

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: LA PRESCRIPCIÓN EN EL ARTÍCULO 120 DE LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS

RESUMEN: La presente recopilación de Doctrina, Normativa y Jurisprudencia intenta dar un acercamiento al tema de la prescripción presentada el artículo 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, desarrollándose así aspectos como lo son los casos en que se presenta, la determinación del procedimiento y los actos interruptores en el caso de un contrato de arrendamiento en que una de las partes es el Estado.

Índice de contenido

1 DOCTRINA.....	1
a) La Prescripción en el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos.....	1
2 NORMATIVA.....	2
a) Ley General de arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	2
3 JURISPRUDENCIA.....	3
a) Interpretación de la prescripción en el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos.....	3
b) Sobre la inadmisibilidad del recurso de casación.....	11
c) Responsabilidad civil del Estado, reclamo de daños y perjuicios derivados de contrato de arrendamiento, normativa aplicable al cómputo del plazo de prescripción y actos interruptores	15

1 DOCTRINA

a) La Prescripción en el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos

[RIVERO SÁNCHEZ]¹

“Por la prescripción se pierde el derecho, no la acción. La acción, entendida como la facultad de poner en movimiento la actividad jurisdiccional del Estado, puede ejercerse aunque el

derecho esté prescrito. En este caso, puede ser que la respectiva excepción de prescripción por reconocimiento tácito de la deuda (artículo 876, inciso 1, C.C.). Si se opone la excepción y ésta es procedente, la demanda no podrá ser estimada. Pero en todo caso, lo cierto es que la acción siempre se habrá ejercido.

En realidad, la fórmula que utiliza la LAUS es contradictoria. En efecto, señala la ley que la prescripción comienza a correr desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron de conocimiento de la parte a quien perjudican. Más es claro que el conocimiento de esos hechos por la parte afectada sólo puede ser simultáneo o posterior a la fecha en que los hechos se verificaron. Ahora bien, si el conocimiento es posterior, la fórmula utilizada por la LAUS conduce a inducir un amplio margen de incerteza, pues siempre puede alegar la parte que se enteró de los hechos con posterioridad al momento en que ocurrieron.

Más correcta es la regla sentada por el artículo 874 C.C., de conformidad con el cual, la prescripción comienza a correr: "desde el día que la obligación sea exigible".

2 NORMATIVA

a) *Ley General de arrendamientos Urbanos y Suburbanos*

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]²

ARTICULO 120.-

Prescripción.

Todo derecho y su correspondiente acción prescribirán en un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican.

No podrá alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada.

Al impedido por justa causa no le corre término.

En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones

del Código Civil sobre prescripción.

3 JURISPRUDENCIA

a) Interpretación de la prescripción en el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos.

[SALA PRIMERA]³

EXP: 02-000941-183-CI

RES: 000606-F-04

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José a las ocho horas cincuenta minutos del veintitrés de julio del año dos mil cuatro.

Excepción de prescripción dentro proceso abreviado establecido en el Juzgado Cuarto Civil de San Jose, por " HOLIDAY INN SOCIEDAD ANÓNIMA", representada por su presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, señor Ricardo Mata Arias, viudo, licenciado en ciencias económicas; contra " QUIROPRACTICA MUNDIAL SOCIEDAD ANÓNIMA", representada por Shawn Henry Dill, pasaporte #08439966 y Sean Noel, pasaporte #084536965, por su orden presidente y secretario con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma. Figura como apoderado especial judicial de la actora, el licenciado Luis Alberto Sáenz Carranza. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas casado, abogado y vecino de San José.

RESULTANDO

1°.- La Jueza, Licda. Ana María López Retana, en sentencia N°91-2003 de las 10:00 horas del 12 de mayo del 2003, resolvió: "Con base en todo lo expuesto se declaran sin lugar la excepción previa de prescripción. Se resuelve este asunto sin especial condenatoria

en costas."

2°.- La parte actora, apeló y el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, integrado por los Jueces, Liana Rojas Barquero, Stella Bresciani Quirós y Juan Carlos Brenes Vargas, en sentencia N°223 de las 15:30 horas del 15 de julio del 2003, dispuso: "Se revoca parcialmente la resolución apelada y se declara con lugar la excepción previa de prescripción interpuesta y se declaran prescritas las pretensiones de la parte reconventora en este proceso. En lo demás se confirma la resolución impugnada."

3°.- El señor Shawn Henry Dill, en su expresado carácter formula recurso de casación por el fondo. Alega violación de los numerales 21, 22, 837, 868 y 1023 del Código Civil; además del 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

4°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Solís Zelaya; y,

CONSIDERANDO

I.- La finca inscrita en el Registro Público, Partido de San José, bajo la matrícula de folio real número 224361-000, sita en el distrito Primero, cantón Primero de la provincia de San José, avenida 10, calles 5 y 7, o bien, de Acueductos y Alcantarillados en Paseo de los Estudiantes, 150 metros al oeste le pertenece a la empresa Holiday Inn Sociedad Anónima. En dicho inmueble se construyó un edificio de tres plantas. El 1 de junio del 2000, la compañía Holyday Inn Sociedad Anónima y Quiropráctica Mundial Sociedad Anónima, suscribieron un contrato de arrendamiento para ocupar el primer piso, con el objeto de alojar una clínica quiropráctica para la atención de pacientes no permanentes. En la cláusula cuarta del referido convenio se pactó lo siguiente: " El plazo de este contrato es de treinta y seis meses a partir del primero de junio del año dos mil, sea que vence en forma definitiva el treinta y uno de mayo del año dos mil tres, fecha en que se operará el desalojo. El arrendatario no podrá dejar lo arrendado dentro de dicho plazo y si así lo hiciere, deberá cubrir la totalidad del monto de la renta correspondiente al plazo que le falte al contrato por vencer y sin que ello limite el que puedan

serle exigidas otras responsabilidades./ Este contrato podrá ser prorrogado por períodos iguales sucesivos, previo acuerdo escrito de las partes antes del vencimiento. ". El 10 de diciembre del año 2001 la sociedad arrendataria entregó el referido piso a su propietaria. El 31 de julio del 2002, el Presidente con facultades de apoderado generalísimo de la empresa arrendante formula el presente proceso, a fin de que se declare que el susodicho contrato de arrendamiento lo dio por terminado Quiropráctica Mundial S.A. en forma unilateral, al desalojar el local el día 10 de diciembre del 2001, faltando 17 meses para su término. En consecuencia, pide se le condene al pago de las mensualidades que le faltaban por cumplir, según lo pactado en las cláusulas tercera y cuarta del convenio, con los correspondientes aumentos anuales, más los intereses moratorios sobre las sumas dejadas de percibir al tipo legal. También, solicita se le condene a reconocer el valor de los gastos incurridos en las reparaciones del espacio que ocupó, efectuadas para poderlo dejar en condiciones de ser usado, las cuales correspondía hacerlas a la arrendataria, según lo dispuesto en las cláusulas décimo segunda y décimo sexta. Por último, pretende el pago de ambas costas del proceso. A la sociedad demandada le fue notificado el auto que cursa la demanda el veintisiete de agosto del dos mil dos. En escrito presentado al Despacho el 10 de setiembre de ese año, se opuso a dichas pretensiones. Asimismo, contrademandó a la actora. Procura se declare la nulidad de la referida cláusula cuarta. La empresa actora-reconvenida opuso la excepción previa de prescripción. El Juzgado declaró sin lugar tal defensa. Resolvió sin especial condenatoria en costas. El Tribunal revocó parcialmente lo resuelto. Acogió dicha excepción y, en consecuencia, declaró prescrita la pretensión de la parte contrademandante. En lo demás confirmó.

II.- El apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad demandada-reconventora formula recurso de casación por razones de fondo por violación directa de ley. Invoca conculcados los artículos 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (por aplicación indebida y errónea interpretación); 21, 22, 837, 868 y 1023 del Código Civil (por falta de aplicación).

III.- El recurso planteado, desde el punto de vista conceptual es ambiguo e impreciso. El casacionista, a folio 199, anuncia que la gestionada objeción lo es tanto por razones procesales, cuanto de fondo, al afirmar: " Con lo supra indicado me presento ante esa Honorable Sala planteando el presente RECURSO DE CASACIÓN

ya que considero que la resolución a que me he referido viola las leyes en cuanto a la forma y en cuanto al fondo del asunto. ". Sin embargo, a tenor de su formulación, según se apuntó en el considerando II de esta sentencia, lo alegado es violación directa de ley por aplicación indebida y errónea interpretación del numeral 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y falta de aplicación de la normativa indicada del Código Civil y así se aboca la Sala a su consideración, en los siguientes términos.

IV.- El ad-quem, afirma el casacionista, quebrantó el canon 21 de Código Civil, al omitir el análisis del principio de buena fe contractual dispuesto en dicha norma. En un contrato de arrendamiento, alega, donde se lesiona ese postulado, lo procedente es declarar la nulidad; ello por cuanto, los derechos deben ejercitarse conforme a sus exigencias. En el sub-júdice, apunta, se reconvino a fin de que se declare nula la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad actora, precisamente, por resultar abusiva. De igual manera, acota, los Juzgadores de instancia, al desaplicar el canon 837 ibídem, lo conculcaron. Con esto, arguye, tornaron nugatorio el ejercicio del derecho de accionar de su representada y, en consecuencia, violaron el principio de equidad aludido en el párrafo primero del canon 1023 ejúsdem. También, asevera, resulta vulnerado el numeral 22 del mismo cuerpo normativo, al no declararse el abuso del derecho, impidiendo, de este modo, analizar el problema de las cláusulas abusivas. El Tribunal violó, afirma, por aplicación indebida, el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, por cuanto dicho numeral es omiso en lo tocante a la lesión de la buena fe contractual y, además, porque contempla otros supuestos. Asimismo, añade, los juzgadores de instancia lo transgredieron al interpretar que regula el plazo prescriptivo de la pretensión, cuando lo alegado es abuso de derecho. Pero esto no es cierto, acota, porque lo petitionado en la contrademanda se rige por la prescripción decenal. La tesis del ad-quem, señala, equivale a sostener que a los contratos de arrendamiento suscritos por menores, incapacitados, con violencia, dolo, error, o cualquier otro vicio de la voluntad, también se les aplica el plazo anual de prescripción previsto en el artículo de comentario. El problema de las cláusulas abusivas, tanto en los contratos de libre discusión, cuanto en los de adhesión, no puede analizarse con independencia del susodicho principio de la buena fe, el cual debe existir en toda la relación contractual. De este modo, repite, se violaron, por inaplicación, los artículos 21, 22 y 837, todos

del Código Civil. Esta última norma, apunta, es clara tocante al plazo, amén de que no le otorga derechos a la contraparte al pedir la prescripción. El artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, quebrantado por indebida aplicación, insiste, se refiere al plazo establecido para ejercer un derecho y su correspondiente acción atinente a la cosa arrendada, no a las cláusulas que resulten leoninas o abusivas, al no referirse a la cosa arrendada, sino a la buena fe contractual. Incluso, sostiene, existe errónea interpretación por parte del ad-quem, porque el mismo ordinal, en su párrafo final, dispone: " En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción. " En efecto, agrega, no está prevista la lesión y, por ende, la nulidad al principio de la buena fe contractual de las cláusulas del convenio cuando contienen disposiciones abusivas a dicho postulado. Por lo tanto, debió aplicarse lo establecido por el ordinal 868 del Código Civil. De igual manera, afirma, se violentó el artículo 1023 ibídem, al provocarse un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de los contratantes. En todo caso, concluye, y acogiendo la tesis del Tribunal, en lo referente al artículo 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el cual dispone: "... desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican ...", su representada tuvo conocimiento en el momento en que le fue notificada la presente demanda, por lo cual, el ad-quem debió rechazar la prescripción por estar dentro del plazo.

V.- Respecto de lo alegado por el casacionista, debe apuntarse lo siguiente. La Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 del 10 de julio de 1995, en sus artículos 1 párrafo segundo, 4 y 7, dispone lo siguiente: " ARTICULO 1.- Objetivo. ... 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. ... ARTICULO 4.- Ámbito de aplicación. Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles , en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos. / Se aplicarán supletoriamente, las disposiciones del Código Civil, en tanto no contravengan lo dispuesto en la presente ley. ... ARTICULO 7.- Inaplicabilidad de la ley. Se excluyen del

ámbito de aplicación de esta ley : a) Los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares, en cuanto a los usuarios de sus servicios. b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial. c) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades. d) La ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local. e) El arriendo de espacios publicitarios. f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado. El comodatario u ocupante no modifica su calidad por el hecho de abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad y otros que se deriven del uso del bien, aunque haya registrado a su nombre esos servicios. g) El uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad u otros servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como remuneración en especie. h) Los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos. "(Lo subrayado no es del original). Los juzgadores de instancia, en el hecho demostrado antecedido con el número uno, tuvieron por acreditado lo siguiente: " 1) En fecha primero de junio del año dos mil, la empresa actora reconvenida Holiday Inn S.A. y la demandada reconventora, Quiropráctica Mundial S.A., suscribieron un contrato de arrendamiento para ocupar la primera planta de un edificio de tres plantas, situado en la finca inscrita en el Registro Público, Partido de San José, matrícula de folio real doscientos veinticuatro mil trescientos sesenta y uno-cero cero cero. ". Por su parte, de conformidad con el preámbulo de dicho convenio, su objeto fue el de " alojar exclusivamente una clínica quiropráctica para la atención de pacientes no permanentes ". De lo anteriormente transcrito, se colige con toda claridad que, el denominado por las partes " Contrato de Arrendamiento de local para clínica de quiropráctica ", no se encuentra dentro de ninguna de las excepciones dispuestas en el numeral séptimo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; sino que, por el contrario, está cobijado por lo preceptuado en los cánones 1 y 4, los cuales,

según su tenor literal, regulan una situación jurídica especial: la del arrendamiento urbanos y suburbanos, como sucede en el sub-júdice; en relación, pueden consultarse, mutatis mutandis, las sentencias de esta Sala números 53 de las 14 horas 20 minutos del 3 de febrero y 267 de las 16 horas 20 minutos del 21 de mayo, ambas de 1999. Ergo, le resultan aplicables las disposiciones contenidas en ella.

VI.- El artículo 120 de la referida Ley dispone lo siguiente: " ARTICULO 120.- Prescripción. Todo derecho y su correspondiente acción prescribirán en un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican./ No podrá alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada./ Al impedido por justa causa no le corre término./ En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción. ". Esta norma regula el instituto de la prescripción aplicable a aquellos derechos originados de contratos de arrendamiento regidos por la susodicha ley. Estipula con claridad los aspectos esenciales para que opere: el plazo y el punto de partida. Tocante al primero, lo fija en un año; y, respecto al segundo, prevé dos momentos: 1) cuando ocurrieron los hechos o 2) desde que fueron de conocimiento de la parte a quien perjudica. Lo dispuesto en el último párrafo de dicho numeral - la aplicación supletoria de las normas del Código Civil- como expresamente se indica, se refiere a los aspectos no contemplados en dicho artículo, pero referidos a este instituto, como lo es lo referente a las causales de suspensión o interrupción.

VII.- De conformidad con lo expuesto en los dos considerandos anteriores, contrario a lo afirmado por el casacionista, esta Sala arriba a la conclusión de que al sub-júdice, por referirse a la ejecución de cláusulas pactadas en un contrato de arrendamiento (demanda) y a su eventual nulidad (reconvención), de un inmueble urbano dedicado a actividades comerciales, le resulta aplicable lo preceptuado en el artículo 120 de la tantas veces citada Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, razón por la cual no ha podido conculcarse por indebida aplicación. Correlativamente, al no regularse dicho convenio por la normativa contenida en el Código Civil, no han podido violarse las disposiciones indicadas por el recurrente por falta de aplicación.

VIII.- Por otro lado, en torno a lo alegado por el casacionista al final de su recurso, respecto al punto de partida para computar

el plazo prescriptivo, es menester apuntar lo siguiente. Conforme se indicó en el considerando VI de este fallo, el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos dispone dos momentos de inicio: 1) cuando ocurrieron los hechos o 2) desde que fueron de conocimiento de la parte a quien perjudica. El Tribunal, en el considerando IV de la resolución recurrida, se inclina por el segundo, al señalar, en lo conducente que: " IV.- Aclarando que la prescripción a aplicar en este caso es la anual prevista en el artículo 120 de la Ley de comentario, es de destacar que la cláusula cuya nulidad se pide, al igual que el contrato completo que unía a las partes, fue de su conocimiento desde el momento en que lo suscribieron, de manera que si consideraban que alguna cláusula del mismo les afectaba, lo debieron haber reclamado dentro del año siguiente a su suscripción y no hasta el momento de formular la reconvención, mediante memorial de fecha nueve de setiembre del dos mil dos, que se presenta el diez de setiembre siguiente, como se observa a folio 40 y 45 frente y vuelto, lo cual nunca impugnaron mientras el contrato estuvo vigente y lo hacen cuando había transcurrido sobradamente el año que prevé la ley para esos efectos.- ... ". Esta Sala no comparte dicho razonamiento. En el mundo comercial y, en particular, en el de los contratos bilaterales y sinalagmáticos, como lo es el de arrendamiento, priva el principio de la buena fe, previsto expresamente en el artículo 21 del Código Civil y, por derivación, en el canon 22 ibídem. Por ello es que, entre otras cosas, los convenios pueden ser verbales (artículos 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; 480, 1007, 1049 del Código Civil; 442 del Código de Comercio). Derivación ineluctable de este principio, es que lo normal, o lógico, es que la relación transcurra o se desenvuelva sin problemas, según lo pactado, llegando a un feliz término. Lo contrario implica una patología. Dentro de este orden de ideas, en el sub-júdice, según lo acreditado en el hecho probado antecedido con el número 1, las partes suscribieron el denominado "Contrato de arrendamiento de local para clínica de quiropráctica" el día 1 de junio del 2000. La relación se desarrolló normalmente y en armonía hasta el día 10 de diciembre del año 2001 -año y cinco meses- cuando la sociedad demandada entregó el local arrendado. No resulta lógico ni razonable, amén de contrariar el aludido postulado, obligar a una de las partes contratantes a impugnar el convenio que lo liga con la otra si se está ejecutando en debida forma, de conformidad con los intereses de cada una. Esto, a pesar de contener alguna cláusula que pudiera considerarse objetable, pero que, en esa etapa de ejecución no causa conflicto. Por ello, para el presente proceso, considera este Tribunal, el plazo previsto en el numeral indicado de la Ley de Arrendamientos

Urbanos y Suburbanos, debe computarse a partir del momento en que le perjudica, sea, cuando se le notificó la demanda a la sociedad arrendataria, por ser este el momento en que se entera del conflicto de intereses con la actora y de que se le está demandando, precisamente, para ejecutarse lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento. Antes de ese momento, se repite, no existía motivo para acudir a la vía jurisdiccional en procura de nulidad alguna. De conformidad con el mérito de los autos, a folio 38 corre el acta de notificación de la demanda. Tal hecho aconteció el 27 de agosto del 2002. Por su parte, folio 40, la contrademanda se incoó a estrados judiciales el día 10 de setiembre de ese año, siéndole notificada a la actora por medio de fax el día 30 siguiente (folio 47). El 3 de octubre (folio 50) se formuló el denominado " incidente o excepción previa de prescripción a la reconvencción ". De lo anterior, es evidente que al momento de formularse la reconvencción, no había transcurrido el plazo anual para que operara la prescripción. Al no entenderlo de esta manera el adquem, interpretó indebidamente el susodicho artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. En consecuencia, procede acoger el recurso formulado, casar la resolución recurrida, número 223 dictada por la Sección Primera del Tribunal Segundo Civil a las 15 horas 30 minutos del 15 de julio del 2003 y, resolviendo por el fondo, confirmar la del Juzgado, pero por las razones expuestas.

POR TANTO

Se declara con lugar el recurso formulado. Se anula la resolución recurrida número 223 dictada por la Sección Primera del Tribunal Segundo Civil a las 15 horas 30 minutos del 15 de julio del 2003. Resolviendo sobre el fondo, por las razones expuestas, se confirma la del Juzgado.

b) Sobre la inadmisibilidad del recurso de casación

[SALA PRIMERA]⁴

Exp. 01-000321-223-CI

Res: 000469-A-03

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas cincuenta y dos minutos del seis de agosto del dos mil tres.

Visto el anterior escrito del representante de la demandada, en donde solicita revocatoria, del auto de esta Sala N° 000257-A-03 de las 10 horas 5 minutos del 14 de mayo del 2003, que rechazó de plano el recurso, y;

CONSIDERANDO:

I.-) Compañía Galletano Sociedad Anónima promovió ante el Juzgado Cuarto Civil de Menor Cuantía de esta Ciudad, bajo el expediente número 2001-000321-0223-CI, proceso de desahucio, por vencimiento del plazo, contra E.E.R. de San José. La parte demandada se opuso, esencialmente, en lo referido a la fecha de conclusión del contrato para efectos de prórroga y, entre otras excepciones, alegó la prescripción (folio 104). Mediante sentencia de primera instancia de las 15 horas del 22 de abril del 2002, el citado Juzgado denegó todas las defensas y acogió la demanda de desalojo. En virtud del recurso de apelación de la accionada, conoció el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía, quien confirmó el fallo estimatorio, salvo la condena en ambas costas resolviendo sin especial imposición en ellas. La sociedad demandada interpuso recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, concretamente por la denegatoria de la excepción de prescripción. La Sala, en la resolución que ahora se combate y con base en las razones que ahí se dieron, lo rechazó de plano.

II.- La recurrente sostiene que la casación es admisible conforme a los artículos 162 y 165 del Código Procesal Civil. Se trata, añade, de un desahucio estimado en una suma superior a los ¢12.000.000 y la prescripción en estos procesos produce cosa juzgada material. En su criterio, en este caso concreto, carece de importancia la naturaleza del órgano jurisdiccional que dicta la sentencia de segunda instancia. Proviene de un Juzgado de Mayor Cuantía, continúa la casacionista, en razón de la competencia funcional por materia asignada a los Juzgados de Menor Cuantía conalzada a los Juzgados de Mayor Cuantía. La situación es similar, concluye, a la que se presenta con el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, quien conoce en segunda

instancia de lo resuelto por el Juzgado de Asuntos Sumarios y la Sala admite la casación. A folios 527 y 533 presenta dos escritos con la finalidad de complementar las razones de la revocatoria, pero en realidad no contienen argumentos nuevos que deban ser considerados. La recurrente pretende justificar la procedencia de la prescripción por el fondo; esto es, de la causal conforme al artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Afirma que la sentencia impugnada desconoce en todo sentido la prórroga automática del contrato, todo de acuerdo con el numeral 71 de la citada ley.

III.- Aun cuando la Sala reconsiderara el origen de la sentencia de segunda instancia, igualmente el recurso de casación en procesos de desahucio resulta inadmisibles, se haya alegado o no la excepción de prescripción, tal y como de seguido se expone. La Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos entró en vigencia el 7 de julio de 1995 y, para esa fecha las partes estaban vinculadas a un contrato con vencimiento al 31 de octubre de 1997. No obstante, suscribieron un nuevo convenio a partir del 31 diciembre de ese año. La causal de desalojo es precisamente el vencimiento del plazo, para lo cual el aviso de no prórroga se realizó el 28 de setiembre del 2000. La accionada siempre se opuso a la vigencia del contrato de diciembre de 1997 y, por el contrario, defendió la existencia de la relación anterior. Según su criterio, a partir del 1° de noviembre de 1997 quedó prorrogado el contrato por tres años y por ello la demanda es improcedente. Entre otras excepciones alegó la prescripción, pero sin ninguna fundamentación fáctica y legal (folio 104). Es la actora, en su escrito de contraprueba, quien la refuta porque no transcurrió el plazo anual previsto en el artículo 120 de la citada ley. Tanto la sentencia de primera instancia como la de segunda, deniegan la excepción en razón de la fecha de vencimiento del contrato del 31 de diciembre de 1997. La prescripción lo es respecto a la causal, como lo reconoce ahora la recurrente: "Adicionalmente se alega la excepción de prescripción por sobre (sic) las causales en que motiva el juicio el actor, pues las mismas se presentan fuera del término de doce meses señalado en el citado artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos..." (folio 536). Así planteado el debate, la prescripción alegada no es de carácter extintiva del derecho y, por ende, no produce cosa juzgada material. Como lo señala la casacionista, el fundamento legal para acceder al recurso extraordinario se obtiene de los artículos 162, 165 y 591 del Código Procesal Civil, disposiciones que exigen un fallo con ese efecto procesal. En procesos distintos al ordinario y abreviado, por imperativo de ley, únicamente se admite el

recurso de casación cuando hay pronunciamiento sobre la prescripción. El numeral 165 no califica esa "prescripción", en razón de que dentro de la teoría de las transformaciones jurídicas se ubica como un medio extintivo del derecho pretendido y lo resuelto no podría resolverse de nuevo en un proceso declarativo. La sentencia impugnada carece de esa cualidad. Bajo el título de la excepción de prescripción, por iniciativa de la actora y no de la demandada recurrente, se cuestiona la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento. Ese punto debatido, en un desahucio, no tiene casación ya que lo resuelto tiene carácter de cosa juzgada formal y por ello es debatible en un ordinario o abreviado.

IV.- De lo expuesto en el considerando anterior, la Sala concluye que la prescripción del numeral 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no es la prevista en el 165 citado. El artículo 433 del Código Procesal Civil establece la lista de excepciones previas oponibles en procesos sumarios, entre ellos el desahucio. Numerada con el 4) elenca la prescripción, pero se trata de una norma genérica, sin que sea válido concluir que las excepciones enlistadas aplican de maneja irrestricta a todas las pretensiones sumarias. En otras palabras, la prescripción del artículo 120 de la ley mencionada no se refiere a las causales debatibles en un proceso sumario de desahucio, sino a los derechos y acciones derivadas en la aplicación de esa legislación como expresamente se menciona. La confusión de la demandada, al alegar la prescripción, ocurre por las consecuencias del vencimiento del plazo del contrato. Tomar una u otra fecha afecta la decisión final de ordenar o no el desalojo; es decir, la procedencia o improcedencia de la causal pero no conlleva la extinción del derecho. De haberse aceptado esa tesis, sin necesidad de acudir a la prescripción, opera la prórroga del plazo y deviene sin lugar la demanda de desahucio. En caso contrario, como sucedió, la discusión es de carácter fáctico y probatorio. Las dos situaciones permiten, a la parte interesada acudir al proceso declarativo.

V.- Por otro lado, aún y cuando se considere suficiente, lo dicho, para mantener incólume lo resuelto en el auto cuya revocatoria se intenta, precisa, a mayor abundamiento, señalar que en el proyecto original de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, concretamente en el artículo 133 de ese proyecto, se contemplaba el recurso de casación, en esta clase de procesos, sin embargo, ante consulta hecha a la Corte Plena, ésta en sesión N° 15-95, artículo XXXVII, siendo conteste con las razones esbozadas en el considerando que antecede, se opuso a que el proceso de desahucio

contara con la posibilidad de acudir a esta Sede extraordinaria. Lo anterior es un indicativo indubitable de que el espíritu del legislador en virtud de la materia arrendaticia y de la necesidad social de contar con un proceso expedito, fue el de contar con un proceso mediante el cual las controversias que surgieran se resolvieran de una manera ágil que permitiera, de alguna manera, no hacer ilusorios ni perennes estos litigios.

VI.- Por todo lo anterior, se impone rechazar la revocatoria peticionada.

POR TANTO

Se declara sin lugar la revocatoria solicitada.

c) Responsabilidad civil del Estado, reclamo de daños y perjuicios derivados de contrato de arrendamiento, normativa aplicable al cómputo del plazo de prescripción y actos interruptores

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]⁵

Extracto de la sentencia

Tribunal Contencioso Administrativo: 00376 de las 15:10 hrs del 10/07/2003.

"III).- Norma aplicable en relación con el lapso prescriptorio. El ámbito subjetivo de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, definido en sus artículos cuarto y sexto, determinan con meridiana claridad que esa legislación se aplicará por igual tanto a los entes de derecho público como a los sujetos de derecho privado, ya se trate de personas físicas o jurídicas. La única salvedad que existe en relación con el Estado, los entes descentralizados y las municipalidades, que excluye su sujeción a

la Ley General de Arrendamientos Urbanos, es cuando existe disposición expresa del "propio ordenamiento jurídico", es decir, cuando hay regulación legal de arrendamiento urbano o suburbano de la respectiva administración, cosa que no existe en el caso de marras, pues no tenemos ninguna norma propia aplicable al Ministerio de Hacienda que haga regulaciones en relación con el arrendamiento, ni mucho menos con la prescripción de las reclamaciones por daños y perjuicios derivados de un contrato de arrendamiento. Si no existe régimen especial de arrendamientos de derecho público en Costa Rica, lo que debe aplicarse es la Ley General de Arrendamientos Urbanos, de manera que para el cobro de los daños y perjuicios derivados de una relación arrendataria, las partes involucradas deben atenerse al artículo 120° de aquella ley, que dispone la prescripción de la acción con el transcurso de un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron de conocimiento de la parte a quien perjudican. No puede alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada. La invocación del artículo 198 de la Ley General de la Administración Pública, que establece un lapso prescriptorio de cuatro años para el reclamo de indemnizaciones, deviene desafortunada, por cuanto existe otra norma especial, el artículo 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, que regula con propiedad el supuesto de hecho presente en el sub iudice, cual es la pretensión de indemnizaciones derivadas de relaciones contractuales arrendatarias en las que el Estado es parte. Ambos cuerpos legales constituyen regulación orgánica general, y ambos son de orden público (sic) entendido como legislación de interés público a efectos del artículo 129 constitucional, de manera que ante la disyuntiva de cual régimen jurídico aplicar, sin duda debe operar el que tiene carácter "especial", que es el que regula las hipótesis de reclamaciones derivadas de relaciones contractuales arrendatarias. Nótese que no nos encontramos en presencia de la duda que menciona el inciso segundo del artículo 364 de la Ley General de la Administración Pública, pues ciertamente debe aplicarse el régimen previsto para la responsabilidad contractual y no el establecido para la responsabilidad extracontractual. Queda en consecuencia homologada la ratio decidendi de la Juez a quo en relación con el lapso prescriptorio aplicable. IV).- Interrupción de la prescripción. La prescripción es una institución procesal que tiene poderosos efectos sobre el derecho sustantivo, por lo general de carácter injusto, como sucede cuando se extingue la acción cobratoria de un crédito por la incuria en su cobro. Es evidente que la prescripción es una institución procesal que tiende a garantizar el valor de la "seguridad jurídica" por encima del valor jurídico "justicia", de ahí que se haya destilado

oportunamente el "principio general de interpretación restrictiva de la prescripción". Sin embargo, teniendo la prescripción una sola naturaleza jurídica, tiene muchos regímenes jurídicos diversos a lo largo y ancho del mundo, escogiendo nuestro país un sistema mediante el cual se interrumpe con la comunicación (interpelación) administrativa o judicial, según ha consolidado nuestra jurisprudencia, sobre todo a partir de la promulgación del Código de Comercio, que es aparentemente, donde por primera vez se concede efecto interruptor a la notificación del deudor, en lugar del momento en que el crediente demuestre su intención de no perdonar el crédito, que habría sido lo propio y como ocurre en otras latitudes, donde basta la mera manifestación, ante notario público, de la no intención de perdonar un crédito, para que se interrumpa la prescripción. En consecuencia con el principio general de interpretación restrictiva de la prescripción, nuestro Código Civil establece en su artículo 879 como causas interruptoras de la mal denominada prescripción negativa, un supuesto de hecho muy amplio, tan amplio como se pueda, para abarcar la mayor cantidad de actos interruptores, siempre y cuando se trate de "gestiones judiciales o extrajudiciales para el cobro de la deuda y cumplimiento de la obligación." Como puede verse con facilidad, este artículo es el que entraña los conceptos germinales, según los cuales se puede valorar si la realización de una prueba anticipada constituye una "gestión de cobro de deuda y cumplimiento de obligación", susceptible de interrumpir la prescripción de la acción indemnizatoria promovida. Conviene en este momento recordar, que la actora reclama una indemnización por daños y perjuicios derivados de una relación arrendataria, sin indicar la fecha en que se produjeron los daños. No obstante que existe abundante documentación en autos que alude a fechas muy antiguas, al menos en relación con ciertos daños en particular. Antes concluimos que la acción indemnizatoria prescribe en un año, pero este año se cuenta desde que ocurrieron los hechos (extremo que ni siquiera intenta demostrar la actora) o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican, sin que pueda alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada. Recordemos que el edificio que soporta los daños que aduce la actora, y sobre los que pretende indemnización, tenía como objeto albergar las oficinas del Ministerio de Hacienda, de ahí que se tratara de un edificio público, concurrido, y notorio. Dejando atrás esas sutilezas legales, que no han sido adecuadamente resueltas por las partes, cabe destacar, como lo sugiere la representación estatal, que existen tres momentos clave a partir de los cuales podría contabilizarse la prescripción, sin perjuicio de las meditaciones antes formuladas. Esos momentos son a) cuando se desocupó el inmueble el 1 de enero de 1998, b) desde

la entrega formal del inmueble, aunque no se retiraron las llaves, el 30 de enero de 1998 y c) desde el recibo de las llaves del inmueble el 13 de febrero de 1998. Tomando en consideración que la demanda se planteó el 30 de abril de 2001, cualquiera de aquellas fechas permite concluir con meridiana claridad que la acción se encuentra prescrita. Por otra parte cabe recordar que desde el día 29 de marzo de 1999 la administración había dado por agotada la vía administrativa al rechazar un primer reclamo administrativo indemnizatorio planteado por la actora. Partiendo de las fechas y lapsos relatados, identificamos la controversia neural de este juicio en la interrupción o no de la prescripción entre la fecha más tardía (recibo de las llaves el 13 de febrero de 1998) y la interposición del juicio ordinario el 30 de abril del 2001. Hay dos eventos que examinar: el segundo reclamo administrativo y las diligencias de prueba anticipada. El segundo reclamo administrativo presentado el 11 de diciembre de 2000. Es espurio y carece de efecto revitalizador de la acción, pues aparte de que es una reiteración del precedente, cuando se interpone este recurso, con independencia del error cometido por la administración indicando nuevamente que se daba por agotada la vía administrativa, ya había transcurrido con toda certeza un año desde la entrega de las llaves del inmueble (la hipótesis de fecha más tardía, pero indemostrada aún, de cognición de los supuestos daños por indemnizar) por lo que ya había acaecido la prescripción. Nótese que se interrumpe la prescripción en curso, no la cumplida. En relación con la presentación de prueba anticipada en la modalidad de reconocimiento judicial, presentado desde el 28 de enero de 1998 y firme muchos meses después; es criterio de este tribunal que tampoco llega a surtir efectos en relación con la interrupción de la prescripción por las siguientes razones: 1) el Código Procesal Civil, corpus adjetivo, no dispone efecto interruptor de la prescripción a la prueba anticipada, signo de que carece de ese efecto, pues cuando el Código desea tal consecuencia lo formula de modo expreso como ocurre con la deserción; 2) ninguna norma aplicable de naturaleza sustantiva concede en forma expresa efecto interruptor de la prescripción a las medidas cautelares ni a la prueba anticipada, reconocimiento judicial, en concreto; 3) aunque el artículo 879° del Código Civil tiene un amplio abanico de hipótesis interruptoras de la prescripción, tiene como elementos mínimos que se trate a) de una gestión judicial o extrajudicial, b) para el cobro de una deuda y el cumplimiento de una obligación, y c) aportada por la jurisprudencia, que se haya comunicado con certeza al supuesto deudor del crédito o de la obligación; 4) que las pruebas anticipadas son acciones accesorias, auxiliares y preparatorias, carentes de toda naturaleza cobratoria o coercitiva en relación

con obligaciones, por lo que no satisface el contenido conceptual del artículo 879° mencionado en cuanto a que entrañe una gestión de cobro o cumplimiento de una obligación; 5) que dada la naturaleza contractual pero indeterminada de la indemnización pretendida por la actora, no podría surtir efecto interruptor de la prescripción una gestión de pago o cumplimiento de una obligación por una cantidad incierta, mucho menos tomando en consideración que la vía judicial se encontraba expedita desde hacía mucho tiempo; 6) que las pruebas anticipadas, con independencia de su teleología, no incluyen en sí mismas una gestión de cobro de una deuda o de cumplimiento de una obligación. Bajo tales consideraciones, se estima que no hubo interrupción de la prescripción ni con la solicitud de prueba anticipada, ni con el espurio segundo reclamo administrativo, claramente improcedente por haber tenido expedita la vía judicial, la parte reclamante. En consecuencia, tomando en cuenta -aún en forma indemostrada-, la fecha más tardía en que pudo haberse enterado la actora de los daños cuya indemnización pretende, y el momento en que se instaura la acción judicial, ha transcurrido con bastante holgura el lapso prescriptor anual establecido en el artículo 120° de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, por lo que bien hizo la juez a quo declarando prescrita, por ser muy evidente, la presente acción, opinión que se homologa aquí.-"

FUENTES CITADAS

-
- 1 RIVERO SÁNCHEZ. Juan Marcos. Ley General de los Arrendamientos Urbanos y Suburbanos Comentada. 1° edic. Imprenta y Litografía Mundo Gráfico. 1999. pp 283-284.
 - 2 Asamblea Legislativa. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley: 7527 del 10/07/1995.
 - 3 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: 000606-F-04 San José a las ocho horas cincuenta minutos del veintitrés de julio del año dos mil cuatro.
 - 4SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: 000469-A-03. San José, a las nueve horas cincuenta y dos minutos del seis de agosto del dos mil tres.
 - 5 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sentencia 376 del 10/07/2003. Extraído del Boletín Digital del Digesto, [en línea]. Página visitada el 22/08/08. Disponible en: www.poder-judicial.go.cr/digesto/boletin/BOLETIN%20CEIJ%2026.doc