



## Informe de Investigación

### Título: JURISPRUDENCIA RELATIVA AL ARTÍCULO 72 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS.

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil	<b>Descriptor:</b> Arrendamiento.
<b>Tipo de investigación:</b> Simple	<b>Palabras clave:</b> Artículo 72 Ley General Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.
<b>Fuentes:</b> Jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 11/2009

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1 Resumen.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Normativa.....</b>	<b>2</b>
a) Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	2
<b>3 Jurisprudencia.....</b>	<b>2</b>
a) Criterios para determinar indemnización en caso de rompimiento unilateral de la relación de forma previa al cumplimiento del plazo legal establecido.....	2
b) Análisis sobre la posibilidad del inquilino de desligarse unilateralmente de la relación contractual de forma previa al advenimiento del plazo por el cual fue pactado.....	8
c) Arrendante que quiere darlo por terminado contraviniendo cláusula expresa que se lo impide.....	13
d) Extinción de contrato de arrendamiento a partir de la notificación de las diligencias	18

#### 1 Resumen

En el presente informe se recopila la jurisprudencia más relevante que realiza análisis a la aplicación del artículo 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.



## 2 Normativa

### ***a) Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos***

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>1</sup>

#### ARTICULO 72.-

Extinción del contrato por el arrendatario.

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

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

## 3 Jurisprudencia

### ***a) Criterios para determinar indemnización en caso de rompimiento unilateral de la relación de forma previa al cumplimiento del plazo legal establecido***

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>2</sup>

Resolución: N° 187

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA .-San José, a las once horas del veintiocho de junio de dos mil cinco.-

Proceso ABREVIADO establecido en el JUZGADO CIVIL DE DESAMPARADOS, bajo el número de expediente 02-100162-217-CI, por RIO LERMA SOCIEDAD ANONIMA, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma, Olman Solís Fallas, mayor, separado judicial, comerciante, vecino de Cartago, cédula 3-161-974 contra CONSORCIO COOPERATIVO DE CONSUMO CARTAGINES RESPONSABILIDAD LIMITADA (Consucoop R.L.), representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Mainor Sandoval López, mayor, casado, administrador de empresas, cédula 5-204-628, vecino de San José.-

**RESULTANDO:**

1.-La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de dieciséis millones de colones, es para que en sentencia se declare: "...con lugar la presente demanda y condenar a la accionada a la ejecución forzosa del contrato por el incumplimiento previamente descrito, en el cual se me ha causado una perdida millonaria. Específicamente solicito sea condenada al pago de dieciséis millones noventa y cinco mil ciento sesenta y dos colones, que es la suma correspondiente al pago del total del contrato dejado de pagar y que se desglosa así: - 1 156 525 colones, que corresponde al período que cubre del 15 de marzo de 2002 al 15 de julio de 2002. - 3 192 000 colones, que corresponde al período que cubre del 15 de julio de 2002, al 15 de julio 2003, con el aumento de 15% mensual estipulado. - 3 670 800 colones, que corresponde al período que cubre del 15 de julio de 2003, al 15 de julio de 2004, con el aumento de 15% mensual estipulado. - 4 221 420 colones, que corresponde al período que cubre del 15 de julio den 2004, al 15 de julio de 2005, con el aumento de 15% mensual estipulado. - 4 854 427 colones, que corresponde al período que cubre del 15 de julio de 2005, al 15 de julio de 2006. - Todo lo anterior para un gran total de 16 095 172 colones."(Sic).-

2.-La accionada fue debidamente notificada de la demanda y la contestó negativamente oponiéndole las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la genérica de sine actione agit.-

3.-La licenciada Tatiana Brenes Arias, Juez Civil de Desamparados, en sentencia dictada a las catorce horas tres minutos del seis de noviembre de dos mil tres, resolvió: "...POR TANTO Se acoge la defensa de FALTA DE DERECHO, y se rechazan las de FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA y SINE ACTIONE AGIT. Se declara SIN LUGAR EN TODOS SUS EXTREMOS el PROCESO ABREVIADO CIVIL seguido por RIO LERMA SOCIEDAD ANÓNIMA representada por Olman Solís Fallas contra CONSORCIO COOPERATIVO DE CONSUMO CARTAGINÉS RESPONSABILIDAD LIMITADA representado por Rodolfo Coto Calvo. Se dicta el fallo sin especial condenatoria en costas. Notifíquese."(Sic).-

4.-De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación con nulidad interpuesta por el señor Olman Solís Fallas en su calidad de representante de la sociedad actora. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.

REDACTA el Juez CORONADO HUERTAS; Y,

**CONSIDERANDO:**

I.-Por estar correctos y ajustarse al mérito de los autos se aprueban los hechos probados que contiene la sentencia recurrida; e igualmente se prohijan los tenidos como no probados, porque efectivamente carecen de prueba en el expediente. Se agrega el siguiente hecho probado:

i.-El veinticinco de marzo del dos mil dos, por medio de uno de sus personeros, la demandada le comunicó al representante legal de la actora, vía telefónica, que a partir de ese momento daba por terminada la relación contractual existente (confesión espontánea del actor en ese sentido, en el hecho noveno de la demanda a folio 7).

II.-Según lo que se ha tenido por probado, actora y demandada tenían suscrito un contrato de arrendamiento, en virtud del cual la primera le arrendó a la segunda un local comercial. Se pactó en su cláusula cuarta que la arrendataria podía, unilateralmente, dar por terminada la relación contractual antes de su vencimiento, avisando a la propietaria con un mes de anticipación al desalojo. El plazo del contrato pactado lo fue de cinco años, contado a partir del quince de mayo del dos mil uno, por lo que eventualmente vencería el quince de mayo del dos mil seis. El veinticinco de marzo del dos mil dos la demandada le comunicó a la actora que a partir de ese momento daba por rota la relación contractual, y además no le pagó la mensualidad del alquiler que corría del quince de marzo del dos mil dos al quince de abril del mismo año, por la suma de doscientos treinta y un mil trescientos cinco colones, que era el precio pactado que estaba rigiendo en ese momento.

III.-Con base en esos hechos la actora demandó a la inquilina, solicitando condenarla a la ejecución forzosa del contrato, por no haberle dado el mes de preaviso pactado antes de darlo por roto, agregando que específicamente solicita que se condene a la demandada a pagarle la suma de dieciséis millones noventa y cinco mil ciento setenta y dos colones, correspondiente al pago del total del contrato dejado de pagar, por las mensualidades de alquiler del período que va del 15 de marzo del 2002 al 15 de julio del 2006, según la liquidación que al efecto formuló, en las que estaría incluido el aumento de cada año del quince por ciento pactado sobre el monto del alquiler mensual.

IV.-En la sentencia recurrida se declaró sin lugar la demanda, por considerar la autoridad de primera instancia que la petición de ejecución forzosa del contrato es manifiestamente improcedente porque no puede obligarse a una persona a seguir ocupando un inmueble contra su voluntad, ni puede exigírsele el pago de todas las mensualidades restantes dejadas de cancelar según el plazo pactado, porque ello podría conducir al arrendatario a situaciones ruinosas y generar un enriquecimiento ilícito a favor del arrendante, quien estará siempre en posibilidad de poder arrendar el bien nuevamente. Agrega que el reclamo del pago total del contrato dejado de pagar la actora lo formula como consecuencia de lo que entiende como una ejecución forzosa precedente, pero que nunca cobró ni siquiera en forma accesoria los daños y perjuicios. Que es por todo eso que la demanda no procede, pues además en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no existe norma que faculte la ejecución forzosa del contrato, porque tal solución, según lo expuesto, sería contraria a los principios que nutren a la misma ley.

V.-De lo así decidido apeló el representante legal de la actora, y al efecto formuló los agravios correspondientes. Refiere que demandó la ejecución forzosa del contrato porque la demandada lo incumplió maliciosamente, al no otorgarle, antes de darlo por terminado, el preaviso de un mes pactado, incumplimiento que la sentencia tiene por probado. Que sin embargo, con una disertación fuera de lugar con respecto a la equidad en materia inquilinaria, se desestima la demanda en una



forma absolutamente injusta e ilegal, en perjuicio suyo, puesto que no obstante que el incumplimiento acreditado de la demandada le causó un grave perjuicio económico, ella no tiene, según el fallo, el derecho a resarcirse, por razones de equidad. Se pregunta que entonces dónde quedó la equidad para con ella -la actora-. Que el argumento dado para desestimar la demanda de que en la citada Ley de Arrendamientos no se indica expresamente que se pueda solicitar la ejecución forzosa del contrato y que por lo tanto la actora no tiene derecho a cobrar nada, le causa asombro e indignación, ya que no se puede pretender fundamentar una sentencia en un argumento tan débil y falso como ese, dado que, afirma, el artículo 124 de la ley en cuestión sí le da cabida a la pretensión que se formula mediante esta demanda. Luego agrega que el objeto arrendado es un local comercial y no una casa de habitación donde viva una familia, por lo que aquí no cabe hablar de equidad, sino de un mejor derecho. Por lo anterior pide que se anule la sentencia recurrida por ilegal y se dicte conforme a derecho, ya que, dice, la juzgadora de primera instancia cometió un gravísimo error procesal que dejó a la actora en un estado de indefensión total, toda vez que pese a que se tuvo por cierto el incumplimiento acusado de la demandada, la actora no puede resarcirse.

VI.-La nulidad alegada ha de rechazarse. El motivo que se invoca para ello no es propio o idóneo para anular un fallo, sino para eventualmente revocarlo o modificarlo en segunda instancia, en virtud del recurso de apelación que se formuló con sus respectivos agravios, en el caso de que se no compartiera la tesis con base en la cual la autoridad de primera instancia declaró sin lugar la demanda. La nulidad procede cuando en el procedimiento se hubiere causado indefensión o se hubieren violado normas fundamentales que garanticen su curso normal, nada de lo cual ha sucedido aquí, y siempre y cuando no sea posible reponer el trámite o corregir la actuación. Doctrina de los artículos 194, 197 y 200 del Código Procesal Civil.

VII.-En criterio de este Tribunal, la sentencia recurrida debe ser revocada, para en su lugar acoger parcialmente la demanda, en la forma que se dirá. El incumplimiento contractual de la demandada está plenamente demostrado: dio por terminado el convenio unilateralmente, pero sin darle a la actora el preaviso de un mes pactado, antes de desalojar el inmueble. La accionada alegó que sí cumplió con ese requisito, pero no lo demostró, y a ella le correspondía la carga de la prueba sobre ese punto porque estaba en la posibilidad material y jurídica de poder hacerlo (doctrina del artículo 19 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos).

VIII.-Con base en ese incumplimiento la actora ciertamente solicitó la ejecución forzosa del contrato, pero esa pretensión no puede verse aisladamente ni en forma estricta únicamente bajo la óptica del sentido técnico que la pretensión pueda tener, sino de acuerdo a su contenido real según el contexto de toda la demanda. La actora en ésta en ningún momento menciona que la accionada debe seguir ocupando el local arrendado. Lo que pide es que se le obligue a pagarle los alquileres que dejó de percibir por la terminación unilateral y anticipada del contrato efectuada por la accionada, cuando a éste aún le faltaba plazo para terminarse según el plazo convenido para ese fin, al no haber la accionada efectuado esa ruptura dándole el respectivo preaviso pactado. Esa conducta de la demandada le causó a ella, dijo la actora en su demanda, “un grave perjuicio millonario”, pues “...la demandada debió notificarme con un mes de anticipación la ruptura del contrato, tal y como éste mismo lo indicaba, para cumplir una cláusula que era ley entre las partes y para permitirme buscar un nuevo inquilino para el local, pero no lo hizo así...” -ver hecho undécimo de la demanda a folios 7 y 8-. Luego, en la petitoria de su demanda, la actora cuantificó



ese presunto “perjuicio millonario” que sufrió, en la suma de ¢16.095.172, por el concepto ya indicado. Es decir, desde la óptica de la actora, lo que pretende es la declaración de que la demandada forzosamente está obligada a pagarle todos los alquileres que pudo haber percibido si el contrato hubiera continuado hasta su final de acuerdo al plazo pactado, lo que no pudo hacer debido al incumplimiento de la demandada en la forma ya indicada, causándole así el “perjuicio millonario” anteriormente reseñado. Lo que en realidad está pretendiendo entonces la actora no es otra cosa que la demandada le indemnice ese perjuicio que le causó, que no es otra cosa que un lucro cesante, a lo cual definitivamente tiene derecho la actora de conformidad con lo establecido en los artículos 21, 22, 627, 632, 692, 702, 704, 1022 y 1023 del Código Civil -pero no en la cantidad que ella pretende-, porque los contratos se hacen para cumplirlos y la demandada definitivamente no lo cumplió. Desde esa perspectiva no se comparte entonces el criterio utilizado por la autoridad de primera instancia para declarar sin lugar la demanda, porque en realidad ésta sí es procedente, sin que ello implique violación a lo dispuesto en los artículos 99 y 155 del Código Procesal Civil, porque en la demanda definitivamente sí hay un ruego específico de que se condene a la demandada a pagar el perjuicio que ocasionó con su conducta contractual. Lo contrario equivaldría a cohonestar ese tipo de conductas, lo que obviamente no es procedente (artículos 21 y 22 del Código Civil).

IX.-El artículo 72 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece, en lo que interesa en la especie, que salvo pacto escrito en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación, su voluntad de terminar el arrendamiento. Eso quiere decir que vía contractual y por escrito las partes pueden pactar un preaviso inferior a los tres meses indicados, que fue lo que ocurrió en este caso, pues actora y demandada pactaron un preaviso de un mes, obligatorio para la accionada si quería dar por roto el contrato anticipadamente a su finalización por el cumplimiento del plazo previsto inicialmente, sin responsabilidad alguna de su parte. Si no cumplió con esa obligación, como en efecto no lo hizo, entonces debe indemnizar a la arrendante con el valor de un mes de alquiler, a título de lucro cesante, porque ese fue el período que ambas partes tuvieron en mente que tardaría la actora en encontrar un nuevo arrendatario del local objeto del contrato en caso de que la demandada lo diera por terminado en forma anticipada. Por eso no es atendible la pretensión de la actora de que se condene a la demandada a pagarle todos los alquileres futuros cuya recepción se frustró con el incumplimiento contractual de la accionada, porque ello efectivamente sí propiciaría, como se hace ver en el fallo recurrido, un enriquecimiento sin causa a favor de la propietaria, lo que iría en contra de la equidad. Esa es la tesis que ha mantenido este Tribunal y Sección en punto a lo establecido en el citado artículo 72 y su correcta interpretación, la cual se mantiene porque por ahora no hay motivos suficientes para variarla. Véase al respecto el Voto N° 433 de 9:05 horas del 8 de noviembre del 2002, donde se dijo lo siguiente: “VI. La cláusula décimo cuarta del contrato suscrito entre las partes indica: <sup>2</sup> ... Para dar por terminado el presente contrato de arrendamiento, el ARRENDANTE avisará al ARRENDATARIO con TRES MESES de anticipación su voluntad de rescindirle (Artículo 72 de la Ley No. 7527 del 7 de Agosto de 1995, de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos)... <sup>2</sup> -sic-. La norma citada en dicha cláusula indica lo contrario de lo convenido, es decir, la ley en ese precepto a quien concede la posibilidad de extinguir el contrato, avisando con tres meses de anticipación, es al arrendatario y no al arrendante, como se estableció en el contrato. El arrendante, por el contrario, debe respetar como mínimo tres años de duración del arrendamiento, salvo por supuesto que hubiere incumplimiento de parte del arrendatario. Así lo establece el ordinal 70 de la referida ley. VII. La razón de que el arrendatario, para desligarse del arrendamiento, deba avisar con una antelación de tres meses es porque ese es un lapso suficiente para que el arrendante pueda volver a arrendar el inmueble de que se



trate. Claro que la misma norma prevé la posibilidad de que las partes, por escrito, puedan convenir un lapso distinto -artículo 72 mencionado-. Ahora bien, para efecto de resolver este caso, se ha citado ese precepto 72, en virtud de que dicha norma es la que da sustento a la forma en que decidió el litigio el a quo. En efecto, el fallo de primera instancia, aunque no citó ese artículo, sí concedió tres meses de indemnización, aduciendo que así lo hacía por ser ese un tiempo prudencial para que el propietario pudiese volver a arrendar el inmueble, mas lo cierto es que la base legal para decidir de esa manera es el ordinal en cuestión. Ciertamente, tres meses es un tiempo muy razonable para que sea posible arrendar de nuevo. En este sentido no resulta atendible el agravio del actor, quien pretende se le concedan cuatro meses de indemnización. En realidad conceder una suma mayor podría equivaler a un enriquecimiento sin causa, o más bien desmedido en favor del actor, y eso no sería de equidad. Debe entonces mantenerse incólume el fallo en cuanto otorgó tres meses de indemnización a favor del demandante. Además, el artículo 3 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece que los derechos conferidos en dicha ley a los arrendatarios son irrenunciables. Es evidente que el aludido precepto 72 concede el derecho al inquilino de avisar con tres meses de antelación y el pacto en contrario a que se refiere dicha norma ha de entenderse para reducir ese plazo, no para aumentarlo, porque incrementarlo supondría para el arrendatario una posición muy onerosa y más desfavorable al derecho concedido por la ley. Es decir, si el arrendatario avisa con tres meses de antelación el contrato queda extinguido, sin obligación para él de pagar ninguna otra suma por ese concepto. Podría suceder también que las partes hayan convenido dar el preaviso en un plazo menor, con lo cual sería éste el que regiría y no el legal de tres meses. Si el arrendatario abandona el inmueble sin dar el preaviso legal, o el pactado en caso de ser éste igual o menor al legal, deberá pagar como indemnización las rentas equivalentes al término del preaviso que rija entre ellos, el que nunca podrá ser superior a tres meses.”

X.-Se acogerá entonces la demanda para condenar a la demandada a pagarle a la actora la suma de doscientos treinta y un mil trescientos cinco colones a título de indemnización por los perjuicios sufridos por la segunda, que es el equivalente al monto del alquiler mensual que regía en el momento en que se dio por terminado el contrato. Pero además se condenará a la accionada a pagarle a la actora la suma de doscientos treinta y un mil trescientos cinco colones, que es el monto del alquiler que debía pagar por el período que va del 15 de marzo del 2002 al 15 de abril del mismo año, el cual se acusa en la demanda que no pagó y que igualmente es objeto de cobro en la pretensión de la demanda, pago al cual también estaba obligada la accionada y no probó haberlo hecho (artículos 44 inciso a) de la Ley General de Arrendamientos y 317 inciso 2) del Código Procesal Civil). En la demanda, fechada 24 de abril del 2002, se dice que a esa fecha la demandada no había cancelado el alquiler, lo que incluiría la mensualidad del 15 de abril del 2002 al 15 de mayo del mismo año, pero no procede reconocer su pago porque la misma actora confesó que desde el veinticinco de marzo anterior ya la demandada le había comunicado que daba por roto el contrato a partir de ese veinticinco de marzo, con lo cual lo que entraba a regir era la indemnización ya anteriormente concedida.

XI.-En conclusión, se revocará la sentencia recurrida para en su lugar, rechazando las excepciones opuestas por la accionada, acoger la demanda planteada en la forma dicha, y condenando a la demandada al pago de ambas costas del proceso (artículo 221 del Código Procesal Civil).

POR TANTO



Se rechaza la nulidad pedida. Se revoca la sentencia recurrida. En su lugar, se rechazan las excepciones opuestas por la accionada de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y sine actione agit. Se declara con lugar la presente demanda establecida por Río Lerma S.A. contra Consorcio Cooperativo de Consumo Cartaginés R.L., y en razón de ello se condena a la segunda a pagarle a la primera, a título de indemnización por los perjuicios que le ocasionó por su incumplimiento contractual, la suma de doscientos treinta y un mil trescientos cinco colones; y a título de renta no pagada por el período que va del quince de marzo del dos mil dos al quince de abril del mismo año, la suma de doscientos treinta y un mil trescientos cinco colones. En lo no concedido expresamente debe considerarse rechazada la demanda. Son ambas costas del proceso a cargo de la accionada.

***b)Análisis sobre la posibilidad del inquilino de desligarse unilateralmente de la relación contractual de forma previa al advenimiento del plazo por el cual fue pactado***

¶<sup>3</sup>

Resolución: No 242

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA.-San José, a las nueve horas veinte minutos del veintiocho de junio del dos mil dos.-

Proceso ABREVIADO establecido en el JUZGADO CIVIL DE CAÑAS, GUANACASTE, bajo el expediente número 99-100404-389-CI, por TRANSPORTES MURILLO RUIZ SOCIEDAD ANONIMA, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Bruno Murillo Herrera, mayor, casado, empresario, vecino de Cañas, cédula 2-235-962, contra COMPAÑÍA COMERCIAL CURACAO DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA, representada por sus apoderados generalísimos sin límite de suma Robertus Andreas Hageman, holandés, casado, administrador de empresas, vecino de Escazú, pasaporte de su país número 049304Z y Mario Alberto Romero Velis, mayor, Salvadoreño, casado, licenciado en administración de empresas, pasaporte de su país 684250, vecino de Rohrmoser. Interviene el licenciado Fernando Murillo Marchini, en su carácter apoderado general judicial y apoderado especial judicial de la accionada.-

RESULTANDO:

1.-La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de dos millones cuatrocientos noventa mil cuatrocientos sesenta y ocho colones con setenta céntimos, es para que en sentencia se declare:<sup>2</sup> ... a). Que habiendo incumplido la accionada con el contrato de arrendamiento Suscrito con mi representada, para el arrendamiento de un local comercial sito en Cañas, Guanacaste, construido



dicho local en la finca del folio real, provincia de Guanacaste, matrícula número 12.644-000, debe la accionada reconocerme los alquileres de dicho local desde el día que lo desocupó, 30 de abril anterior, hasta el día del vencimiento del contrato, treinta de setiembre entrante. b). Que estando pagando de alquiler la accionada por la fecha en que lo desocupó, la suma de cuatrocientos noventa y ocho mil noventa y tres colones con setenta y cinco céntimos, es en deberme el importe de cinco meses de alquiler, sea la suma de dos millones cuatrocientos noventa mil cuatrocientos sesenta ocho colones setenta céntimos. c) Que debe la firma accionada pagarme intereses sobre dicha suma, al tipo que pagan los depósitos a plazo fijó del Banco Nacional de Costa Rica a seis meses plazo. d). Que debe la firma accionada pagar ambas costas de este juicio. <sup>2</sup> (Sic).

2.-La accionada fue debidamente notificada de la demanda y la contestó negativamente oponiéndole las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y la sine actione agit.-

3.-La licenciada Ana Cristina Fernández Acuña, Jueza Civil de Cañas, en sentencia dictada a las ocho horas diez minutos del doce de julio del dos mil uno, resolvió: <sup>2</sup> ... POR TANTO: Lo expuesto y artículos citados, se declaran con lugar las excepciones de Falta de derecho, falta de legitimación activa en la forma que fue planteada opuestas por el demandado y la genérica de sine actione agit y SIN LUGAR en todos sus extremos la presente demanda establecida por TRANSPORTES MURILLO RUIZ SOCIEDAD ANONIMA contra COMPAÑIA COMERCIAL CURACAO DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA. De conformidad con el artículo 221 de Código Procesal Civil se condena a la parte actora al pago de ambas costas de este asunto. <sup>2</sup> (Sic).-

4.-De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por Bruno Murillo Herrera en su calidad de representante de la actora. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.-

REDACTA el Juez LEON DIAZ, y;

CONSIDERANDO:

I. Se adiciona el hecho probado B) de la sentencia apelada, con lo siguiente: <sup>2</sup> Asimismo, se dispuso en la cláusula segunda del contrato que el plazo era de doce meses, comprendidos entre el primero de octubre de mil novecientos noventa y cinco y el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y seis, pudiendo las partes de común acuerdo prorrogarlo por períodos consecutivos anuales. También textualmente se consignó: <sup>2</sup> De todas maneras deberán las partes comunicar sus intenciones por escrito con treinta días de anticipación al vencimiento, pudiendo en caso de decidirse no continuar con el arrendamiento de que es objeto el presente contrato, hacer uso el locatario de un plazo de tres meses adicionales para dejar las instalaciones. <sup>2</sup> Asimismo, se indica que en los hechos a los cuales se refiere el fallo como <sup>2</sup> hecho no controvertido <sup>2</sup>, han de tenerse como elementos probatorios las afirmaciones con carácter de confesión espontánea de las partes contenidas en el escrito de demanda, específicamente de folio 9 a folio 11, y de contestación, de folios 28 y 29. En lo demás, se mantienen incólumes los hechos demostrados del

fallo de primera instancia, por cuanto responden a los elementos probatorios indicados en cada uno de ellos y son relevantes para la decisión de este asunto.

II. La parte actora pretende el pago de los alquileres dejados de percibir y los perjuicios, consistentes en los intereses sobre dichas sumas, por cuanto en su concepto la accionada incumplió el contrato de arrendamiento de un local comercial al desocupar el inmueble antes de la expiración del plazo de vigencia previsto voluntariamente por las partes. La parte accionada consideró que su actuar estaba amparado en el artículo 72 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LGAUS), que permite al inquilino desalojar el inmueble, sin responsabilidad alguna, avisando al arrendador su decisión con tres meses de anticipación. La sentencia apelada denegó la acción en todos sus extremos e impuso el pago de ambas costas a la sociedad actora. La vencida presenta recurso de apelación, estimando, en lo medular, que el fallo apelado sería desacertado al estimar que el artículo 72 de la citada Ley permite a un inquilino desalojar un inmueble, dando un aviso previo de tres meses, cuando las partes hayan establecido expresamente una vigencia de treinta y seis meses a la locación.

III. El 3 de octubre de 1995 las partes convinieron en el arrendamiento de un inmueble ubicado en la finca inscrita en el Registro Público, Partido de Guanacaste, número 12.644. El problema suscitado en esta litis atañe exclusivamente al plazo de vigencia del contrato y a la decisión de la parte arrendataria de desalojar dicho bien antes del vencimiento del acuerdo. En el contrato suscrito en esa fecha, se dispuso originalmente que tendría vigencia de un año, a partir del 1 de octubre de 1995 y hasta el 30 de setiembre de 1996, pudiéndose prorrogar por períodos consecutivos anuales. Las partes, según lo estipulado, debían comunicar <sup>2</sup> sus intenciones <sup>2</sup> por escrito con treinta días de anticipación al vencimiento. Si la arrendataria decidía no continuar con el contrato, tenía derecho a hacer uso del local por tres meses luego del vencimiento del plazo. Cabe indicar que la estipulación efectuada por las partes en ese momento no estaba acorde con lo dispuesto por el artículo 70 de la LGAUS, según el cual la duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años, entendiéndose establecidos por tal plazo aquellos contratos en los cuales se hubiera pactado una duración inferior o no se haya fijado el plazo. Por ende, según la Ley, la duración original del contrato era de tres años a partir del 1º de octubre de 1995, sin necesidad de las prórrogas establecidas. Al finalizar el primer año de arrendamiento, las partes pactaron un nuevo plazo para el contrato, ahora de treinta y seis meses, o sea, tres años, a partir del primero de octubre de 1996 y hasta el 30 de setiembre de 1999. Se estableció en esta oportunidad que se podía prorrogar el plazo en uno, dos o tres años, debiendo las partes comunicar <sup>2</sup> sus intenciones <sup>2</sup> por escrito con treinta días de anticipación al vencimiento y reconociéndose nuevamente el derecho del arrendatario de permanecer tres meses adicionales en caso de comunicar su deseo de no continuar ocupando el bien. Con nota fechada 2 de febrero de 1999, la inquilina, Compañía Comercial Curacao de Costa Rica, S.A., comunicó a la arrendante, Transportes Murillo Ruiz, S.A., su decisión de dejar sin efecto el contrato, avisándolo con treinta días de anticipación, supuestamente amparándose en lo dispuesto por la cláusula segunda del contrato. Esta nota fue entregada a la accionante el 5 de febrero de 1999. Cabe indicar que la citada cláusula segunda en realidad no resultaba aplicable, pues los treinta días de anticipación habían sido previstos para el caso de no querer continuar alguna de las partes con la relación inquilinaria pero al vencimiento del plazo, lo cual no se estaba produciendo en el mes de febrero de 1999. Luego, en nota fechada 11 de febrero de 1999, pero entregada a la arrendante hasta el 25 de marzo de 1999, señaló la inquilina que adicionaba la comunicación anterior, manifestando que mantenían su voluntad de terminar el contrato de arrendamiento pero modificando el plazo del aviso previo en tres meses y



no en treinta días como se había consignado supuestamente por error. Al momento de recibir esta última nota, el apoderado de la accionante consignó que lo hacía bajo protesta, pues en su concepto el contrato tenía su vencimiento fijado hasta el 30 de setiembre de 1999. Las tesis de ambas partes del proceso son claras: la actora estima que deben pagarse las rentas hasta la finalización del contrato de acuerdo con el vencimiento estipulado; la demandada, por el contrario, sostiene que tenía derecho a dar por rota la relación, avisando con tres meses de anticipación. El fallo apelado se sustenta en los artículos 1, 11 y 72 de la LGAUS, para concluir que el inquilino tiene derecho a dar por concluida la relación arrendataria antes del vencimiento del plazo, salvo que exista pacto en contrario, sin que tenga que pagar por los meses de renta hasta el vencimiento pactado en el addendum del contrato. Consideró la Juez, luego, que con la nota entregada el 5 de febrero de 1999 se había manifestado la intención de dar por roto el contrato, aún cuando se había estimado que el término del preaviso era de un mes y no de tres. En el fallo apelado se consideró que en todo caso el 25 de marzo se aclaró este aspecto, indicándose que el aviso previo era de tres meses y no de uno. El Juzgado concluyó, entonces, que si el aviso se había hecho desde el 5 de febrero de 1999 y el desalojo del local se produjo el 30 de abril de ese año, no había existido entonces incumplimiento contractual, pues se había cumplido con el pago de la renta hasta el desalojo del inmueble.

IV. Cabe apuntar que el recurso de apelación interpuesto combate solo uno de los aspectos tomados en consideración por el Juzgado para denegar la demanda en todos sus extremos, cual es el derecho del inquilino de dar por rota la relación antes del vencimiento del plazo, avisando con tres meses de anticipación. En ningún momento el apelante objeta la forma en que le fue comunicada la decisión por parte del inquilino, ni tampoco que los tres meses debían computarse a partir del 5 de febrero de 1999 y hasta la fecha de desalojo voluntario, por lo que al abandonar el inmueble la inquilina ya se había cumplido con el pago correspondiente de la renta. Sobre este aspecto no se ha formulado agravio alguno, por lo que el Tribunal omitirá hacer cualquier consideración al respecto, en virtud de lo dispuesto por el artículo 565 del Código Procesal Civil, el cual limita la competencia funcional del Ad-quem a las partes de la resolución que hayan sido objeto de recurso.

V. En la actual Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no existen contratos sin plazo. En primer lugar, éste puede ser pactado libremente por las partes, siempre y cuando no sea inferior a tres años. Si se pacta un plazo inferior a tres años o no se regula contractualmente su duración, el contrato tiene, por disposición de ley, una duración de tres años contados a partir del momento en el cual el arrendatario recibe el bien (artículo 70 LGAUS). Si expira el plazo y el arrendador no comunicó, con al menos tres meses de anticipación, su voluntad de no renovar el contrato, se produce una prórroga tácita de la relación inquilinaria por otros tres años (artículo 71 ibídem). Como puede observarse, el contrato de arrendamiento urbano o suburbano siempre tiene, en nuestra actual legislación, una vigencia o plazo definido. Ha sido un principio comúnmente aceptado en nuestro sistema jurídico, aún estando vigente la antigua Ley de Inquilinato, que el plazo en estos contratos favorece en concreto al inquilino, quien tiene asegurada la vigencia de la relación inquilinaria; en cuanto al arrendante, por el contrario, no tiene asegurada la vigencia del contrato hasta la finalización del plazo, pudiendo el inquilino desligarse de éste unilateralmente. Durante la vigencia de la Ley de Inquilinato derogada surgieron conflictos en cuanto a este punto, y también interpretaciones contradictorias. Por ello, en la nueva Ley de Arrendamientos se pretendió eliminar cualquier conflicto al respecto, mediante reglamentación expresa, la cual se encuentra en el actual artículo 72. Como puede observarse, dicha norma, contrario a lo sostenido por el



apelante, presupone un contrato de inquilinato el cual siempre tiene un plazo de vigencia. Es más, su finalidad es regular la facultad del arrendatario de desligarse del vínculo antes de su conclusión por vencimiento del plazo. La Ley no hace ninguna diferencia en cuanto a si el plazo es legal o convencional, simplemente da el derecho al arrendatario de extinguir el contrato avisando con tres meses de anticipación su voluntad al arrendador. Es cierto que dicho artículo comienza con la frase <sup>2</sup> Salvo pacto escrito en contrario... <sup>2</sup>, con lo cual está dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad de las partes pactar expresamente sobre este derecho. Sin embargo, jamás puede pensarse que ese pacto en contrario sea el normal establecimiento del plazo de vigencia del contrato, pues, como se indicó, toda relación inquilinaria tiene en la nueva Ley un plazo de vigencia. No existe motivo alguno para pensar que la Ley quisiera dar este derecho de desvinculación al inquilino cuando el plazo fuere regulado por ella y negárselo cuando se hubiere establecido convencionalmente. Por el contrario, el artículo 72 prevé, como salvedad para la aplicación de sus principios, la existencia de un pacto en contrario que conste por escrito. Ese <sup>2</sup> pacto en contrario <sup>2</sup> no se refiere al plazo convencionalmente pactado de duración de la relación, sino a una regulación concreta y específica del derecho del inquilino de desvincularse unilateralmente durante la vigencia de la relación. Una regulación específica sobre este punto no existe ni en el contrato del 3 de octubre de 1995, ni en el denominado <sup>2</sup> addendum <sup>2</sup> del 30 de setiembre de 1996. Nada se pactó sobre esa facultad del inquilino reconocida por el artículo 72, por lo que no existe ningún tipo de <sup>2</sup> pacto en contrario <sup>2</sup> que excluya su aplicación, pues la simple regulación del plazo de vigencia no constituye una derogatoria contractual del citado artículo 72. Podrían cuestionarse los alcances de esa frase <sup>2</sup> salvo pacto en contrario <sup>2</sup>, en aquellos casos en los cuales eventualmente se disponga expresamente que el inquilino no tendrá derecho a desvincularse de la relación en los términos previstos por el citado artículo; pues para algunos debería interpretarse la norma en el sentido que lo autorizado en ese <sup>2</sup> pacto en contrario <sup>2</sup> es establecer plazos menores (v.g.: 1 o 2 meses) a favor del inquilino, o incluso pactarse que él puede desvincularse en cualquier momento sin dar aviso previo. Sería, dentro de esta interpretación, improcedente pactar que el inquilino deba avisar con plazos mayores de antelación (v.g.: 4, 5, 6 meses o más) su intención de desvincularse y, con mayor razón, que le sea vedado tal derecho. Pero, como puede observarse, las dudas y discusiones podrían surgir únicamente cuando el punto que interesa a la Ley, sea, el derecho del inquilino a desvincularse unilateralmente de la relación, haya sido regulado expresamente por las partes con un pacto escrito expreso sobre el punto, lo cual no se da aquí. En este asunto, no existe pacto alguno, y ha de afirmarse que la sociedad arrendataria tenía pleno derecho a dar por rota la relación contractual avisando con tres meses de anticipación su decisión a la actora. Por ello, no observa en absoluto este Tribunal que la aplicación del citado artículo 72 de la LGAUS por parte de la Juez fuera antojadiza, inadmisibles o contraria a derecho, como la califica la sociedad apelante. Tampoco se observa que esa interpretación sea producto de la imaginación de la Juez. Por el contrario, la interpretación se encuentra ajustada a derecho y, sobre todo, a los principios que rigen la materia inquilinaria, la cual es de interés social e inspirada en principios de equidad, los cuales justifican sobradamente la inclusión de normas a favor de los arrendatarios, quienes normalmente se encuentran en una situación de desventaja. Los contratos se rigen no solo por lo expresamente regulado por las partes, sino también por las disposiciones normativas que los rigen, las cuales entran en vigor cuando, como en este caso, no hay una regulación sobre el punto válidamente adoptada por las partes. Resulta no solo forzado, sino también arbitrario, considerar que el plazo convencional de un contrato sea un <sup>2</sup> pacto en contrario <sup>2</sup> que derogue la facultad concedida al inquilino en esta materia de poder desvincularse del contrato, dando aviso con tres meses de anticipación, plazo que el legislador consideró justo y equitativo. Por ello, ha de desecharse el recurso en cuanto a sus argumentos tendentes a la revocatoria de lo resuelto.



POR TANTO:

En cuanto ha sido objeto de agravio, se confirma la sentencia apelada.

***c)Arrendante que quiere darlo por terminado contraviniendo cláusula expresa que se lo impide***

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>4</sup>

Resolución: N ° 244

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA .-San José, a las catorce horas diez minutos del veinticinco de junio del dos mil uno.-

Proceso ORDINARIO establecido en el JUZGADO PRIMERO CIVIL DE SAN JOSE, por CASA DISTRIBUIDORA BAJAREQUE SOCIEDAD ANONIMA, representada por sus apoderados generalísimos sin limite de suma Meredith Paul Moodie y Jorge Arce Lara, mayores, divorciada la primera y soltero el segundo, pintora y abogado respectivamente, vecinos de San José, la primera con cédula de residencia 175-65708-6825, y el segundo con el número de cédula 1-732-397, contra DESARROLLOS CULTURALES COSTARRICENSES D. C. C. SOCIEDAD ANONIMA, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Hans Veiner, mayor, soltero, empresario, vecino de San José, pasaporte de Austria número A 0194971. Intervienen como apoderados especiales judiciales de la accionante el licenciado Sergio Artavia Barrantes, y de la demandada el licenciado Luis A. Alvarez Chaves.-

RESULTANDO:

1.-La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de cinco millones de colones es para que en sentencia se declare: "...1.-

Que por convenio firmado el 21 de mayo de 1993 entre las partes, la compañía DESARROLLOS CULTURALES COSTARRICENSES DCC S.A. se comprometió a arrendarle a nuestra representada el espacio físico para la venta de libros por un plazo mínimo de tres años. 2.-

Que por su parte la sociedad actora cumplió con todos los compromisos adquiridos en el referido contrato del 21 de mayo de 1997, siendo la única incumplidora de dicho contrato la sociedad

DESARROLLOS CULTURALES COSTARRICENSES DCC S.A. por su negativa a seguir arrendando el espacio físico referido. 3.-

Que no existe motivo legal, ni razón de buena fe que justifiquen la conclusión del contrato y en consecuencia deberá declararse a la demandada como único incumplidor de dicho contrato. 4.-

Que debido al incumplimiento de la demandada, deberá resolverse dicho contrato por causa imputable a la misma. 5.-

Que debido al abandono unilateral del demandado en el arriendo del local, deberá pagar a mi representada el equivalente a tres mensualidades de renta, para un total por este extremo de US\$2,100.00 (dos mil cien dólares), daño sufridos por mi representada al tener que soportar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento y la imposibilidad de alquilarlo a un tercero en ese plazo. 6.-

Que mi representada, atendida a la buena fe contractual con la demandada, hizo depender el desarrollo de su negocio de la labor conjunta que desarrollarían ambas empresas. 7.-

Que atendida a esa buena fe, mi representada entregó a la demandada la parte del negocio de venta de libros, para su explotación. 8.-

Que la sociedad demandada está obligada a pagarle a mi representada por los daños que ha originado el incumplimiento del contrato, que a continuación se cuantifican y detallan: a.-

Motivo que los origina: Incumplimiento contractual de la demandada; cierre del local y conclusión del contrato en forma anticipada a los tres años pactados. b.-

En que consisten: i-) El que mi representada haya tenido que cerrar el local; ii-) Pérdida del derecho de llave; pérdida de nuestra empresa, pérdida del punto comercial, pérdida de la inversión, el renombre y la clientela que a través de los años se había producido, pérdida que se estima para cada uno de los daños o perjuicios en C 1.000.000.00. 9.-

Que al llevarse los libros y cerrar la demandada el local y dar por concluido en forma anticipada, el contrato de tres años y abrir ella misma un local cerca del que teníamos de común acuerdo, ha incurrido en un acto de competencia desleal, produciendo como perjuicio, el que mi representada haya debido cerrar su local y con ello dejar de percibir los ingresos, que durante 3 años -contados a partir del 21 de mayo de 1997- tenía proyectado percibir, por lo que también a manera de perjuicio deberá pagar a nuestra representada las utilidades que dejará percibir durante 24 meses -tiempo faltante al contrato- y que se estiman en la suma de cinco millones de colones. 10.-



Que sobre el monto de las indemnización que se fije en la sentencia se obligue a la demandada a pagar los intereses de ley de la firmeza de la presente demanda hasta su efectivo pago, incluyendo

intereses sobre costas. 11.-

Que se condene a la demandada al pago de ambas costas."

(Sic).-

2.-La accionada fue debidamente notificada de la demanda y la contestó negativamente oponiéndole las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y pasiva y falta de interés.-

3.-El licenciado Luis Fernando Fernández Hidalgo, Juez Primero Civil de San José, en sentencia dictada a las diez horas treinta minutos del treinta y uno de julio del dos mil, resolvió: "...POR TANTO Se acogen parcialmente las excepciones de Falta de Derecho, Falta de Legitimación Ad Causam Activa y Pasiva y Falta de Interés respecto a la pretensión de declaratoria de competencia desleal. Se rechazan las excepciones de Falta de Derecho, Falta de Legitimación Ad Causam Activa y Pasiva y Falta de Interés respecto a las demás pretensiones. Se declara con lugar el presente Proceso Ordinario establecido por Casa Distribuidora Bajareque S. A. representada por Meredith Paul Moodie y Jorge Arce Lara contra Desarrollos Culturales Costarricenses DCC S. A. representada por Hans Venier. Entendiéndose denegada en todo aquello que expresamente no se diga. Se declara que: 1.- Desarrollos Culturales Costarricenses DCC S. A. incumplió el contrato suscrito con Casa Distribuidora Bajareque S. A. 2.- El contrato está resuelto por causa imputable a la demandada. 3.- La demandada debe pagarle a la actora los daños que ha originado por el incumplimiento del contrato y el cierre del local, consistentes en la pérdida del derecho de llave, comprensivo de la pérdida de la empresa, el punto comercial, la inversión, el renombre y la clientela que se tenían, que se liquidará en ejecución de sentencia. 4.- Sobre los montos que por indemnización se condene a la demandada, se le condena a pagar los intereses a la tasa legal vigente al momento de su liquidación, a partir de la firmeza de esta sentencia, hasta su efectivo pago. Se exonera a la sociedad demandada del pago de las costas procesales y personales de este proceso."

(Sic).

4.-De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por la demandada. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.

REDACTA la Juez ROJAS BARQUERO, y;

**CONSIDERANDO:**

I.-Se prohija la relación de "Hechos Probados" de la sentencia, por ser buen reflejo de la realidad del expediente. Con todo, merece agregarse un hecho demostrado más, así: "12)- El perito licenciado Luis Gabelman Serrano, con base en los criterios técnicos que expone, estimó las ganancias no percibidas por la actora, durante la totalidad del plazo del convenio habido entre las partes, en la suma de cinco millones doscientos ochenta y nueve mil quinientos sesenta y cuatro colones, ¢ 5. 289.564,00" (dictamen de fs. 250 a 253).

II.-Igualmente, es del caso mantener la enumeración de "Hechos No Probados" porque, ciertamente, todos son de importancia para el fondo del negocio, pero carecen de respaldo probatorio.

III.-Reducido a sus caracteres esenciales, el problema planteado consiste en lo siguiente: La actora, "Casa Distribuidora Bajareque S.A." tenía en explotación un establecimiento mercantil de un restaurant o cafetería en que al mismo tiempo se exhibían y vendían libros ubicados en estantes que se entremezclaban con las mesas en que se servían los alimentos, con funciones ocasionales de galería y venta de souvenirs, tarjetas y otros géneros semejantes, relacionados en general con el concepto de "librería de exclusividades". Tal establecimiento se llamaba "Rincón de la Calle Real". En mayo de mil novecientos noventa y siete, "Bajareque S.A." dio en arrendamiento a la demandada "Desarrollos Culturales Costarricenses DCC S.A." parte del local para que esta última continuara la actividad de venta de libros, concomitantemente con la de venta de comidas, que siguió desarrollando la primera. El plazo pactado para la actividad conjunta fue inicialmente de tres años a partir de julio de mil novecientos noventa y siete, y ambas partes convinieron en que la alianza sólo terminaría por mutuo acuerdo, por fuerza mayor o por caso fortuito. El precio convenido fue de setecientos dólares mensuales a cargo de la demandada, y del pacto no se desprende que la validez o eficacia del vínculo quedaba sujeta a que la accionada obtuviera determinadas ganancias durante el plazo de vigencia, pues falta estipulación expresa en tal sentido, como dispone cuando se trata de relaciones aleatorias el artículo 703 del Código Civil. Al principio, la actividad fue mutuamente provechosa, pues aumentó la venta de comidas y bebidas que siguió atendiendo la actora, al paso que las ventas de libros también crecieron. Sin embargo, en marzo de mil novecientos noventa y ocho, la demandada retiró los libros que tenía para exhibición y venta en el local, y envió una nota en que daba por terminada la relación inquilinaria, además de ofrecer el pago de los alquileres por los tres meses siguientes. De inmediato, empezó a languidecer la venta de comidas y bebidas que conservó la accionante, hasta el punto de que el "Rincón de la Calle Real" cerró definitivamente en mayo de mil novecientos noventa y ocho.

IV.-Como es bien sabido, para que los contratos sean válidos y eficaces deben contar con los elementos esenciales propios de cada familia de ellos, y que en cada caso particular pueden darse o no los llamados "elementos accidentales" que, si están presentes, se toman esenciales también, porque son determinantes de la voluntad de los contratantes. Tal es el caso de la condición, entendida como el hecho futuro e incierto de que depende la eficacia del vínculo, y del término o plazo, que no es más que el hecho futuro pero cierto, aunque tal vez indeterminado en su fecha, que las partes consideraron esencial para llevar adelante la negociación. O sea, de los contratos en general sobreviene una serie de efectos propios de la fuerza obligatoria con que vinculan a las



partes, como la obligación de ejecución, la irrevocabilidad del cumplimiento y la ejecución de buena fe que conlleva los deberes de lealtad y cooperación, y tales efectos es de esperar que se mantengan, por lo menos, durante el plazo de vigencia del negocio, porque el plazo es también elemento importantísimo en la voluntad de negociar. Véase, en tal sentido, a BAUDRIT CARRILLO, Diego, Derecho Civil, IV, Teoría General del Contrato, Juricentro, San José, 2000, ps.61 sgs.

V.-Por otra parte, también es del conocimiento general que los contratos, en virtud de su fuerza obligatoria, constriñen a las partes a la ejecución de aquello a que se obligaron, salvo que el incumplimiento sea producto de la fuerza mayor, del caso fortuito o del incumplimiento de la otra parte (artículo 702 del Código Civil). Que, no dándose ninguno de estas tres eximentes de responsabilidad, el incumplimiento tiene que verse como una falta imputable a quien faltó a sus deberes y que, por haber incurrido en él, acarrea el deber de indemnizar los daños y perjuicios directamente causados a la otra parte, como se desprende de los artículos 693, 702 y 704 del Código de cita.

VI.-Tal es el caso en examen. Hubo una vinculación de dos sociedades mercantiles que se apoyaron mutuamente para proseguir conjuntamente con el giro habitual de cada una de ellas durante un plazo, que terminó por la decisión de una de las dos de retirarse antes del vencimiento del término. La que así procedió antes de lo convenido causó con ello daños a la otra, y por tal motivo debe indemnizarlos. Para tal conclusión, no es óbice que le hubiera dado aviso de su intención de concluir prematuramente la relación, como se ha pretendido con base en el artículo 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Nótese que dicha regla permite la extinción del vínculo mediante aviso al arrendante, cuando no hay pacto expreso en contrario, y en la especie sí lo hay por vía de un plazo convenido desde el principio y que, en todo caso, esa forma de extinción no altera las demás responsabilidades surgidas del vínculo arrendaticio, como manda observar esa misma regla. Tampoco puede decirse que la circunstancia de que la demandada no hubiera obtenido las ganancias que esperaba en la especie configurara una fuerza mayor capaz de eximirla de responsabilidad porque, como se vio, no hay estipulación alguna que sujete la vigencia del negocio conjunto a cuestiones de esa naturaleza. Obtener o no las ganancias esperadas es parte del riesgo inherente a toda actividad mercantil, y si la otra parte no participa expresamente del riesgo, ello no es bastante para imperdirle la obtención de los ingresos que esperaba. De manera que, examinada la cuestión de este modo, se torna de menor importancia establecer si lo habido fue una sociedad de hecho civil, aunque bueno es reconocer que la forma empleada por las partes guarda similitud con la llamada "joint venture" o "alianza estratégica". En efecto, ésta última se conceptúa como " Un acuerdo que se celebra entre dos o más empresas que mantienen su respectivas autonomías jurídicas con el fin de realizar un objetivo común mediante la aportación de recursos y la administración compartida de ellos." Además, esa forma compleja de asociación, tiene como rasgos distintivos los siguientes: a) la concurrencia de dos o más empresas; b) la existencia de un acuerdo de voluntad común tendiente a regular sus derechos; c) el mantenimiento de las propias individualidades, por lo que no puede hablarse de fusión de empresas; d) el pago de aportaciones que pueden consistir en dinero, bienes o tecnología ; e) el tender hacia un objetivo común, claramente explicitado en el acuerdo; f) la determinación de cómo se administrarán los bienes o recursos comunes para el logro de la finalidad propuesta, y g) se trata de una inversión de riesgo y no de una inversión financiera. Véase FARINA, Juan M., Contratos Comerciales Modernos, Astrea, Buenos Aires, 1997, pág. 783 y sgs.

VII.-Viene de lo dicho entonces, que las defensas de falta de derecho, de legitimación ad causam activa y pasiva y de interés, opuestas por la demandada, deben acogerse en cuanto a la pretendida competencia desleal, y rechazarse en cuanto los demás pedimentos, para que sea en la etapa de ejecución del fallo que se establezca el monto de las indemnizaciones que procedan, tal y como permite hacerlo el artículo 156 del Código Procesal Civil. Todo, dejando claro que la responsabilidad de la demandada es de naturaleza contractual y prevista por los artículos 693 y 702 del Código Civil, principalmente, y no de la que se regula en los artículos 1045 y 1046 de ese mismo Código.

POR TANTO:

SE CONFIRMA la sentencia apelada en lo que ha sido objeto de alzada.

***d)Extinción de contrato de arrendamiento a partir de la notificación de las diligencias***

□<sup>5</sup>

Resolución: N° 398-2007

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Goicoechea, a las nueve horas con cinco minutos del veintiuno de setiembre de dos mil siete.

Diligencias de avalúo por expropiación establecidas por el INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD, en adelante I.C.E., representado por su Apoderado General Judicial, Jorge Rojas Solórzano, mayor, divorciado, abogado, portador de la cédula de identidad número uno- trescientos noventa y siete-ciento cuarenta, vecino de San José contra JULIETA ARIAS SEGURA, mayor, portadora de la cédula de identidad número dos-doscientos veintiocho-seiscientos sesenta y cinco, vecina de Heredia.

RESULTANDO

1. El Instituto Costarricense de Electricidad estableció estas diligencias para que se fije la indemnización que le corresponde a la señora Julieta Arias Segura, por la expropiación de un derecho de arrendamiento que tiene ésta a su favor sobre la propiedad inscrita a Folio Real matrícula número 030067, Partido de Heredia, adquirida por dicha institución de los señores Oscar y María de los Ángeles Cascante Fonseca, mediante escritura número 161, suscrita el diecisiete de julio del dos mil dos. Esta adquisición, se realizó con la finalidad de ampliar la Central Telefónica que tiene el ente expropiante en la provincia de Heredia.



2. La expropiada no aceptó el avalúo administrativo.

3. Que el licenciado Otto González Vílchez, juez del Juzgado de la materia, mediante sentencia N° 118-07, dictada a las quince horas del treinta y uno de enero de dos mil siete resolvió: "POR TANTO: Se declara inadmisibile la prueba para mejor resolver aportada por la demandada. En la suma de SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL COLONES (748.000,00 colones), se fija la indemnización que debe pagar el Instituto Costarricense de Electricidad a la señora Julieta Arias Segura, por la expropiación de su derecho de arrendamiento sobre el inmueble del Partido de Heredia, inscrito en el Registro Público bajo matrícula número treinta mil sesenta y siete, sub matriculas cero uno y cero cero dos, que es terreno de solar con una parte de casa, situado en el Distrito Primero, Cantón Primero de la Provincia de Heredia. Se condena a la institución expropiante al pago de intereses al tipo legal sobre la diferencia entre el monto establecido en el avalúo administrativo y la indemnización fijada en la presente sentencia, a partir de la entrada en posesión, sea el dieciocho de febrero del dos mil cinco, hasta su efectivo pago. Se condena al Instituto Costarricense de Electricidad al pago de ambas costas de las presentes diligencias. Destínese el inmueble al fin público indicado".

4. Inconforme con dicho fallo, apela la expropiada, recurso que le fue admitido y en virtud de lo cual conoce en alzada esta Sección del Tribunal.

5. En los procedimientos se han seguido las formalidades de ley, dictándose esta sentencia dentro del plazo legal.

Redacta el juez Gutiérrez Freer; y;

#### CONSIDERANDO

I.-Se aprueba la lista de hechos demostrados que registra el fallo por corresponder fielmente a lo que traducen los propios autos.

II.-Agravios: La parte inconforme no formula agravios concretos ante la presente instancia, no obstante en memorial dirigido al a quo (f. 220), señala como un motivo exclusivo, el hecho de que el juzgador de instancia no tomó en consideración como prueba de fondo, la existencia de un contrato de arrendamiento entre su persona y el Instituto expropiante. Indica haber aportado documento idóneo para mejor resolver y que no fue admitido, el retiro voluntario de los dineros consignados por concepto de arrendamiento según diligencias de consignación de alquileres bajo el expediente 98-000982-0370- CI. Bajo tales circunstancias, aduce que la indemnización de conformidad con el plazo mínimo que fija la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, que es de TRES AÑOS, y no un plazo inferior pues considera que se violentaría el carácter de orden público y obligatorio en acatamiento de dicha normativa. Añade que no hay ley que imponga como máximo el plazo de seis meses cuando existe de por medio un contrato de arrendamiento y mucho



menos si esa estimación parte de un criterio pericial, el cual es subjetivo y no sustentado en una norma. El a quo no explica en que normativa se apoya para fijar como máximo de indemnización por arrendamiento la cantidad de seis meses cuando existe una ley de orden público que fija como mínimo de duración de un contrato de este tipo en treinta y seis meses, lo cual es lo lógico que se debe aplicar. En síntesis el criterio es extra legal y por no ajustarse a derecho, solicita que se revoque el fallo y se fije de acuerdo a la pericia de Carlos Guillén Ruiz.

III.-Fondo: En lo fundamental, la parte pretende la aplicación del numeral 70 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 7527 del 7 de julio de 1995, norma que establece que la duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años. No obstante, esa misma ley dispone en el artículo 113.f), como causa de extinción del arrendamiento, precisamente la "expropiación" según el artículo 77 y éste numeral expresa:

"Artículo 77. Expropiación del bien

Si el traspaso de dominio resulta de una expropiación por causa de utilidad pública, el contrato se extinguirá, pero antes el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a la ley."

Bajo tal tesitura y si aplicáramos la indicada Ley N° 7527 del 7 de julio de 1995, tenemos que en la especie el contrato de arrendamiento se extinguió, es decir, en más claros términos, producto de la expropiación verificada en autos por parte del I.C.E., el contrato de arrendamiento existente entre la inquilina Arias Segura y los antiguos propietarios del inmueble ya expropiado, señores Oscar y María de los Angeles Cascante Fonseca, se extinguió. Ahora bien, no podemos entonces hablar del nacimiento de un nuevo arrendamiento entre el Instituto expropiante, y la aquí recurrente, pues lo que persigue el I.C.E. es realizar una obra de evidente interés público, a saber, la ampliación de una Central Telefónica que posee en la provincia de Heredia y dentro de las presentes diligencias se trata simplemente indemnizar a la inquilina del inmueble a fin de disponer totalmente como corresponde, del inmueble de interés. El depósito judicial de alquileres que realiza la inquilina, se da solo mientras quede en firme la fijación justa que le corresponda como indemnización, pues no tiene un derecho real sino uno de carácter personal. Véase que si tomáramos por aplicación analógica, el artículo 72 ibídem que regula los casos de extinción del contrato por el arrendatario, y "salvo pacto escrito en contrario", resultan suficientes tres meses de anticipación para expresar la voluntad de terminar el arrendamiento. En el sub litem, la señora Arias Segura tiene conocimiento de la extinción del contrato a partir de la notificación de las presentes diligencias en fecha dos de octubre de 2002 (f. 24), extinción que opera de pleno derecho, por el acaecimiento de la causa que establece la ley (artículo 117 ibídem), a saber, en el caso presente, artículo 113 inciso f) ibídem.

IV.-En todo caso, si bien existe ley especial, sea la Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313 publicada en La Gaceta N° 14 de 19 de enero de 1979, únicamente los artículos 3° y 17, documentan alguna relación importante frente al caso particular, el primero de ellos (3°) sobre el tema de avalúos independientes respecto de arrendamientos y otros y que tales avalúos deben considerar únicamente los daños reales y permanentes, que tengan una relación de causalidad entre la



finalidad originaria de la expropiación y el supuesto daño ocasionado, sin que se tome en cuenta hechos futuros ni expectativas de derecho, ni plus valías derivadas del proyecto que origina la expropiación. El segundo artículo (17), el cual determina que el monto de la indemnización no puede exceder, en ningún caso, la suma mayor estimada en los avalúos. Todo ello tiene absoluta concordancia con lo preceptuado por la Ley de Expropiaciones N° 7495, artículos 22 y 40, los cuales reiteran lo señalado supra. Puestas así las cosas, en definitiva no resulta aplicable el artículo 70 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pues tal y como ya se indicó, el plazo de tres años que ahí se señala es un límite mínimo que dicha ley dispone para aquellos casos en los cuales al formalizar un arrendamiento no se hubiere fijado el plazo de duración, o bien aquellos en los cuales se hubiese estipulado una duración menor. No obstante, en la especie no se ofrece tal circunstancia, puesto que no surge un "nuevo arrendamiento" entre el I.C.E. y la inquilina, sino la simple extinción del contrato de arrendamiento por efectos de una expropiación y el litigio se contrae a fijar el justiprecio de la indemnización que para el caso proceda. Atendiendo esa premisa, y en ausencia de norma expresa que resuelva la particular situación dentro de la ley especial (Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del I.C.E.), ni en la supletoria ley de Expropiaciones N° 7495, no queda otra alternativa con fundamento en los numerales 3° y 17 supra indicados y apegados a la relación de causalidad entre la finalidad originaria de la expropiación y el supuesto daño ocasionado y de conformidad con los distintos dictámenes de los expertos, no pudiendo en todo caso exceder, la suma mayor estimada en los avalúos. En ese mismo orden de cosas, estima el Tribunal que el análisis que verifica el juzgador de instancia, en relación con los diferentes avalúos que constan en autos, escogiendo con muy buen tino, el realizado por el Ingeniero Olman Arturo Aguilar Ureña, que el Tribunal comparte plenamente, pues en su discurso lógico se funda en los siguientes aspectos de absoluta relevancia; a) en contraste con los otros, se trata del avalúo más reciente (febrero de 2005) y por ende más acorde con la realidad más inmediata; b) el parámetro de seis meses utilizados es inclusive aceptado por el Instituto expropiante como razonable y en comparación con lo establecido por el numeral 72 de la Ley General de Arrendamientos cuyo plazo en los casos de extinción del contrato es de solo tres meses, tal circunstancia - el computar seis meses - resulta más favorable a la parte apelante, razón por la cual en rigor, debe considerarse la apelación solo en lo desfavorable (artículos 103 de la Ley Reguladora de la materia en relación con el 565 del Código Procesal Civil); c) considera el mal estado del inmueble, lo que lógicamente disminuye o limita cualquier consideración de un precio mayor al otorgado por dicho experto en la suma de ochenta y tres mil colones por seis meses y se toma en cuenta las condiciones de ubicación y servicios públicos de la zona. Corolario de lo expuesto, en lo apelado, no encuentra esta autoridad reparo alguno que deba hacerse al fallo conocido en grado, que por demás está muy bien logrado en su expresión formal, lo que lleva a rechazar el recurso interpuesto.

POR TANTO

En lo apelado, se confirma la sentencia.

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 Asamblea Legislativa. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos ( Inquilinato). Ley : 7527 del 10/07/1995
- 2 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución: N° 187. San José, a las once horas del veintiocho de junio de dos mil cinco.
- 3 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución: No 242. San José, a las nueve horas veinte minutos del veintiocho de junio del dos mil dos.
- 4 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución: N ° 244. San José, a las catorce horas diez minutos del veinticinco de junio del dos mil uno.
- 5 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Resolución: N° 398-2007. Goicoechea, a las nueve horas con cinco minutos del veintiuno de setiembre de dos mil siete.