

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

### TEMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**INTRODUCCIÓN:** En el desarrollo del presente informe, se efectúa una recopilación de extractos jurisprudenciales, que versan sobre el rompimiento de la relación contractual de arrendamiento, a la luz de lo fijado por el artículo 72 de la ley respectiva. De esta forma, se examina el plazo señalado en el sentido de que el arrendatario debe dar preaviso a la otra parte, cuando pretenda dar por finalizado el contrato antes del tiempo pactado.

## Índice de contenido

1. Normativa.....	2
a. Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	2
2. Jurisprudencia.....	2
a. Análisis sobre la posibilidad de terminar por anticipado el contrato de arrendamiento.....	2
b. Extinción del contrato de arrendamiento por expropiación. . .	4
c. Objeto del plazo de aviso previo con que debe señalarse la terminación del contrato.....	7
d. Análisis sobre la posibilidad del inquilino de desligarse de la relación contractual, previamente al advenimiento del plazo pactado.....	9
e. Necesaria cancelación del preaviso legal correspondiente. .	11

**DESARROLLO:**

**1. Normativa**

**a. Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos<sup>1</sup>**

**Artículo 72.- Extinción del contrato por el arrendatario**

Salvo pacto escrito en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación, su voluntad de terminar el arrendamiento.

La extinción del contrato no altera las responsabilidades de las partes en cuanto a los demás derechos y obligaciones nacidos del arrendamiento.

**2. Jurisprudencia**

**a. Análisis sobre la posibilidad de terminar por anticipado el contrato de arrendamiento**

[SALA PRIMERA]<sup>2</sup>

"IV.- Aún cuando la contratación civil supone la igualdad de estatus de ambos contratantes, hay ciertos supuestos en los cuales el legislador ha inclinado la tutela a favor de uno de ellos, apreciando que no se encuentran en perfecta posición de paridad. Por tal motivo se ha ocupado de reglar "derechos mínimos" cuya renuncia anticipada es nula, con el fin de evitar que el contratante en posición de ventaja saque partido de su estatus, abusando del derecho y contrariando la buena fe. Este es el caso del arrendatario en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pues el tercer artículo dispone: "Los derechos conferidos en esta ley a los arrendatarios son irrenunciables. La nulidad de pleno derecho de las estipulaciones que contengan renunciaciones a los derechos de los arrendatarios, no afecta la validez del resto de la contratación.". Tal inclinación hacia el resguardo de los derechos del arrendatario, obedece a un reconocimiento legal de la necesidad que puede apremiarle para ocupar una vivienda, o bien, la estabilidad requerida para el ejercicio del comercio, o la prestación de servicios públicos (artículo 4 ibídem). Con base en lo anterior, el legislador estableció condiciones irrenunciables que sólo podrán ser desatendidas ante el acuerdo de derechos más favorables para el

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

arrendatario. Ergo, tienen el carácter de orden público y no admiten pacto contrario en su menoscabo. Los derechos del arrendante, en modo alguno, han sido descuidados por el legislador, pues los numerales 44 a 62 y 65 del cuerpo normativo en mención hablan en sentido diverso, sin embargo, éstos no fueron calificados expresamente como irrenunciables. V.- El recurrente objeta que la posibilidad de terminar por anticipado el arrendamiento, reglada en el ordinal 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, no se aplica a los contratos con plazo definido, empero, no lleva razón. El derecho de finalizar un contrato de ejecución sucesiva, aún antes de que se cumpla su plazo de vigencia, depende de dos situaciones: que las partes así lo establecieran expresamente, regulando el tiempo con el cual debe notificarse la decisión de terminación anticipada, o bien, que la ley así lo estableciera. Los convenios, según el principio de relatividad, tienen efectos imperativos entre el acreedor y el deudor, por lo cual su acatamiento tendrá entre ellos "fuerza de ley" (numeral 1022 del Código Civil). No obstante, contratos tales como el arrendamiento, distribución, cuenta corriente, depósito, o suministro, entre otros, en los que las prestaciones se verifican recíprocamente a lo largo del tiempo, aún cuando cuenten con plazo definido de duración, podrán terminarse anticipadamente sin que ello entrañe un demérito del valor del pacto, si el legislador o los contratantes regularon la posibilidad. Las obligaciones de ejecución sucesiva, convenidas en el libre ejercicio de la voluntad, tienen la particularidad de que al momento de ser acordadas, no permiten anticipar una serie de vicisitudes que podrían presentarse a futuro, y que harían a los contratantes desistir de continuar con el negocio. Justamente allí es donde encuentra sentido la previsión de terminación anticipada con previo aviso. Entre ellas pueden mencionarse múltiples causas, verbigracia, el sólo deseo de desvincularse, la poca rentabilidad del negocio, la consecución de mejores condiciones con otra contratación, las dificultades surgidas entre los negociantes (personales o contractuales), que la necesidad que les llevó a ligarse desaparezca, o bien la imposibilidad económica de continuar con el convenio. El carácter de orden público de esta cesación anticipada de los efectos, sí les permite poner término al vínculo que les une, sin que esto entrañe lesión alguna a lo previsto en el canon 1022 del Código Civil, porque no se afecta la validez intrínseca del negocio, sino la extensión temporal de sus efectos. Sin embargo, esta facultad no es irrestricta, por cuanto, según se ha expuesto, ante el silencio de la ley o de los obligados, quedan sujetos al plazo de vigencia que previeron al inicio de la relación. Esta facultad también ha venido siendo admitida en los contratos sin plazo definido, aún sin que las

partes la previeran expresamente, por cuanto nadie está obligado a mantener sus relaciones convencionales ad perpetuum, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad. Bajo estas condiciones, aunque las partes regulen la posibilidad de terminar su vínculo jurídico antes de lo prefijado, o no lo hagan, quien ejercite esa facultad debe guardar los recaudos necesarios que según la buena fe (artículo 21 del Código Civil) y el principio de equidad, sean requeridos para no infligir daño a la contraparte, otorgándole un plazo razonable para que anticipe las consecuencias de la cesación adelantada del negocio, (en este sentido puede consultarse la sentencia de esta Sala N° 153 de las 10 horas 30 minutos del 21 de marzo del 2003), riesgo que disminuye cuando es el legislador quien positivamente contempló el derecho, regulándolo en tiempo y modo de ejercicio. VI.- En materia de arrendamiento, tal facultad fue regulada expresamente en el artículo 72 de la ley citada. Esta norma dispone: "Salvo pacto escrito en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación, su voluntad de terminar el arrendamiento...". Al integrar sistemáticamente esta regla con lo dispuesto en el numeral 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe concluirse que el arrendatario tiene el derecho irrenunciable de extinguir la relación jurídica dando aviso con tres meses de anticipación. El pacto en contra se admite únicamente en cuanto al plazo con que debe darse esa noticia. En la especie, las partes omitieron ampliar o disminuir el plazo con que debía notificarse la extinción previa del negocio, por lo cual, siendo éste, un derecho del arrendatario, que no admite mengua, podía ejercerlo aplicando el tiempo definido por el artículo 72 ibídem, como en efecto procedió, lo cual fue bien apreciado por los jueces de instancia. El recurrente cuestiona que la regla es inaplicable porque el negocio tenía un plazo de vigencia definido. Empero, tal aclaración no se encuentra en la norma y no puede distinguirse donde la ley no lo hace, por lo cual, esa regla se actúa tanto a los arrendamientos con plazo definido, como aquéllos que no lo tienen. En este último caso cabe recordar que ninguna de estas relaciones podrán tener una vigencia menor a tres años, tiempo que ha sido previsto a favor del arrendatario (doctrina del artículo 3 ibídem), por lo cual, éste sí podría darlo por terminado, aún antes de ese tiempo. En suma, no observándose la violación legal endilgada, el recurso debe desestimarse, imponiéndose sus costas a quien lo promovió."

**b. Extinción del contrato de arrendamiento por expropiación**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>3</sup>

"III.- Fondo : En lo fundamental, la parte pretende la aplicación del numeral 70 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 7527 del 7 de julio de 1995, norma que establece que la duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años . No obstante , esa misma ley dispone en el artículo 113.f ), como causa de extinción del arrendamiento , precisamente la " expropiación " según el artículo 77 y éste numeral expresa : " Artículo 77. Expropiación del bien . Si el traspaso de dominio resulta de una expropiación por causa de utilidad pública , el contrato se extinguirá , pero antes el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador , conforme a la ley ." Bajo tal tesitura y si aplicáramos la indicada Ley N ° 7527 del 7 de julio de 1995, tenemos que en la especie el contrato de arrendamiento se extinguió , es decir , en más claros términos , producto de la expropiación verificada en autos por parte del I.C.E ., el contrato de arrendamiento existente entre la inquilina Arias Segura y los antiguos propietarios del inmueble ya expropiado , señores Oscar y María de los Angeles Cascante Fonseca, se extinguió . Ahora bien , no podemos entonces hablar del nacimiento de un nuevo arrendamiento entre el Instituto expropiante , y la aquí recurrente , pues lo que persigue el I.C.E . es realizar una obra de evidente interés público , a saber, la ampliación de una Central Telefónica que posee en la provincia de Heredia y dentro de las presentes diligencias se trata simplemente indemnizar a la inquilina del inmueble a fin de disponer totalmente como corresponde , del inmueble de interés . El depósito judicial de alquileres que realiza la inquilina , se da solo mientras quede en firme la fijación justa que le corresponda como indemnización , pues no tiene un derecho real sino uno de carácter personal. Véase que si tomáramos por aplicación analógica , el artículo 72 ibídem que regula los casos de extinción del contrato por el arrendatario , y "salvo pacto escrito en contrario " , resultan suficientes tres meses de anticipación para expresar la voluntad de terminar el arrendamiento . En el sub litem , la señora Arias Segura tiene conocimiento de la extinción del contrato a partir de la notificación de las presentes diligencias en fecha dos de octubre de 2002 (f. 24), extinción que opera de pleno derecho , por el acaecimiento de la causa que establece la ley ( artículo 117 ibídem ), a saber, en el caso presente , artículo 113 inciso f) ibídem . IV.- En todo caso , si bien existe ley especial, sea la Ley de Adquisiciones , Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

publicada en La Gaceta N° 14 de 19 de enero de 1979, únicamente los artículos 3° y 17, documentan alguna relación importante frente al caso particular, el primero de ellos (3°) sobre el tema de avalúos independientes respecto de arrendamientos y otros y que tales avalúos deben considerar únicamente los daños reales y permanentes, que tengan una relación de causalidad entre la finalidad originaria de la expropiación y el supuesto daño ocasionado, sin que se tome en cuenta hechos futuros ni expectativas de derecho, ni plus valías derivadas del proyecto que origina la expropiación. El segundo artículo (17), el cual determina que el monto de la indemnización no puede exceder, en ningún caso, la suma mayor estimada en los avalúos. Todo ello tiene absoluta concordancia con lo preceptuado por la Ley de Expropiaciones N° 7495, artículos 22 y 40, los cuales reiteran lo señalado supra. Puestas así las cosas, en definitiva no resulta aplicable el artículo 70 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pues tal y como ya se indicó, el plazo de tres años que ahí se señala es un límite mínimo que dicha ley dispone para aquellos casos en los cuales al formalizar un arrendamiento no se hubiere fijado el plazo de duración, o bien aquellos en los cuales se hubiese estipulado una duración menor. No obstante, en la especie no se ofrece tal circunstancia, puesto que no surge un "nuevo arrendamiento" entre el I.C.E. y la inquilina, sino la simple extinción del contrato de arrendamiento por efectos de una expropiación y el litigio se contrae a fijar el justiprecio de la indemnización que para el caso proceda. Atendiendo esa premisa, y en ausencia de norma expresa que resuelva la particular situación dentro de la ley especial (Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del I.C.E.), ni en la supletoria ley de Expropiaciones N° 7495, no queda otra alternativa con fundamento en los numerales 3° y 17 supra indicados y apegados a la relación de causalidad entre la finalidad originaria de la expropiación y el supuesto daño ocasionado y de conformidad con los distintos dictámenes de los expertos, no pudiendo en todo caso exceder, la suma mayor estimada en los avalúos. En ese mismo orden de cosas, estima el Tribunal que el análisis que verifica el juzgador de instancia, en relación con los diferentes avalúos que constan en autos, escogiendo con muy buen tino, el realizado por el Ingeniero Olman Arturo Aguilar Ureña, que el Tribunal comparte plenamente, pues en su discurso lógico se funda en los siguientes aspectos de absoluta relevancia; a) en contraste con los otros, se trata del avalúo más reciente (febrero de 2005) y por ende más acorde con la realidad más inmediata; b) el parámetro de seis meses utilizados es inclusive aceptado por el Instituto expropiante como razonable y en comparación con lo establecido por

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

el numeral 72 de la Ley General de Arrendamientos cuyo plazo en los casos de extinción del contrato es de solo tres meses , tal circunstancia - el computar seis meses - resulta más favorable a la parte apelante , razón por la cual en rigor, debe considerarse la apelación solo en lo desfavorable ( artículos 103 de la Ley Reguladora de la materia en relación con el 565 del Código Procesal Civil); c) considera el mal estado del inmueble , lo que lógicamente disminuye o limita cualquier consideración de un precio mayor al otorgado por dicho experto en la suma de ochenta y tres mil colones por seis meses y se toma en cuenta las condiciones de ubicación y servicios públicos de la zona . Corolario de lo expuesto , en lo apelado , no encuentra esta autoridad reparo alguno que deba hacerse al fallo conocido en grado , que por demás está muy bien logrado en su expresión formal, lo que lleva a rechazar el recurso interpuesto."

#### **c. Objeto del plazo de aviso previo con que debe señalarse la terminación del contrato**

[SALA PRIMERA]<sup>4</sup>

"V.- El contrato de inquilinato, regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, a diferencia de lo que ocurre en la mayoría de los acuerdos negociales privados, tiene un marcado interés público, en vista de que es la figura a través de la cual, fundamentalmente, aunque no con exclusividad, se regula la posibilidad de acceso a la vivienda. Es por esto que el primer ordinal de la norma en comentario, -más emparentada a una exposición de motivos, o declaración de principios, que a las reglas que suelen abarcar los contratos entre privados, con supuestos de hecho y efectos jurídicos-, indica: "Objetivo. El derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a todo ser humano. El Estado tiene el deber de posibilitar la realización de este derecho. Inspirada en los principios de libertad, justicia y equidad y reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos" . Es decir, el derecho a la vivienda es derivado del principio fundamental de dignidad humana, y en vista de que una de las formas en que se efectiviza es el arrendamiento, existe un marcado interés público en su regulación, aún cuando, conviene advertir, ello no implica desconocer el margen de acción que tiene la voluntad de las partes, en aquella materia negociable, sin que por ello deje de mantener su interés público y orientación social que lo permea. Por ello, casi la mayoría de las estipulaciones de ese cuerpo legal gozan de estatus

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

de orden público y, además, constatándose la usual disparidad de posiciones entre el propietario-arrendante y el arrendatario, fueron consagrados a favor de este último una serie de derechos irrenunciables de forma anticipada, para que, ni aún el acuerdo de partes pueda limitarlos. Una muestra de ello se confirma en cuanto a la vigencia del ligamen, pues la normativa muestra una clara vocación hacia la continuidad del vínculo, más que a su cese. Así, en efecto, amén de regular un plazo mínimo de vigencia de un trienio, en beneficio del locatario, es menester que –aún cumplidos los 3 años– el arrendante le notifique-o viceversa- su intención de no continuar el negocio con al menos tres meses de aviso previo, pues al omitirlo, el vínculo se prorroga de manera automática (artículos 71 y 72 de la normativa en comentario). Estas previsiones se acentúan –en tutela- tratándose de las viviendas de carácter social (ordinales 100 y 101). Ese trienio, según se dijo, está pactado en beneficio del locatario, y no en su perjuicio, de modo tal que, si deseara poner término al contrato antes de tiempo, podrá hacerlo. Asimismo, si el plazo de vigencia es menor, debe tenerse por no puesto, e interpretarle por un mínimo de tres años. Con todo, aún cuando la normativa de inquilinato busca proteger los derechos del arrendatario, ello no puede suponer, en modo alguno, conculcar los del arrendante, ni las exigencias de la buena fe. El plazo de aviso previo con que debe señalarse el término final del contrato, tiene por objeto que tanto el arrendante como el arrendatario tomen las previsiones del caso, y no se vean de manera intempestiva y apresurada, en la obligación de desalojar y buscar un nuevo inmueble, o con el bien desocupado, pudiendo arrendarlo de nuevo. En el caso concreto, si bien el contrato se acordó por el plazo de un año, en virtud de lo dispuesto por el numeral 70 citado, debía entenderse pactado por un trienio, de ahí que no puede alegarse certeza en el arrendante del término del negocio, pues el arrendatario tenía la facultad de continuar usando del bien hasta que se cumplieran tres años. Así las cosas, más que un derecho potestativo, que supone una doble cara de poder-deber, es simplemente un poder o facultad a favor del inquilino, quien tiene dos posibilidades; utilizar el bien por espacio de, al menos, tres años, aún cuando se haya dispuesto tiempo menor, o bien, dejarlo de usar antes, siempre que de aviso con tres meses de antelación, según dispone la normativa. Tal facultad de terminar el contrato antes de ese tiempo, en consecuencia, debe ejercitarse de conformidad con las exigencias de la buena fe, lo que implica, por mandato expreso, dar aviso previo. Por todo lo dicho es claro que si el arrendatario tenía el interés de utilizar el inmueble únicamente por espacio de un año, ello no le exoneraba de su deber de dar aviso antes del desalojo. Ahora bien, el plazo de preaviso puede ser ampliado o, como ocurre



en la especie, reducido de común acuerdo. En vista de que las partes acordaron dos meses para tal efecto, y no tres, ese era el plazo aplicable, en los términos previstos por la cláusula octava del negocio, pues, se reitera, aún cuando hubieren estipulado un tiempo de doce meses de vigencia, la locadora estaba sujeta a la posibilidad de que el arrendatario quisiera continuar usando el bien por, cuando menos, tres años. Así las cosas, no se observa el vicio endilgado por el recurrente, en tanto las juezas del Ad quem resolvieron con acierto. En consecuencia, el recurso de casación debe rechazarse. Las costas generadas con su ejercicio han de correr a cargo de quien lo promovió."

**d. Análisis sobre la posibilidad del inquilino de desligarse de la relación contractual, previamente al advenimiento del plazo pactado**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>5</sup>

"III- En la sentencia apelada se consideró que el demandado abandonó intempestivamente el inmueble que arrendaba al actor y dejó varios daños en éste. Por ello, lo condenó a pagar trescientos cincuenta mil colones por concepto de rentas de los meses de noviembre y diciembre de dos mil uno y, a título de perjuicio, ciento setenta y cinco mil colones por la renta del mes de enero de dos mil dos. Además, le impuso el pago de ciento cincuenta y dos mil quinientos sesenta y seis colones con veinticinco céntimos por gastos de materiales; doscientos veinticinco mil colones por mano de obra en cuanto a la reparación del local; y veintinueve mil novecientos sesenta colones por pago de transporte de desechos al vertedero de Río Azul. Asimismo, le impuso el pago de intereses legales sobre las sumas indicadas a partir de la firmeza del fallo y el pago de ambas costas del proceso. IV- Contra lo resuelto apela el demandado. Afirma que no es cierto que hubiera abandonado el inmueble el 29 de diciembre de 2001, pues indica que ello acaeció el 10 de diciembre de ese año. En cuanto a este punto, el agravio carece de asidero y de relevancia. En primer lugar, cabe señalar que el demandado abandonó unilateralmente el inmueble alquilado sin respetar lo dispuesto por el artículo 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el cual dispone: " Salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación, su voluntad de terminar el arrendamiento...". Como quedó acreditado en autos, aún con la propia confesión del demandado, él decidió abandonar el inmueble sin dar el aviso previo previsto en esta norma. Por tal motivo, aún cuando hubiera hecho abandono el 10 de diciembre, debía indemnizar al arrendador con tres meses de alquiler y debía

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

pagar todo el mes de diciembre, pues resulta irrelevante el día en el cual unilateralmente abandonó la propiedad. Al respecto, este Tribunal ha indicado lo siguiente : "La razón de que el arrendatario, para desligarse del arrendamiento, deba avisar con una antelación de tres meses es porque ese es un lapso suficiente para que el arrendante pueda volver a arrendar el inmueble de que se trate. Claro que la misma norma prevé la posibilidad de que las partes, por escrito, puedan convenir un lapso distinto -artículo 72 mencionado-. Ahora bien, para efecto de resolver este caso, se ha citado ese precepto 72, en virtud de que dicha norma es la que da sustento a la forma en que decidió el litigio el a quo. En efecto, el fallo de primera instancia, aunque no citó ese artículo, sí concedió tres meses de indemnización, aduciendo que así lo hacía por ser ese un tiempo prudencial para que el propietario pudiese volver a arrendar el inmueble, mas lo cierto es que la base legal para decidir de esa manera es el ordinal en cuestión. Ciertamente, tres meses es un tiempo muy razonable para que sea posible arrendar de nuevo. En este sentido no resulta atendible el agravio del actor, quien pretende se le concedan cuatro meses de indemnización. En realidad conceder una suma mayor podría equivaler a un enriquecimiento sin causa, o más bien desmedido en favor del actor, y eso no sería de equidad. Debe entonces mantenerse incólume el fallo en cuanto otorgó tres meses de indemnización a favor del demandante. Además, el artículo 3 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece que los derechos conferidos en dicha ley a los arrendatarios son irrenunciables. Es evidente que el aludido precepto 72 concede el derecho al inquilino de avisar con tres meses de antelación y el pacto en contrario a que se refiere dicha norma ha de entenderse para reducir ese plazo, no para aumentarlo, porque incrementarlo supondría para el arrendatario una posición muy onerosa y más desfavorable al derecho concedido por la ley. Es decir, si el arrendatario avisa con tres meses de antelación el contrato queda extinguido, sin obligación para él de pagar ninguna otra suma por ese concepto. Podría suceder también que las partes hayan convenido dar el preaviso en un plazo menor, con lo cual sería éste el que regiría y no el legal de tres meses. Si el arrendatario abandona el inmueble sin dar el preaviso legal, o el pactado en caso de ser éste igual o menor al legal, deberá pagar como indemnización las rentas equivalentes al término del preaviso que rija entre ellos, el que nunca podrá ser superior a tres meses." (Sentencia No. 433 de las nueve horas cinco minutos del ocho de noviembre del dos mil dos). En todo caso, tampoco es cierto, como afirma el apelante, que sus testigos hubieren indicado que él abandonó el inmueble el 10 de diciembre de 2001, pues el único testigo de la parte demandada que fue traído al

proceso, Eddy Manuel Andino Silva, no precisó la fecha en la cual el demandado salió de la bodega alquilada, pues tan solo dijo que fue en diciembre pero no se acordaba del día (folio 46). Pero, en todo caso, resulta irrelevante si el abandono del bien se produjo el 10 o el 29 de diciembre. El demandado no podía abandonar el bien unilateralmente y dejar de pagar el mes en cuanto a los días que no lo ocupó. Es más, según lo indicado, debe además indemnizar 3 meses por no dar el preaviso respectivo, pero el reclamo de la parte actora se limitó a cobrar los meses de noviembre, diciembre de 2001 y enero de 2002."

**e. Necesaria cancelación del preaviso legal correspondiente**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>6</sup>

"V.- Para la decisión de este asunto, el aspecto medular a determinar consiste en definir si la cláusula séptima del contrato de arrendamiento suscrita entre las partes resulta aplicable al caso y por ende válida, o si por el contrario la que se debe emplear es la octava. Al respecto estima el Tribunal que el artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, establece un plazo mínimo de vigencia del alquiler en beneficio del inquilino, debiendo entenderse que cualquier plazo menor a éste no le podría perjudicar, en aplicación de los artículos 3 y 4 de esa legislación. Así, para aquellos casos en que el casero pretenda hacer valer en forma coercitiva un plazo acordado con el inquilino y que resulta ser menor al previsto por la ley, esa pretensión no sería procedente, aún cuando el arrendatario hubiese suscrito un acuerdo en ese sentido, en virtud del principio de irrenunciabilidad de derechos que esa ley confiere a los arrendatarios, en el artículo 3 de cita. Sin embargo, se trata de un derecho potestativo a favor del inquilino y le corresponde a él determinar si se acoge a ese derecho mínimo establecido por la ley, o si por el contrario, se aparta de lo previsto en ella, según su conveniencia y lo renuncia. Como bien lo señala el apoderado de la parte actora en esta instancia, el plazo de tres años a que hace referencia el citado artículo 70, fue considerado por el legislador como un plazo mínimo irrenunciable y de orden público, en beneficio del arrendatario. Sobre el fundamento del plazo mínimo, el doctor Sergio Artavia Barrantes, en su obra Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Editorial Jurídica Dupas, 1era edición, 2006, página 569) nos dice lo siguiente: "La voluntariedad del plazo cede ante la necesidad de protección a una de las partes de la relación contractual. Cuando eso sucede es el legislador quién impone un plazo esencial, irrenunciable en perjuicio de una de las partes, en nuestro caso, el arrendatario." Es decir, el plazo mínimo legal

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

sí puede ser renunciado por el inquilino, cuando él, voluntariamente decide ponerle término al contrato de arrendamiento, antes de que se cumplan los tres años que la ley de la materia contempla. En consecuencia podía válidamente el actor desalojar el inmueble en la fecha en que lo hizo, sin embargo estima el Tribunal, contrario a lo que dispuso por el a-quo, que a tenor del artículo 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos el inquilino estaba obligado a poner en conocimiento de la arrendante su voluntad de desocupar el inmueble con dos meses de antelación, porque así lo pactaron expresamente en la cláusula octava. Aún cuando la cláusula séptima del referido contrato establece cosa distinta a lo que se resuelve, aquella debe tenerse como no puesta al conculcar groseramente la disposición de orden público establecida en el numeral 70 de la misma ley, sobre la duración mínima del contrato de arrendamiento. Ciertamente es que nada impide que el inquilino ponga término al contrato de arrendamiento, antes de que se cumpla ese plazo, puesto que el mismo artículo 72 así lo permite, pero en ejercicio de esa facultad, no puede soslayar el deber de comunicar al arrendante su voluntad de terminar el arrendamiento, con la antelación debida, al tratarse de un deber establecido en la ley, pensada para tutelar en este caso los intereses del arrendante. La frase que encabeza el último numeral citado, que reza: "Salvo pacto escrito en contrario" le permite a las partes contratantes establecer un plazo menor, o bien, mayor para que el inquilino le comunique al casero su deseo de dar por terminado el arrendamiento en forma anticipada, pero no significa que las partes pueden voluntariamente desconocer ese deber. Ahora bien, no es cierto que el actor contrademandado se encuentra obligado a cancelar los dos meses de renta que reclama la sociedad demandada reconventora, porque el señor Brady canceló el canon correspondiente al mes de febrero del dos mil tres, según lo aceptó expresamente la representante de la sociedad demandada reconventora, al responder la pregunta octava de la prueba confesional que le solicitó la contraparte. Como el inquilino le comunicó el día veintiuno de enero su deseo de no prorrogar el contrato a partir de febrero, debía cancelar ese mes de febrero y el de marzo, a título de indemnización, al haber incumplido el plazo mínimo por ellos establecido. Si el monto correspondiente a febrero sí fue cubierto por el arrendatario a la casera, únicamente tiene derecho a reclamar el pago de un mes de indemnización. VI.- Una vez establecida la posibilidad que le asistía al inquilino de dar por concluido el contrato de arrendamiento al año, debemos abocarnos a analizar si la casera debía devolver los cinco mil dólares, moneda de los Estados Unidos, entregados como depósito por el actor. La respuesta a esta interrogante no puede ser más que afirmativa,

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

pues ese dinero fue dado para garantizar el pago de los eventuales daños que se le llegaren a causar al inmueble durante el arrendamiento, así como al pago de los servicios de luz, agua y otros que restaren por cancelar a la finalización del contrato. Así se acordó en la cláusula décimo primera del tantas veces citado contrato de alquiler, en donde se estipuló además que esa suma o el remanente que correspondiere, se devolvería únicamente luego de la constatación por parte de la arrendante, del estado del inmueble y de las cuentas de los servicios indicados, no antes de un mes, "... PERO SIEMPRE DENTRO DE DOS MESES.", como la demandada reconventora no logró demostrar los daños que dice le causó el inquilino a la casa, ni adujo la existencia de recibos de servicios pendientes de pago, no hay justificación para que retenga la referida suma y conforme lo ordenó el juez de instancia, deberá devolverla. VII.- No lleva razón el recurrente al alegar la nulidad de la sentencia, porque el juzgado no se pronunció acerca de la admisión de la prueba que para mejor resolver ofreció, acerca del testimonio del señor Pablo Villalobos -que fue sugerido como testigo oportunamente y admitido en su oportunidad, pero que no asistió al llamamiento que se le hizo- dado que de conformidad con el espíritu del artículo 331 del Código Procesal Civil, la prueba para mejor resolver es de resorte exclusivo del juzgador y le corresponde a él determinar su procedencia. En ese sentido es innecesario que el juez se pronuncie acerca de su admisión o rechazo, pues no está obligado a hacerlo, en virtud de que la ineludible decisión sobre la aceptación o rechazo de la prueba ofrecida por las partes, se refiere a aquella propuesta con la demanda, su contestación, en la audiencia para contraprueba, en la reconvencción o en la réplica, según los artículos 290 inciso 5, 305, 308 y 309, todos del Código Procesal Civil. Al quedar ayunos de prueba los hechos en los que sustentó la parte accionada reconventora el reclamo por daños causados en el inmueble en la contrademanda, su rechazo en cuanto a ese aspecto es ineludible, como acertadamente resolvió el a-quo, al no resultar suficiente la prueba documental presentada, consistente en diferentes facturas, porque además de que ninguna de ella fue emitida a nombre de la empresa demandada reconventora, tampoco se tiene certeza de que el inmueble tantas veces citado haya sufrido algún daño causado por el uso indebido del inquilino. Corolario de lo expuesto, se rechazará la nulidad solicitada por la parte demandada reconventora y en lo apelado, se revocará la sentencia en cuanto rechazó la reconvencción, para en su lugar acogerla parcialmente y se declarará que el actor contrademandado está obligado a pagarle a Medoc Caficultura Sociedad Anónima la suma de CINCO MIL DÓLARES, por concepto de preaviso de desalojo del condominio objeto de este asunto. Igualmente se revocará lo

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

resuelto en cuanto a costas y se resolverá sin especial condenatoria en ellas."

**FUENTES CITADAS:**

---

Dirección Web <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/> Teléfono 207-56-98  
E-mail: [cijulenlinea@abogados.or.cr](mailto:cijulenlinea@abogados.or.cr)

- 1 Ley Número 7527. Costa Rica, 7 de julio de 1995.
- 2 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución No. 399-2003, de las nueve horas con cuarenta minutos del once de julio de dos mil tres.
- 3 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. Resolución No. 398-2007, de las nueve horas con cinco minutos del veintiuno de setiembre de dos mil siete.
- 4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución No. 378-2007, de las nueve horas del veinticuatro de mayo de dos mil siete.
- 5 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución No. 254-2004, de las catorce horas con cincuenta y cinco minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro.
- 6 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL. SECCIÓN EXT. Resolución No. 249-2006, de las nueve horas con diez minutos del catorce de setiembre de dos mil seis.