

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: JURISPRUDENCIA ACERCA DEL ARTÍCULO 75 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS.

RESUMEN: La presente recopilación de jurisprudencia da un acercamiento al tema de la vigencia del contrato a pesar del cambio de propietario del inmueble arrendado, señalándose así los derechos del arrendatario y la preponderancia del contrato firmado, además se ilustra con análisis accesorios al tema.

Índice de contenido

1	NORMATIVA.....	1
	a) Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	1
2	JURISPRUDENCIA.....	2
	a) Análisis sobre la vigencia de contrato aún cuando exista traspaso de propiedad	2
	b) Análisis de la aplicación del artículo 75 de la Ley de Arrendamientos.....	12
	c) Cuestiones Generales del contrato de arrendamiento.....	21
	Concepto, alcances del contrato y análisis sobre la vigencia de tres años a favor del inquilino pese a pactarse lo contrario	21
	Análisis acerca de la posibilidad de establecer una indemnización para el arrendatario en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento finalice por decisión unilateral del arrendante	23

1 NORMATIVA

a) *Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos*

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]¹

Capítulo IX

Traspaso

Artículo 75.- Traspaso del bien.

Si por cualquier causa se traspasa el bien arrendado, la propiedad plena o el derecho de usufructo del bien arrendado, el contrato de arrendamiento continuará vigente.

El arrendatario tendrá la obligación de pagar el precio al nuevo titular del dominio o del usufructo, una vez que sea notificado por éste, con la entrega de la certificación que compruebe el traspaso.

2 JURISPRUDENCIA

a) Análisis sobre la vigencia de contrato aún cuando exista traspaso de propiedad

[SALA PRIMERA]²

Resolución N° 115

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las nueve horas cincuenta minutos del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis.

Proceso de ejecución de sentencia dentro del ordinario civil establecido en el Juzgado Sexto Civil de esta ciudad por Samuel Wasserstein Kahn , empresario; contra "Dorset S.A." , representada por sus apoderados generalísimos Adela y Juan Bautista, ambos de apellidos Vargas Soto, de oficios domésticos y contador en su orden; "Herzaycar S.A." , representada por su Presidenta y Secretaria, respectivamente, Carmen y Zaida, ambas de apellidos Con Sanchun, amas de casa; y Jorge Mario Gamboa Segura , farmacéutico. Figuran como terceristas, "Dazay, S.A.", "Calzado Fedemauri, S.A." e "Inversiones El Dragón Radiante, S.A" , representadas, la primera, por Zaida Con Sanchún y las restantes por el Lic. William Charpantier Morales. Intervienen, además, como apoderados generales judiciales del actor los Licdos. Rafael Medaglia Gómez y Martha Eugenia Araya Chaverri, y como apoderados especiales judiciales, de "Dorset S.A.", los Drs. Diego y Luis, ambos de apellidos Baudrit Carrillo; de "Herzaycar S.A.", el Lic. William Charpentier Morales, y del codemandado Gamboa Segura, el Lic. Julián José Solano Porras. Todas las personas físicas son

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

mayores de edad, casados, vecinos de San José y, con las excepciones dichas, abogados.

RESULTANDO:

1º.- Por sentencia firme de las 7:30 horas del 13 de marzo de 1992, dictada en el proceso ordinario, el Juzgado Sexto Civil de esta ciudad, resolvió : "... a) Documentos: Para mejor resolver se admiten las fotocopias visibles a folio 567 a 568 del tomo segundo, del legajo de prueba del actor. Asimismo, en dicho carácter, se admite la certificación notarial expedida por la Notaria Pública Martha Eugenia Araya Chaverri, visible a folios 647 a 658 de tomo segundo. b) Incidente de documento extemporáneo: Se omite pronunciamiento alguno por no constituir, en realidad, una articulación de esa naturaleza. c) Embargo preventivo: También se omite pronunciamiento alguno por haberlo dejado sin efecto el Superior. ch) Confesión en rebeldía: Se tienen por absueltos afirmativamente los respectivos interrogatorios que presentó el actor a los codemandados Herzaycar S.A. y Jorge Mario Gamboa Segura. d) Desestímense las excepciones: Opuestas por los demandados de la siguientes manera: Dorset S.A.: sine actione agit: falta de derecho, ausencia de personalidad ad causam activa y pasiva y caducidad; Herzaycar S.A.: falta de derecho, falta de legitimación ad causam pasiva y la genérica de sine actione agit; Jorge Mario Gamboa Segura: falta de acción y de sine actione agit. e) Se acoge con lugar la presente demanda ordinaria y su ampliación en todos sus puntos petitorios, a excepción del referente al pago de daños y perjuicios, el cual se rechaza y que se distingue en la demanda con la letra marcada "d" y en la ampliación con el número II y en consecuencia se declara: Primero : Que la sociedad demandada Dorset S.A. deberá cumplir forzosamente el contrato de compra-venta suscrito con el actor y relativo al inmueble inscrito ante el Registro Público de la Propiedad de San José, al tomo mil ciento veintidós, folio treinta y cuatro, número cuarenta y cuatro mil novecientos veinte, asiento ocho. Segundo : que son válidas y eficaces las ofertas reales de pago y la respectiva consignación tramitada bajo el expediente número 636-89 ante este Despacho. Tercero : Que la sociedad accionada Dorset S.A. queda obligada a otorgar la escritura de compra-venta y la respectiva hipoteca en grado primero, si fuere necesario hacerlo, ante el Notario de su elección, dentro del plazo de quince días, pero si así no lo hiciera, queda autorizado el actor a escoger el Notario Público de su elección para que se cumpla lo anterior con el aval respectivo de este Despacho en cuanto a la firma del documento notarial se refiere. Cuarto : Se declaran absolutamente nulas las ventas e hipotecas realizadas por los demandados entre sí, de la siguientes manera: venta de Dorset

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

S.A. a Herzaycar S.A. del inmueble número cuarenta y cuatro mil novecientos veinte, la hipoteca de Herzaycar S.A. a favor de Dorset S.A., la venta de un lote de dicho inmueble por parte de Herzaycar S.A. a favor del accionado Jorge Mario Gamboa Segura y la hipoteca que éste suscribió a favor de Herzaycar S.A. f) Se rechaza en todas sus partes la reconvención planteada por la accionada Dorset S.A. contra el actor, entendiéndose que, asimismo, quedan desestimadas las tres petitorias que contiene, la principal, la subsidiaria primera y la subsidiaria segunda, previo acogimiento de las excepciones de falta de derecho, falta de interés actual y de sine actione agit, que formuló el actor a la misma. g) Las costas personales y procesales de este proceso se imponen a los demandados."

2º.- En ejecución del fallo, la Licda. Araya Chaverri, apoderada del actor, en escrito fechado "San José, 31 de agosto de 1995" -en lo conducente- solicitó al Juzgado proceder a señalar hora y fecha para la puesta en posesión y el desalojo de "Herzaycar, S.A." a favor de su representado.

3º.- En virtud de tal pedimento, la actuaria, Licda. Ana I. Montealegre B., por resolución de las 13:00 horas del 1º de setiembre de 1995, en lo pertinente resolvió: "... Para llevar a cabo la puesta en posesión al actor, ordenada en autos, se señala las NUEVE HORAS TREINTA MINUTOS DEL CATORCE DE SETIEMBRE EN CURSO."

4º.- La referida actuaria, ante los recursos de revocatoria y apelación formulados por El Lic. Charpantier Morales en su calidad de apoderado de "Herzaycar, S.A.", contra la citada resolución y las subsiguientes, así como contra las actuaciones por ella efectuadas tendientes a la efectiva puesta en posesión, rechazó de plano los recursos formulados. Sin embargo, dictó la resolución de las 15:00 horas del 20 de setiembre de 1995, en la cual rechaza de plano el incidente de nulidad presentado por Zaida Con Sanchún por no ser ella parte en este asunto. Igualmente, dictó la resolución de las 15:20 horas del 28 de setiembre de 1995, en la que dispuso: "... Vistos los recursos de revocatoria y apelación subsidiaria contra la actuación de la suscrita en la puesta de posesión, se rechazan los mismos ya que la ley no contempla que dicha actuación visible a folio cuarenta y ocho de la tercería establecida por Inversiones El Dragón Radiante y la documentación aportada ahora por la apoderada del actor, se observa que existe contraposición entre ellas, no pudiéndose concluir con certeza, si Carmen Con Sanchún adquirió el derecho de inquilinario y si fue así el momento en el cual adquirió, ya que en este asunto debe quedar claro que no se puede confundir el derecho de propiedad como un

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

todo y el derecho de llave que es únicamente un componente del primero, ante tales circunstancias y en acatamiento a lo dispuesto por la resolución de la Sala Primera de la Corte, N° 56 de las 15:05 horas del 31 de mayo de 1995 sobre los derechos inquilinarios, se remite a la parte a la que corresponda." (Sic).

5°.- De las dos últimas resoluciones aludidas apelaron, en su orden, la señora Zaida Con Sanchún, en su calidad de representante de "Herzaycar, S.A.", y la Licda. Martha Araya Chaverri en su condición de apoderada especial judicial del actor, y el Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, integrado por los Jueces Jesús María Ortiz Rodríguez, Alvaro Castro Carvajal y Ana Cecilia Ching Vargas, en auto-sentencia dictado a las 13:00 horas del 28 de febrero de 1996, resolvió: "Se confirma la resolución de quince horas del veinte de setiembre de mil novecientos noventa y cinco. Se revoca el auto de quince horas veinte minutos del veintiocho de setiembre de mil novecientos noventa y cinco, únicamente en cuanto mantiene como inquilinos a Inversiones El Dragón Radiante y Carmen Con Sanchún y remite a la parte a la vía que corresponda. En su lugar, se ordena poner en posesión al actor, tanto formal como materialmente, con excepción de la parte del inmueble que ocupa Jorge Mario Gamboa Segura.". El Tribunal fundamentó su fallo en las siguientes consideraciones que redactó el Juez Castro Carvajal: " I.- Se apela de dos resoluciones. La primera dictada a las quince horas del veinte de setiembre último. La segunda es de quince horas veinte minutos del veintiocho de dicho mes y año. En el primero de los autos mencionados, y en lo que interesa, se rechazó de plano el incidente de nulidad planteado por Zaida Con Sanchún por no ser parte en este litigio. En efecto, dicha señora no figura como litigante en este proceso. En este asunto las partes son: Samuel Wasserstein Kahn -actor-, Dorset S.A., Herzaycar S.A. y Jorge Mario Gamboa Segura -demandados-. La señora Zaida Con Sanchún es una de las representantes de Herzaycar, mas no aparece litigando en lo personal. De ahí que al haber planteado la nulidad en su condición personal, y no con la representación dicha, la articulación merece la misma suerte que tuvo en primera instancia y cabe, por consiguiente, confirmar el auto que rechazó de plano la incidencia por ella incoada. II.- El segundo auto, de quince horas veinte minutos del veintiocho de setiembre último, en primer término rechazó los recursos de revocatoria y apelación contra lo actuado en la diligencia en que se puso en posesión, parcialmente, al actor. Eso es correcto, pues no cabe interponer recursos en contra de actuaciones. Los recursos están previstos para combatir resoluciones -artículos 550, 551 y siguientes del Código Procesal Civil-. En segundo lugar dispuso: "... Analizando el contenido de certificación visible a folio cuarenta y ocho de la tercería establecida por Inversiones El Dragón Radiante y la

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

documentación aportada ahora por la apoderada del actor, se observa que existe contraposición entre ellas, no pudiéndose concluir con certeza, si Carmen Con Sanchún adquirió el derecho inquilinario y si fue así el momento en el cual adquirió, ya que en este asunto debe quedar claro que no se puede confundir el derecho de propiedad como un todo y el derecho de llave que es únicamente un componente del primero, ante tales circunstancias y en acatamiento a lo dispuesto por la resolución de la Sala Primera de la Corte, No. 56 de las 15:05 horas del 31 de mayo de 1995 sobre los derechos inquilinarios, se remite a la parte a la vía que corresponda ...". De este segundo auto recurre la parte actora. III.- Resulta importante hacer énfasis en que en este asunto los únicos demandados son Dorset S.A., Herzaycar S.A. y Jorge Mario Gamboa Segura. Ahora bien, con resolución dictada por el a quo en la etapa de ejecución, a las trece horas cuarenta minutos del veinte de julio de mil novecientos noventa y cuatro, se dispuso, entre otras cosas, poner al actor en posesión del inmueble objeto de este proceso. Lo así resuelto fue confirmado por esta Sección, en voto 441 de nueve horas cuarenta y cinco minutos del once de octubre de dicho año. Hubo sendos recursos de casación, uno planteado por el apoderado de Herzaycar y otro por el de Jorge Mario Gamboa Segura. El primero fue rechazado de plano. El segundo fue admitido y, posteriormente, en la resolución de la Sala Primera de la Corte, número 56 de quince horas cinco minutos del treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y cinco, se declaró, por mayoría, con lugar el recurso; anulándose la resolución de esta Sección únicamente en cuanto había confirmado la orden impartida por el Juzgado Sexto Civil de San José de poner al actor en posesión del inmueble que ocupa el codemandado Gamboa Segura. En otras palabras, la resolución de este Tribunal fue casada solamente en lo que respecta al citado señor Gamboa, pues solo su recurso prosperó. De ahí que, respecto a las demás partes, quedó firme la orden de poner en posesión de la propiedad al demandante. Así las cosas, procede revocar la resolución de quince horas veinte minutos del veintiocho de setiembre último, solamente en cuanto remitió "a la parte" a la vía que corresponda y mantuvo en el inmueble como inquilinos a Inversiones El Dragón Radiante y Carmen Con Sanchún. En su lugar se dispone que debe ponerse en posesión al actor, tanto formal como materialmente, pues de lo que consta en autos únicamente ha de respetarse la posesión del señor Gamboa Segura."

6º.- La señora Zaida Con Sanchún, en su carácter personal y como representante de "Dazay S.A.", por una parte, y el Lic. William Charpentier Morales, en su calidad de apoderado de "Calzado Fedemauri S.A.", e "Inversiones El Dragón Radiante, S.A.", por otra, formulan conjuntamente recurso de casación en el que, en lo

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

conducente, alegaron la violación por inaplicación de los artículos 844 del Código Civil; 9 de la Ley de Inquilinato; y por aplicación indebida el 162 y 163 del Código Procesal Civil.

7°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. En la decisión del asunto interviene el Magistrado Lic. Alvaro Meza Lazarus, en sustitución del Titular, Dr. Ricardo Zeledón Zeledón, por licencia concedida.

Redacta el Magistrado Zamora; y

CONSIDERANDO:

I.- El recurso se presenta con fundamento en el artículo 704 del Código Procesal Civil, por resolver la resolución impugnada puntos sustanciales no controvertidos en el pleito ni decididos en sentencia, así como por proveer en contradicción con lo ejecutoriado. Se alega que todos los locales, que se encuentran en el inmueble objeto de la litis, están en posesión de terceros arrendatarios desde antes de presentarse la demanda. Se afirma en el recurso, además, que la demanda no se refiere para nada a dichos terceros, ni contiene ningún extremo petitorio que los pueda afectar. Por otra parte, la sentencia tampoco contendría pronunciamiento sobre dichos terceros, ni sobre la puesta en posesión de ningún local. Se argumenta que dichos terceros están protegidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de forma que el cambio de propietario no puede afectarlos ni implicar su desalojo. Se alega que a dichos terceros ni siquiera se les notificó la acción, como lo dispone el artículo 173 del Código Procesal Civil, a fin de que pudieran hacer valer sus derechos. Al no entenderlo así, el Tribunal Superior habría violado los artículos 844 del Código Civil, 9 de la Ley de Inquilinato, 162 y 163 del Código Procesal Civil, 75 y Transitorio I, de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

II.- El a quo dispuso poner al actor en posesión del inmueble objeto del presente proceso. Lo resuelto fue confirmado por el Tribunal Superior, por lo que se presentaron, en su oportunidad, dos recursos de casación, uno por Herzaycar, que fue rechazado de plano, el otro por Jorge Mario Gamboa Segura, el cual, por resolución de esta Sala, N. 56 de las 15:05 horas 31 de mayo de 1995, fue declarado, por mayoría, con lugar. En consecuencia, se anuló la resolución impugnada únicamente en cuanto confirmó la orden impartida por el Juzgado Sexto Civil de San José, de poner al actor en posesión del inmueble que ocupa el codemandado Gamboa Segura, para en su lugar declarar la improcedencia del desalojo solicitado.

III.- Para arribar a esta conclusión, la Sala consideró una serie de elementos, que por su relación con el presente caso, conviene reseñar en esta oportunidad.

" IV.- Sobre todo lo últimamente indicado, resulta relevante para resolver el presente caso, en donde el reclamo se circunscribe a hacer valer la condición de inquilino del recurrente, frente a lo dispuesto en la sentencia ejecutada, que concede la propiedad del inmueble en cuestión al actor. Tal y como lo señala el codemandado Gamboa Segura, su calidad de arrendatario del bien discutido, con anterioridad a las negociaciones que fueron declaradas nulas, y por las cuales, -propiamente mediante la escritura otorgada a las 8:00 horas del 12 de julio de 1989, ante la notaria Dania Valverde Núñez-, había adquirido el derecho de propiedad, constituye un hecho indiscutible. La sentencia ejecutada, al pronunciarse sobre la relación de hechos probados que contenía el fallo de primera instancia, no solo la avaló, sino que la adicionó con uno más, que en lo que interesa dice: " x) Los señores Jorge Mario Gamboa Segura y Carmen Con Sanchung han sido inquilinos de Dorset S.A., en el inmueble a que se refiere este litigio ...". Tal hecho probado no fue objetado por la Sala al conocer del recurso de casación interpuesto contra el fallo del Tribunal, por lo que mal se haría ahora al desconocerlo.

V.- En efecto, si bien es cierto que en la sentencia ejecutada se dispuso la nulidad de la venta hecha por la codemandada Herzaycar Sociedad Anónima al recurrente Jorge Mario Gamboa Segura, de un lote de la finca número cuarenta y cuatro mil novecientos veinte, del Partido de San José, así como que Dorset Sociedad Anónima debía otorgar escritura de compraventa de ese y otro inmueble, a favor del actor Wasserstein Kahn, también lo es que no se hizo pronunciamiento alguno en relación a la situación jurídica que ostentaba, en lo que aquí interesa, el demandado Gamboa Segura, antes de los negocios jurídicos declarados nulos. Por otra parte, y atendiendo a lo expuesto en los considerandos precedentes, lo declarado en ese fallo no puede cobijar, por no resultar una consecuencia implícita, ni depender esa situación de lo resuelto - y ya se mencionó que expresamente no fue resuelta la cuestión-, la modificación o no de ese estatus de inquilino que tenía el codemandado Gamboa. Ello es así, pues el artículo 264 del Código Civil claramente expresa que el dominio comprende una serie de derechos que, según lo establece el numeral 265 siguiente, pueden o no corresponder a una sola persona, de modo tal que, independientemente de que el fallo halla dispuesto sobre la propiedad del bien sobre el cual versa esta ejecución, lo atinente a la posesión, por estar en manos de persona diferente al

propietario, deberá discutirse en la sede correspondiente."

IV.- En el presente caso, los únicos que figuran como demandados en el proceso son Dorset S.A., Herzaycar S.A. y Jorge Mario Gamboa Segura. Los recurrentes, Calzado Fedemauri S.A., Inversiones El Dragón Radiante S.A., y Zaida Con Sanchun, en su condición personal y como representante de Dazay S.A., no son, por tanto, parte accionada en el presente proceso. A pesar de lo anterior, el Tribunal Superior afirma, en el fallo impugnado, lo siguiente: "la resolución de este Tribunal fue casada solamente en lo que respecta al citado señor Gamboa, pues sólo su recurso prosperó. De ahí que, respecto a las demás partes, quedó firme la orden de poner en posesión de la propiedad al demandante. Así las cosas, procede revocar la resolución de quince horas veinte minutos del veintiocho de setiembre último, solamente en cuanto remitió "a la parte" a la vía que corresponda y mantuvo en el inmueble como inquilinos a Inversiones El Dragón Radiante y Carmen Con Sanchun. En su lugar se dispone que debe ponerse en posesión al actor, tanto formal como materialmente, pues de lo que consta en autos únicamente ha de respetarse la posesión del señor Gamboa Segura". La Sala no comparte la tesis del Tribunal Superior. La sentencia firme sólo puede afectar a aquellos que han figurado como partes en el proceso. Ello es consecuencia del principio de relatividad de la cosa juzgada, de conformidad con el cual, ésta sólo afecta a los que intervinieron en el proceso, y no puede, por tanto, perjudicar a terceros. Así lo reconoce la doctrina moderna, según la cual: "Res iudicata inter partes es la clásica regla áurea a la que, en principio, hay que atenerse: como norma, la cosa juzgada despliega su eficacia sólo entre quienes hayan sido partes del proceso en que se produce la correspondiente sentencia. La vinculación negativa o positiva sólo opera si las partes de los distintos procesos son las mismas (al menos parcialmente). Y esto, no sólo porque la diferencia de sujetos significa, con enorme frecuencia, un objeto completamente distinto, la razón principal es evitar que una resolución judicial favorezca o perjudique a quien no ha tenido oportunidad de participar (ser parte y actuar como tal) en el proceso correspondiente, lo que es, sin duda, una manifestación del principio de audiencia ... Por ejemplo, si se declara frente a B el dominio de A sobre el predio X, esa sentencia no vincula en un pleito promovido por A para que, frente a C, se le declare dueño del mismo predio X, aunque no se haya producido ninguna novedad entre uno y otro proceso y, por supuesto, pese al carácter absoluto o erga omnes del derecho de dominio." (Así, Andrés de la Oliva y Miguel Ángel Fernández. Derecho Procesal Civil, Madrid, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces S.A., T. II., 1993, p. 176). Ahora bien, los recurrentes tienen, en el presente proceso, precisamente, el carácter de

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

terceros frente a la resolución que se pretende ahora ejecutar. Ello por cuanto, como ya se dijo, la demanda se dirige contra otros sujetos. Son estos los que, desde un principio, forman parte de la presente relación jurídico procesal. Por esta razón, el fallo que se ejecuta no podría afectar a los recurrentes sin que se violentara el referido principio de la cosa juzgada, ya que aquellos son terceros que merecen la tutela especial que el ordenamiento jurídico dispensa a los inquilinos.

V.- La propia parte accionante reconoce en su escrito de ampliación de la demanda cuál es la situación en la que se encontraba el inmueble disputado al inicio del presente litigio. En el indicado escrito manifiesta: "Que la finca de marras es terreno con una construcción en su totalidad de locales comerciales. Ellos se encuentran ocupados por "Tienda Naga", cuyo inquilino es Jorge Mario Gamboa Segura, aquí demandado, "Bar Imperial" de Sergio Ugalde, "Tienda Zapatería Andrés" de Zaida Con Sanchun, socia de la Compañía aquí demandada, "Calzado Radiante" de Efraín Torrealba, "Pollos Obay"... ". El día 21 de setiembre de 1989 Pollos Obay S.A. vende su establecimiento mercantil a Fedemauri S.A. (documento a folio 161 f.). Lo propio cabe decir de Dazay S.A., la que adquiere el establecimiento mercantil de Sergio Ugalde, representante de "Bar Imperial S.A.", el 8 de agosto de 1982 (documento a folio 163 f.). Por ello la Sala estima que existen suficientes elementos de juicio en el expediente que apoyan la tesis de que dichos locales están dados en arrendamiento a terceros que no han figurado como partes en el presente proceso, lo que gozan de la tutela calificada que el derecho dispensa a los inquilinos. Esta tutela se refleja, entre otras cosas, en la regla contenida en el artículo 75 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de conformidad con el cual: "Si por cualquier causa se traspasa el bien arrendado, la propiedad plena o el derecho de usufructo del bien arrendado, el contrato de arrendamiento continuará vigente.". Este es, en realidad, un principio general de la materia arrendataria, el cual resulta aplicable al presente caso. Aunque se trata de relaciones inquilinarias que se iniciaron antes de la vigencia de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, es lo cierto que dicho texto legal, en el transitorio primero, dispone que los contratos de inquilinato existentes antes de la entrada en vigencia de dicha ley se beneficiarán, también, de las prórrogas a que hace referencia la ley. Y el artículo 9 de la anterior ley de inquilinato consagraba, en favor del inquilino, la institución de la prórroga legal automática del contrato, todo lo cual viene a reafirmar la tesis de que el fallo que se pretende ejecutar no puede afectar las relaciones inquilinarias existentes.

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

VI.- La sentencia que se ejecuta dispuso la nulidad de las ventas e hipotecas realizadas por los demandados entre sí. De la misma forma, se ordena que Dorset S.A. debe otorgar escritura de compraventa en favor del actor Wasserstein Kahn. Pero en dicha resolución no se hace pronunciamiento alguno en relación con los sujetos que ostentaban la condición de inquilinos del inmueble antes de los negocios jurídicos declarados nulos. Con independencia de lo que se haya dispuesto con relación a la propiedad del bien al que se refiere la ejecución, el fallo que se ejecuta no puede, entonces, modificar el estatus de inquilino que tienen estos sujetos. La consecuencia de la declaratoria de nulidad de un negocio es que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de que se hubiere llevado a cabo el contrato cuya nulidad se declara. Así lo dispone claramente el artículo 844 del Código Civil, según el cual: "La nulidad absoluta, lo mismo que la relativa, declaradas por sentencia firme, dan derecho a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo ...". Esto se traduce, en lo que aquí interesa, en la circunstancia de que luego de declaradas las nulidades en cuestión, la adquisición que hace el actor Wasserstein es de una propiedad afectada por las relaciones inquilinarias existentes en favor de los recurrentes.

VII.- Por otra parte, no puede pasarse por alto la reiterada jurisprudencia de nuestros tribunales de justicia, de conformidad con la cual no resulta posible la puesta en posesión del inmueble, cuando hay terceros que aleguen tener, precisamente, derecho a poseer la cosa. Tal situación se da, por ejemplo, en el caso de que existan inquilinos en el inmueble. En estos supuestos no resulta conforme a derecho el poner al propietario en posesión material del inmueble, pues con ello se le causaría perjuicio a los arrendatarios.

VIII.- Es claro, entonces, que por las razones dichas, la resolución recurrida violó los artículos 844 del Código Civil y 9 de la Ley de Inquilinato anterior. Además se violentó la cosa juzgada, en el tanto en que se resolvió contra lo ejecutoriado, al pretenderse incluir en la sentencia ejecutada, aspectos que no fueron resueltos en ella, con lo cual se violaron también los artículos 162 y 163 del Código Procesal Civil, que consagran el instituto de la cosa juzgada. En consecuencia, procede declarar el recurso, en los términos que se dirá.

POR TANTO:

Se declara con lugar el recurso y, resolviendo por el fondo, se anula la resolución impugnada en cuanto ordena poner en posesión al actor, tanto formal como materialmente, y, en su lugar, se

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

dispone que la puesta en posesión material del actor no procede frente a Calzado Fedemauri S.A., Inversiones El Dragón Radiante S.A. Zaida Con Sanchún y Dazay S.A

b) Análisis de la aplicación del artículo 75 de la Ley de Arrendamientos.

[SALA PRIMERA]³

Resolución N° 9

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las catorce horas cuarenta minutos del once de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

Proceso de ejecución de sentencia dentro del ordinario civil establecido en el Juzgado Sexto Civil de esta ciudad por Samuel Wasserstein Kahn , empresario; contra "Dorset S.A." , representada por sus apoderados generalísimos Adela y Juan Bautista, ambos de apellidos Vargas Soto, de oficios domésticos y contador en su orden; "Herzaycar S.A." , representada por su Presidenta y Secretaria, respectivamente, Carmen y Zaida, ambas de apellidos Con Sanchún, amas de casa; y Jorge Mario Gamboa Segura , farmacéutico. Figuran como terceristas, "Dazay, S.A.", "Calzado Fedemauri, S.A." e "Inversiones El Dragón Radiante, S.A" , representadas, la primera, por Zaida Con Sanchún y las restantes por el Lic. William Charpentier Morales. También figuran y en tal calidad "La Estrella del Triunfo, S.A."; "Restaurantes Delipollo, S.A.", Roberto Martín Miguel y Mario Villatoro Jiménez , estos empresarios; representadas, las sociedades, por el actor y Roberto Castillo Portela, respectivamente, quienes igualmente son empresarios. Intervienen, además, como apoderados generales judiciales del actor los Licdos. Rafael Medaglia Gómez y Martha Eugenia Araya Chaverri, y como apoderados especiales judiciales, de "Dorset S.A.", los Drs. Diego y Luis, ambos de apellidos Baudrit Carrillo; de "Herzaycar S.A.", el Lic. William Charpentier Morales, y del codemandado Gamboa Segura, el Lic. Julián José Solano Porrás. Todas las personas físicas son mayores de edad, casados, vecinos de San José y, con las excepciones dichas, abogados.

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

RESULTANDO:

1º.- Por sentencia firme de las 7:30 horas del 13 de marzo de 1992, dictada en el proceso ordinario, el Juzgado Sexto Civil de esta ciudad, resolvió : "... a) Documentos: Para mejor resolver se admiten las fotocopias visibles a folio 567 a 568 del tomo segundo, del legajo de prueba del actor. Asimismo, en dicho carácter, se admite la certificación notarial expedida por la Notaria Pública Martha Eugenia Araya Chaverri, visible a folios 647 a 658 de tomo segundo. b) Incidente de documento extemporáneo: Se omite pronunciamiento alguno por no constituir, en realidad, una articulación de esa naturaleza. c) Embargo preventivo: También se omite pronunciamiento alguno por haberlo dejado sin efecto el Superior. ch) Confesión en rebeldía: Se tienen por absueltos afirmativamente los respectivos interrogatorios que presentó el actor a los codemandados Herzaycar S.A. y Jorge Mario Gamboa Segura. d) Desestímense las excepciones: Opuestas por los demandados de la siguientes manera: Dorset S.A.: sine actione agit: falta de derecho, ausencia de personalidad ad causam activa y pasiva y caducidad; Herzaycar S.A.: falta de derecho, falta de legitimación ad causam pasiva y la genérica de sine actione agit; Jorge Mario Gamboa Segura: falta de acción y de sine actione agit. e) Se acoge con lugar la presente demanda ordinaria y su ampliación en todos sus puntos petitorios, a excepción del referente al pago de daños y perjuicios, el cual se rechaza y que se distingue en la demanda con la letra marcada "d" y en la ampliación con el número II y en consecuencia se declara: Primero : Que la sociedad demandada Dorset S.A. deberá cumplir forzosamente el contrato de compra-venta suscrito con el actor y relativo al inmueble inscrito ante el Registro Público de la Propiedad de San José, al tomo mil ciento veintidós, folio treinta y cuatro, número cuarenta y cuatro mil novecientos veinte, asiento ocho. Segundo : que son válidas y eficaces las ofertas reales de pago y la respectiva consignación tramitada bajo el expediente número 636-89 ante este Despacho. Tercero : Que la sociedad accionada Dorset S.A. queda obligada a otorgar la escritura de compra-venta y la respectiva hipoteca en grado primero, si fuere necesario hacerlo, ante el Notario de su elección, dentro del plazo de quince días, pero si así no lo hiciere, queda autorizado el actor a escoger el Notario Público de su elección para que se cumpla lo anterior con el aval respectivo de este Despacho en cuanto a la firma del documento notarial se refiere. Cuarto : Se declaran absolutamente nulas las ventas e hipotecas realizadas por los demandados entre sí, de la siguientes manera: venta de Dorset S.A. a Herzaycar S.A. del inmueble número cuarenta y cuatro mil novecientos veinte, la hipoteca de Herzaycar S.A. a favor de

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

Dorset S.A., la venta de un lote de dicho inmueble por parte de Herzaycar S.A. a favor del accionado Jorge Mario Gamboa Segura y la hipoteca que éste suscribió a favor de Herzaycar S.A. f) Se rechaza en todas sus partes la reconvención planteada por la accionada Dorset S.A. contra el actor, entendiéndose que, asimismo, quedan desestimadas las tres petitorias que contiene, la principal, la subsidiaria primera y la subsidiaria segunda, previo acogimiento de las excepciones de falta de derecho, falta de interés actual y de sine actione agit, que formuló el actor a la misma. g) Las costas personales y procesales de este proceso se imponen a los demandados."

2º.- En ejecución del fallo, y a pedimento de la Licda. Araya Chaverri, apoderada del actor, se puso a éste en posesión del inmueble, exceptuándose el local ocupado por el señor Gamboa.

3º.- Esta Sala, por resolución número 115-96 de las 9:50 horas del 31 de octubre de 1996, en lo conducente dispuso que no procedía la puesta en posesión contra los derechos de Inversiones El Dragón Radiante y Carmen Con Sanchún ordenada por el Tribunal Superior y, tampoco, frente a Calzado Fedemauri, S.A., Zaida Con Sanchún y Dazay, S.A.

4º.- El Juzgado A-quo, a las 8:00 horas del 12 de diciembre de 1996 y, a solicitud de la representación de Calzado Fedemauri, S.A.; Zaida Con Sanchún y Dazay, S.A., formulada en memorial de data 10 de diciembre de 1996, para que se señale hora y fecha para que se les entreguen los locales comerciales, -en lo conducente- dispuso: "... De lo expuesto se concluye que la Honorable Sala Primera no conoció ni se pronunció con respecto a la puesta en posesión practicada el catorce de setiembre de mil novecientos noventa y cinco, razón por la cual lo solicitado por el licenciado William Charpentier Morales deviene en improcedente."

5º.- De esta última resolución apelaron los citados gestionantes, y el Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, integrado por los Jueces Liana Rojas Barquero, Stella Bresciani Quirós y Luis Guillermo Rivas Loaciga, en auto-sentencia dictado a las 9:00 horas del 14 de marzo de 1997, resolvió: "Se revoca la resolución recurrida, en cuanto a lo apelado. En su lugar se acoge lo pedido y se ordena al Juzgado poner en posesión de los locales comerciales de que fueron desalojados, a Calzado Fedemauri, S.A., Zaida Con Sanchún y Dazay S.A., lo cual deberá

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

permitir el actor bajo apercibimiento de incurrir en el delito de desobediencia a la autoridad si no lo hiciera."

6°.- El Tribunal a las 10:00 horas del 14 de mayo de 1997, rechazó la gestión de adición y aclaración que formulara la Licda. Martha Eugenia Araya Chaverri, en su calidad de apoderada del actor, por extemporánea.

7°.- El actor y los terceros, "La Estrella del Triunfo, S.A."; "Restaurantes Delipollo, S.A.", Roberto Martín Miguel y Mario Villatoro Jiménez formularon recurso de casación en el que -en lo conducente- aducen infracción de los artículos 162, 163, 277, 453, 454 y 695 del Código Procesal Civil; 844, 1022, 1023 y 1025 del Código Civil; 9 de la Ley de Inquilinato anterior y 1, 2, 3, 4, 8, 9, 70, 71, 72, 75, 76 y 82 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Sub-urbanos. Argumentan que lo resuelto por esta Sala no ordena el desalojo de los nuevos inquilinos, quienes tampoco han sido parte en este proceso y por ello, arguyen, la decisión del Tribunal Superior resuelve un punto sustancial no controvertido. Además, sostienen que lo dispuesto contraría el derecho que les asiste como arrendatarios de los locales, de conformidad con la normativa aplicable a la materia. Por otra parte, aseveran que la orden girada por el Tribunal Ad-quem, viola las normas civiles referidas a los contratos con base en las cuales surgieron los nuevos vínculos inquilinarios, así como la regulación que protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe.

8°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. En la decisión del asunto interviene el Magistrado Lic. Alvaro Meza Lázarus, en sustitución del Titular, Dr. Ricardo Zamora Carvajal, por licencia concedida.

Redacta el Magistrado Montenegro ; y

CONSIDERANDO:

I.- Antes de entrar al análisis del recurso y para su mejor inteligencia, conviene hacer una breve recapitulación de lo acontecido: Por sentencia firme, se declaró con lugar la demanda ordinaria interpuesta por Samuel Wasserstein Kahn contra Dorset S.A., Herzaycar S.A., Zaida Con Sanchún y Jorge Mario Gamboa Segura. En virtud de ese pronunciamiento se obligó a la

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

codemandada Dorset S.A. a otorgar a favor del actor, la escritura de compraventa del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad, al tomo 1.122, folio 34, número 44.920, asiento 8. En ejecución de ese fallo el Juzgado autorizó y el Tribunal Superior confirmó, poner al actor en posesión del referido inmueble. Esta Sala, en resolución de las 14:35 horas del 7 de diciembre de 1994, (folio 1016), anuló lo resuelto y declaró improcedente el desalojo del local del señor Gamboa Segura, ubicado en la referida finca, sin perjuicio de que las partes pudieran acudir a la vía correspondiente en resguardo de sus derechos. Los días 14, 18 y 22 de setiembre de 1995, (folios 1089 a 1091, 1101 y 1141 a 1144), se puso al actor en posesión del inmueble, exceptuándose el local ocupado por el señor Gamboa. El Tribunal Superior, en resolución de las 13 horas del 28 de febrero de 1996, revocó el pronunciamiento del Juzgado que mantenía como inquilinos a Inversiones El Dragón Radiante y a Carmen Con Sanchún y en su lugar, ordenó poner en posesión del inmueble al actor tanto formal como materialmente, salvando de nuevo únicamente el local del señor Gamboa Segura (folio 1212). Esa resolución fue anulada por esta Sala en pronunciamiento de las 9:50 horas del 31 de octubre de 1996, en el que se dispuso, además, que no procedía esa actuación frente a Calzado Fedemauri S.A., Inversiones el Dragón Radiante S.A., Zaida Con Sanchún y Dazay S.A. (folio 1248). El 10 de diciembre de 1996, Calzado Fedemauri S.A., Zaida Con Sanchún y Dazay S.A., solicitaron señalamiento de hora y fecha para la entrega de sus locales comerciales. El Juzgado consideró improcedente la gestión, por cuanto a su juicio, la Sala: "... no conoció ni se pronunció con respecto a la puesta en posesión practicada el 14 de setiembre de 1995 ..." (folio 1263). El Tribunal Superior revocó lo resuelto, ordenó poner en posesión de esos locales a los gestionantes, advirtiéndole al actor que debía permitirlo, bajo apercibimiento de incurrir en el delito de desobediencia a la autoridad (folio 1275).

II.- El señor Samuel Wasserstein Kahn, en su condición personal y como apoderado generalísimo de la sociedad La Estrella del Triunfo -actual propietaria del inmueble-; Restaurantes Delipollo S.A.; Roberto Martín Miguel y Mario Villatoro Jiménez -inquilinos actuales de los locales comerciales-, formulan el presente recurso de casación por razones de fondo. Aducen infracción de los artículos 162, 163, 277, 453, 454 y 695 del Código Procesal Civil; 844, 1022, 1023 y 1025 del Código Civil; 9 de la Ley de Inquilinato anterior y 1, 2, 3, 4, 8, 9, 70, 71, 72, 75, 76 y 82 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Sub-urbanos. Argumentan que lo resuelto por esta Sala no ordena el desalojo de los nuevos inquilinos, quienes tampoco han sido parte en este proceso y por ello, arguyen, la decisión del Tribunal Superior resuelve un punto

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

sustancial no controvertido. Además, sostienen que lo dispuesto contraría el derecho que les asiste como arrendatarios de los locales, de conformidad con la normativa aplicable a la materia. Por otra parte, aseveran que la orden girada por el Tribunal Adquem, viola las normas civiles referidas a los contratos con base en las cuales surgieron los nuevos vínculos inquilinarios, así como la regulación que protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe.

III.- El licenciado William Charpentier Morales, por su parte, en su condición de apoderado especial judicial de Calzado Fedemauri S.A., manifiesta su oposición al recurso. Considera que los contratos de alquiler aportados por los recurrentes, carecen del respectivo timbre fiscal, lo que amerita una prevención a efectos de proceder a su cancelación junto con la respectiva multa, de conformidad con los artículos 272, párrafo último, 273 inciso 7) y 286 del Código Fiscal. Recrimina, además, la ausencia de fecha cierta en tales convenios, razón suficiente, según manifiesta, para que no puedan afectar a su representada, que sería un tercero en esa negociación, de conformidad con el artículo 380 del Código Procesal Civil.

V.- En punto a las objeciones del licenciado Charpentier, conviene tener presente que de conformidad con el artículo 609 del Código Procesal Civil, en esta sede no puede proponerse ni recibirse prueba. La única excepción a esta regla es cuando se trate de documentos públicos de influencia efectiva en la decisión de la litis y siempre que, además, concurra una de estas circunstancias: que consten ya en el proceso, que hayan sido presentados con el recurso o, como última alternativa, que se acompañen con el escrito de ampliación. En el caso de ejecución de sentencias posiblemente la restricción sea más enfática, considerando que en este tipo de recursos el tema probatorio está por principio marginado de la discusión.- Supuesto lo anterior, los documentos objetados, al no tener el carácter de públicos, no pueden acomodarse dentro de las previsiones legales, lo que determina su inadmisibilidad. Esto, obviamente, hace intrascendentes los supuestos vicios por falta de timbres y de autenticidad que el licenciado Charpentier echa de menos en ellos, por lo que procede desestimar tales objeciones.

V.- En la presente fase de ejecución, y en virtud del recurso de casación interpuesto por Calzado Fedemauri S.A., Inversiones El Dragón Radiante S.A. y Zaida Con Sanchún en su condición personal y como representante de Dazay S.A., anteriores inquilinos de los locales ubicados en la propiedad del actor, esta Sala expresó en su voto N° 115 de nueve horas cincuenta minutos del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis, lo siguiente:

" IV.- ... La sentencia firme sólo puede afectar a aquellos que han figurado como partes en el proceso. Ello es consecuencia del principio de relatividad de la cosa juzgada, de conformidad con el cual, ésta sólo afecta a los que intervinieron en el proceso, y no puede, por tanto, perjudicar a terceros. Así lo reconoce la doctrina moderna, según la cual: "Res iudicata inter partes es la clásica regla áurea a la que, en principio, hay que atenerse: como norma, la cosa juzgada despliega su eficacia sólo entre quienes hayan sido partes del proceso en que se produce la correspondiente sentencia. La vinculación negativa o positiva sólo opera si las partes de los distintos procesos son las mismas (al menos parcialmente). Y esto, no sólo porque la diferencia de sujetos significa, con enorme frecuencia, un objeto completamente distinto, la razón principal es evitar que una resolución judicial favorezca o perjudique a quien no ha tenido oportunidad de participar (ser parte y actuar como tal) en el proceso correspondiente, lo que es, sin duda, una manifestación del principio de audiencia ... Por ejemplo, si se declara frente a B el dominio de A sobre el predio X, esa sentencia no vincula en un pleito promovido por A para que, frente a C, se le declare dueño del mismo predio X, aunque no se haya producido ninguna novedad entre uno y otro proceso y, por supuesto, pese al carácter absoluto o erga omnes del derecho de dominio." (Así, Andrés de la Oliva y Miguel Ángel Fernández. Derecho Procesal Civil, Madrid, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces S.A., T. II., 1993, p. 176). Ahora bien, los recurrentes tienen, en el presente proceso, precisamente, el carácter de terceros frente a la resolución que se pretende ahora ejecutar. Ello por cuanto, como ya se dijo, la demanda se dirige contra otros sujetos. Son estos los que, desde un principio, forman parte de la presente relación jurídico procesal. Por esta razón, el fallo que se ejecuta no podría afectar a los recurrentes sin que se violentara el referido principio de la cosa juzgada, ya que aquellos son terceros que merecen la tutela especial que el ordenamiento jurídico dispensa a los inquilinos.

V.- ... la Sala estima que existen suficientes elementos de juicio en el expediente que apoyan la tesis de que dichos locales están dados en arrendamiento a terceros que no han figurado como partes en el presente proceso, los que gozan de la tutela calificada que el derecho dispensa a los inquilinos. Esta tutela se refleja, entre otras cosas, en la regla contenida en el artículo 75 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de conformidad con el cual: "Si por cualquier causa se traspasa el bien arrendado, la propiedad plena o el derecho de usufructo del bien arrendado, el contrato de arrendamiento continuará vigente.".

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

Este es, en realidad, un principio general de la materia arrendataria, el cual resulta aplicable al presente caso.

VI.- La sentencia que se ejecuta dispuso la nulidad de las ventas e hipotecas realizadas por los demandados entre sí. De la misma forma, se ordena que Dorset S.A. debe otorgar escritura de compraventa en favor del actor Wasserstein Kahn. Pero en dicha resolución no se hace pronunciamiento alguno en relación con los sujetos que ostentaban la condición de inquilinos del inmueble antes de los negocios jurídicos declarados nulos. Con independencia de lo que se haya dispuesto con relación a la propiedad del bien al que se refiere la ejecución, el fallo que se ejecuta no puede, entonces, modificar el estatus de inquilino que tienen estos sujetos. La consecuencia de la declaratoria de nulidad de un negocio es que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de que se hubiere llevado a cabo el contrato cuya nulidad se declara. Así lo dispone claramente el artículo 844 del Código Civil, según el cual: "La nulidad absoluta, lo mismo que la relativa, declaradas por sentencia firme, dan derecho a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo ...". Esto se traduce, en lo que aquí interesa, en la circunstancia de que luego de declaradas las nulidades en cuestión, la adquisición que hace el actor Wasserstein es de una propiedad afectada por las relaciones inquilinarias existentes en favor de los recurrentes. " El subrayado no es del original.

En concreto sobre el recurso, se dijo en la parte dispositiva:

"Se declara con lugar el recurso y, resolviendo por el fondo, se anula la resolución impugnada en cuanto ordena poner en posesión al actor, tanto formal como materialmente, y, en su lugar, se dispone que la puesta en posesión material del actor no procede frente a Calzado Fedemauri S.A., Inversiones El Dragón Radiante S.A., Zaida Con Sanchún y Dazay S.A.."

VI.- En razón de lo expuesto en el considerando precedente, importa destacar que la Sala dispuso que las áreas del inmueble objeto de este litigio ocupadas por los entonces recurrentes, no debían ser puestas en posesión material del actor. Ello por cuanto, además de existir una relación inquilinaria, los ocupantes no fueron parte en este proceso. Evidentemente, dicha sentencia se fundamentó en lo medular, en el fuero de protección que corresponde a los arrendatarios y en el derecho al debido proceso, en punto a que no se les podía causar perjuicio si no habían participado en el litigio, unido al principio de relatividad de la cosa juzgada, según el cual, ésta, no puede afectar a terceros que no intervinieron en el proceso.

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

VII.- Los actuales elementos fácticos, evidencian pretensiones que trascienden los aspectos resueltos. Surge una nueva relación entre el nuevo propietario y personas hasta entonces ajenas tanto al proceso, cuanto a las anteriores relaciones arrendaticias. Así, la puesta en posesión de los locales, dejó de ser un aspecto que interesa solo a su propietario y a los anteriores inquilinos, para involucrar a los actuales ocupantes de buena fe, cuyo desalojo pretenden sus predecesores. A pesar de estas particularidades, la situación de estos últimos, es similar a la que se analizó en el fallo a que se hizo referencia en el considerando anterior. Según consta en actas levantadas los días 14, 18 y 22 de setiembre de 1995 (ver folios 1086 a 1088, 1141 a 1144, 1089 a 1091 y, 1102), hace poco más de dos años, los entonces recurrentes habían sido desalojados, y los locales que ocupaban, puestos en posesión material del actor. En la actualidad, esos locales están ocupados por terceras personas, ajenas totalmente al proceso, quienes además de alegar buena fe, aducen contar con un derecho sustentado en un contrato de arrendamiento suscrito con el propietario actual del inmueble, que a la postre, no es el actor del proceso. Esta circunstancia coloca a los nuevos poseedores en un rol idéntico al que en su momento tuvieron los locatarios anteriores. Es decir, se trata de terceros, que a fuer de tales tienen derecho a gozar de la correspondiente tutela inherente a su condición de ocupantes, tal y como se dispuso en la resolución de esta Sala, con independencia de la improcedencia del desalojo efectuado. En este sentido, no puede pasar inadvertida la reiterada jurisprudencia, según la cual, no es posible la puesta en posesión de un inmueble, cuando, como sucede en la especie, hay terceros que reclaman un mejor derecho a poseer. En el caso concreto, esto se traduce en que no es procedente la devolución de los locales a sus anteriores ocupantes, en perjuicio de los actuales, sin menoscabo de que las partes acudan a la vía legal correspondiente, a fin de determinar la prevalencia de un derecho sobre otro.

VIII.- Por las razones dichas, al ordenar el Tribunal Superior la puesta en posesión de los anteriores arrendatarios, en perjuicio de los actuales ocupantes, resolvió aspectos sustanciales no controvertidos en el fallo, infringiendo así lo dispuesto en los artículos 162 y 163 del Código Procesal Civil. En consecuencia, procede declarar con lugar el recurso y resolviendo por el fondo, anular la resolución impugnada para en su lugar, mantener lo resuelto por el Juzgado.

POR TANTO:

Por improcedente se rechaza la prueba documental aportada por los recurrentes. Se declara con lugar el recurso. Se anula el fallo

del Tribunal Superior y resolviendo sobre el fondo se confirma el del Juzgado.

c) Cuestiones Generales del contrato de arrendamiento.

Concepto, alcances del contrato y análisis sobre la vigencia de tres años a favor del inquilino pese a pactarse lo contrario

[]⁴

Extracto de la sentencia.

RES: 000378-F-2007

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas del veinticuatro de mayo del dos mil siete.

“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

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

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 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."

Análisis acerca de la posibilidad de establecer una indemnización para el arrendatario en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento finalice por decisión unilateral del arrendante

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]⁵

Extracto de la sentencia.

Resolución. N° 349

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA.- San José a las diez horas diez minutos del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro.

"III. La parte actora recurre de la sentencia de primera instancia por dos razones muy concretas. La primera de ellas es en cuanto deniega la posible indemnización a su favor por la eventual pérdida del negocio mercantil. Señala que la indemnización fue prevista como posible por la Sala Constitucional en la resolución que desestimó la inconstitucionalidad invocada en este proceso. Por otro lado, recurre de lo resuelto en cuanto a costas, afirmando que él fue litigante de buena fe, ya que si la sentencia de este proceso se dictó después de que el contrato de arrendamiento al que se refiere este asunto fue prorrogado, eso se debió a atrasos de los tribunales y no a hechos del actor. Entre la parte actora y demandada, existe, desde los años ochenta una relación arrendaticia con respecto a un local comercial ubicado en el Parque Nacional de Diversiones. El local que ocupa la parte actora se denomina "La Heladería" y en un principio se dedicó a la

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

explotación de un negocio de venta de helados, pero luego se cambió el giro comercial y en la actualidad se dedica básicamente al expendio de pollo y hamburguesas. La arrendante ha intentado varias veces terminar la relación contractual desalojando al arrendatario pero no ha conseguido ese propósito. Por su parte, el arrendatario desea mantener en forma indefinida la mencionada relación contractual y con esa finalidad planteó esta demanda y además una acción de inconstitucionalidad contra el inciso a) del transitorio Primero de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos que permite que el arrendante ponga fin unilateralmente a relaciones arrendaticias, que, de conformidad con la Ley de Inquilinato anterior, no tenía una limitación en el tiempo. La mencionada acción fue resuelta en forma negativa por la Sala Constitucional, por sentencia número 2350-03 del veintitrés de junio de dos mil tres. Con base en esa sentencia, el juzgado a quo rechazó la pretensión principal de este proceso. Subsidiariamente, la parte actora solicitó que " en el supuesto de que la demandada solicite el desahucio con base en el requerimiento de desalojo formulado el diecisiete de abril último, el actor tendrá derecho a una indemnización correspondiente al valor de su negocio mercantil y al valor de las mejoras construidas para el desarrollo de ese negocio". El señor juez de instancia rechazó esa pretensión indicando que de los autos no se desprende que la arrendante haya realizado algún acto ilícito o incumplido con las obligaciones a su cargo, que conlleve la obligación implícita de resarcir al actor. Ante esta instancia, el apelante alega que si existe esa obligación de indemnizar, que nace de la eventual pérdida del negocio mercantil y que esa posibilidad la contempla la resolución de la Sala Constitucional que resolvió la citada acción de inconstitucionalidad. Ese agravio resulta improcedente. La Sala Constitucional en la citada sentencia número 2350-03 del veintitrés de junio de dos mil tres señaló " De este modo, en lo que respecta al reclamo del accionante, y según lo señalado por la jurisprudencia de esta Sala, los derechos que sobre el "establecimiento comercial" "avviamento" o "derecho de llave" existan a favor del comerciante, es un asunto que debe o debió resolverse con arreglo al principio de la autonomía de la voluntad de la partes, de modo que es un tema susceptible de convenirse, o de discutirse en la sede ordinaria si ello no se hizo. Pertenece pues a criterio de la Sala, a las relaciones de carácter privado, y como tal, se puede hacer todo aquello que no esta prohibido, o discutirse en la vía judicial para que sea el Juez ordinario el que determine su procedencia o no, según corresponda. Finalmente, en cuanto a lo pedido subsidiariamente, para el reconocimiento de la indemnización por la pérdida de los establecimientos mercantiles creados por los inquilinos y por la explotación indefinida, ello también fue resuelto por la Sala en la sentencia

citada, de manera tal que lo que queda es rechazar por el fondo la presente acción, al no existir razones para variar el criterio . " Esa consideración de la Sala Constitucional se refiere a la posibilidad de establecer una indemnización para el arrendatario en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento finalice por decisión unilateral del arrendante, es decir, para que proceda la discusión en un proceso de la fijación de una indemnización, es requisito indispensable que la relación arrendaticia haya terminado, pues no es posible concederla de antemano, como lo pretende la parte actora. En este caso, no ha finalizado la relación arrendaticia, o al menos, no había finalizado al momento de iniciarse este proceso, de manera que el reclamo planteado por el actor resulta prematuro, pues carece de sustento fáctico. El pilar fundamental de la pretensión de la parte actora es la existencia de un desalojo. Tan es así , que en la demanda indica que " en el supuesto de que la demandada pudiese pedir el desahucio con base en el requerimiento de desalojo formulado el veintiocho de abril último..."; pero no existe en los autos ningún elemento probatorio que permita concluir que el desalojo se materializó, de manera que existe una clara falta de interés actual. La obligación de resarcir el daño que reclama la actora no ha nacido a la vida jurídica, porque el daño no se ha producido, se trata de una situación eventual que probablemente produzca un daño, pero hasta la fecha no ha acontecido el desalojo, temido por la parte actora, y por consiguiente no se ha producido el daño y en consecuencia, tampoco ha nacido la obligación de resarcirlo. Por estas razones, procede confirmar lo resuelto por el a quo, en cuanto ha sido motivo del recurso. "

FUENTES CITADAS

- ¹ Asamblea Legislativa. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato). Ley: 7527 del 10/07/1995
- ² SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 115. San José, a las nueve horas cincuenta minutos del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis.
- ³ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 9. San

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

José, a las catorce horas cuarenta minutos del once de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

- ⁴ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: 000378-F-2007. San José, a las nueve horas del veinticuatro de mayo del dos mil siete.
- ⁵ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución. N° 349. San José a las diez horas diez minutos del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro.