, como lo son el incumplimiento contractual y la exceptio non adimpleti contractus, extralimitando sus funciones y competencias, sin habérselas otorgado las partes litigantes. De igual manera, concluye, resultan violados, por el mismo abuso, los artículos 227 del Código Procesal Civil y 1045 del Código Civil.

XVI.- El presente motivo de disconformidad no es de recibo. En primer lugar, resulta impreciso. Ello por cuanto, alega que el Tribunal incurrió en "ultra petita", lo cual configura un quebranto por la forma, específicamente, por incongruencia; empero, sus alegatos son de fondo, referidos a un supuesto abuso del Derecho cometido por el Tribunal, un enriquecimiento ilícito del I.D.A., a la existencia de una supuesta expropiación sin indemnización y a una denegación de justicia. En segundo término, el agravio se fundamenta en simples conjeturas, en hechos futuros e inciertos los cuales no son amparables por el Derecho. No existe prueba, o siquiera, indicio alguno, de que el ente demandado, una vez cumplida por el actor la condición estipulada, no cumpla con su deber de cancelar el saldo adeudado. Por ello, los argumentos esbozados por el casacionista en el presente motivo de disconformidad se tornan inatendibles. Por otro lado, como harto se ha expuesto, en el considerando VII de esta sentencia se analizan los argumentos expuestos por el Instituto de Desarrollo Agrario en su contestación a la demanda, donde invoca el incumplimiento contractual del actor. Asimismo, en los apartados X y XII se exponen las razones por las cuales esta Sala concluye que, efectivamente, el señor Arnoldo Rojas Quesada no ha cumplido con lo que se obligó, razón por la

cual no le asiste derecho a pretender el cumplimiento forzoso del convenio y, menos aún, la resolución contractual con daños y perjuicios.

XVII.- Como último agravio, indica el casacionista que, además de su mandante, resulta él, en lo personal, perjudicado con la sentencia del Tribunal; ello por cuanto, revoca lo resuelto en primera instancia sobre costas personales. Este perjuicio, acota, se extiende al actor, quien ha litigado de buena fe, y nunca antes, durante todo el proceso, ha sido calificado de incumpliente grave, ni se demostró tal gravedad a través de los medios idóneos. Por ese solo hecho, añade, se le impone a su poderdante el pago de ambas costas, sin haberse sopesado la mala fe del Instituto demandado en negar las pretensiones de su representado por su propia negligencia. Falta de equidad y conciencia por parte del Tribunal, concluye, al resolver el punto aplicando principios propios del Derecho Procesal Civil; violando, en consecuencia, el artículo 222 del Código Procesal Civil, toda vez que omite analizar la aludida buena fe.

XVIII.- Sobre lo expuesto por el recurrente en el presente motivo de disconformidad precisa señalar lo siguiente. En primer lugar, el Código de Trabajo en su artículo 556, aplicable a la especie por expresa remisión del artículo 61 de la Ley de Jurisdicción Agraria, distinto a lo preceptuado por el Código Procesal Civil en el párrafo primero del canon 598, dispone, en lo conducente que: "*Contra las sentencias dictadas en materia laboral por los Tribunales Superiores, podrán las partes recurrir directamente y por escrito ante la Sala de Casación, dentro del término de quince días ...*"(Lo subrayado no es del original). A tenor de dicha norma, no cabe discusión en el sentido de

que únicamente las partes pueden formular el correspondiente recurso ante la Sala de Casación. Por ello, no resulta de recibo los alegatos efectuados por el apoderado especial judicial del actor a título personal. Por otro lado, dispone el artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria: *"Las sentencias, así como las resoluciones que pongan fin al proceso, contendrán pronunciamiento sobre costas. La parte vencida podrá ser exonerada del pago de las costas personales, y aún de las procesales, cuando sea evidente que ha litigado de buena fe, por existir, a juicio del tribunal, motivo suficiente para litigar, o porque las pretensiones de la parte vencedora, en definitiva, resultaron desproporcionadas."*. Reiteradamente ha señalado esta Sala, desde siempre y con la nueva integración al socaire de dicho numeral, que resulta evidente la intención del legislador de disponer, como regla, la imposición del pago de ambas costas a quien resultó perdidoso y, como salvedad, la exoneración en los casos ahí señalados. Esta norma está en estrecha armonía con el párrafo primero del numeral 221 del Código Procesal Civil. Dispuesta la regla, de inmediato, el numeral 222 señala sus excepciones. Es decir, las costas del proceso se le imponen al vencido por el sólo hecho de serlo. Ello, sin que dicha condenatoria implique una calificación de temeridad o mala fe. Contrariamente, cuando se exonera de ese pago, los juzgadores deben justificar su proceder, por ser ésta, se reitera, la excepción a la regla. En este supuesto, la mayoría de los integrantes de esta Sala, estima que, 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. En este sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las

sentencias números 56 de las 14 horas 40 minutos del 29 de mayo de 1998; 25 de las 14 horas 15 minutos del 22 de enero de 1999. Al haberlo entendido de esta forma el Tribunal, no se producen los yerros apuntados por el casacionista. En consecuencia, también se impone desestimar el presente reparo.

XIX.- En mérito de las razones expuestas, procede rechazar el recurso de casación formulado y confirmar la sentencia impugnada.

POR TANTO

Se rechaza la prueba documental aportada con el recurso. Se confirma la sentencia recurrida.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho

Carmenmaría Escoto Fernández

NOTA DEL MAGISTRADO GONZALEZ CAMACHO Y DE LA MAGISTRADA

ESCOTO FERNÁNDEZ

Si bien los suscritos integrantes concurren con su voto para la decisión adoptada por esta Sala en la sentencia anterior, discrepan únicamente en lo

resuelto dentro del considerando identificado como XVIII, pues estimamos que la inaplicación Injustificada de la exoneración en costas al vencido, puede infringir el Ordenamiento Jurídico, específicamente las normas que la autorizan (correspondiente en el proceso que nos ocupa al artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria). En ese tanto, aunque se trate de una facultad para el juzgador, es lo cierto que no está inmune al control, pues su ejercicio u omisión, no es ni debe ser sinónimo de arbitrariedad; en tal caso, cometida por el propio juzgador. Según lo expuesto en lo atinente a tal aspecto específico, consideramos que la sola aplicación de la regla genérica contenida en el numeral 221 del Código Procesal Civil respecto a la condenatoria al vencido al pago de ambas costas, no cierra las puertas al recurso de casación. No obstante lo anterior, en este caso concreto, consideramos que bien se hizo con aplicar dicha regla, pues no se dan los presupuestos para estarse ante la referida excepción, y por ende, no consideramos procedente separarnos de la mayoría en este extremo también cuestionado, ya que la parte actora y aquí recurrente, sólo alega como motivo para protestar sobre la imposición del pago de ambas costas del proceso, que ha litigado de buena fe. En este caso se observa que ante tal afirmación, lo cierto es que en el proceso no logró demostrar los hechos y por ende las razones por las cuales gestionó en esta vía. De ahí que el fallo de segunda instancia desestimó las pretensiones del actor interpuestas contra la Institución co- demandada. Más bien se tiene por demostrado, como lo hace el Tribunal, que el actor fue parte incumpliente, conforme se analiza por esta Sala en los considerandos X, XII y XIV. En consecuencia, estimamos no hubo suficiente motivo para litigar.

Oscar Eduardo González Camacho

Carmenmaría Escoto Fernández

Ns.-

Rec. 727-03