

## Informe de Investigación

**Título:** Jurisprudencia sobre el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil	<b>Descriptor:</b> Arrendamiento
<b>Tipo de investigación:</b> Simple	<b>Palabras clave:</b> Mueble en buen estado, obligación del arrendatario de reparar
<b>Fuentes:</b> Jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 12-2009

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1 Resumen.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Normativa.....</b>	<b>2</b>
ARTICULO 49.- Obligación del arrendatario de reparar. ....	2
<b>3 Jurisprudencia.....</b>	<b>2</b>
a)Arrendamiento de inmuebles: Presunción de recibir el bien en buen estado.....	2
Restitución y conservación del inmueble objeto del contrato.....	2
Pago de daños y perjuicios corresponde a los intereses a partir de la firmeza de la sentencia .....	2
b)Arrendamiento: Análisis sobre la posibilidad de terminar por anticipado el contrato con o sin plazo definido.....	9

#### 1 Resumen

En el presente informe se presenta la jurisprudencia que se encontró en relación al artículo 49 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en el cual, se establece que el inquilino debe realizar las reparaciones de los daños que provoque en el inmueble del arrendamiento, so pena de romper el contrato y posteriormente se le reclamen los daños y perjuicios de los mismos.



## 2 Normativa

### **ARTICULO 49.- Obligación del arrendatario de reparar. <sup>1</sup>**

En los casos señalados en el artículo anterior, el arrendador puede exigir al arrendatario efectuar las reparaciones, realizarlas por cuenta del arrendatario y cargar su costo a la renta, obligarlo a destruir las obras hechas sin su autorización, o bien, invocar la resolución del contrato y reclamar daños y perjuicios.

## 3 Jurisprudencia

### ***a)Arrendamiento de inmuebles: Presunción de recibir el bien en buen estado***

#### **Restitución y conservación del inmueble objeto del contrato**

#### **Pago de daños y perjuicios corresponde a los intereses a partir de la firmeza de la sentencia**

[Tribunal Segundo Civil Sección II]<sup>2</sup>

#### **Voto de mayoría:**

"VII. También recurre el demandado la sentencia de primera instancia en cuanto aprueba la suma de novecientos quince dólares por la destrucción del portón del doble garaje y su sustitución por uno nuevo. Al respecto, indica, existe un error al considerar que destruyó dicho portón. Por el contrario, tal y como lo menciona la sentencia, él tuvo que sufragar con su propio peculio la reparación del portón de entrada, todo lo cual se hizo con el consentimiento expreso de los arrendantes, a su vista y paciencia, de manera que fue adaptado para instalarle un portón eléctrico. No existiría una relación de causalidad entre su conducta y el supuesto daño sufrido por el portón, pues no hay prueba fehaciente del estado que tenía tal portón cuando recibió la casa alquilada. Al efecto, alega, cuando recibió la casa tenía un estado de deterioro bastante avanzado, con un desgaste evidente, que lo motivó a hacer los cambios señalados. Por lo demás, agrega, conceder la suma de novecientos quince dólares, es decir, aproximadamente más de cuatrocientos mil colones por este rubro, resulta absolutamente arbitrario, pues no se desprende de la prueba que el portón quedara completamente inservible, ni que tuviera un valor tan elevado. En relación con este agravio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, si no hay una descripción detallada de su estado en el contrato, se presume que el inquilino recibió el bien en buen estado, con lo cual, si había defectos o vicios a la hora de recibir el bien, es un hecho cuya carga probatoria corresponde producir a éste. En este asunto, el demandado no ha demostrado que cuando entró en posesión de la casa alquilada el portón tuviera un estado de deterioro bastante avanzado y con un desgaste evidente, que lo haya motivado u obligado a hacer los cambios en su estructura acusados en la demanda. Por ello, la presunción de ley en relación con el buen estado del portón favorece a la parte actora. En todo caso, en el contrato firmado por

las partes se dijo expresamente, en la cláusula segunda, que el bien se entregaba “...en buenas condiciones de conservación y limpieza, sin vicios o defectos de ninguna clase...” con lo cual se presume que el demandado recibió el bien sin ningún tipo de vicio o deterioro. Más aún, lo que sí está probado en autos es que el demandado modificó la estructura original de dicho portón, pues su intención era sacarlo un poco hacia fuera, para que cupiera su vehículo en el garaje, y adecuarlo para ponerlo a funcionar como portón eléctrico (ver sobre el particular las respuestas a las preguntas 4 y 5 del interrogatorio de confesión del demandado a folios 244 y 245). La puerta original de tal portón era de madera sólida en una sola pieza y corría en un riel, pero con las modificaciones citadas, el demandado partió la pieza para que abriera en dos hojas (ver declaración testimonial de Carol Elliot Pritchard a folio 223 vuelto). No hay ninguna prueba en autos que el demandado haya tenido autorización de los actores para hacer dichas modificaciones, lo cual le correspondía según las reglas de la carga de la prueba (artículo 317 inciso 2) del Código Procesal Civil) y, más que una mejora para la casa alquilada, consta en autos que tal modificación implicó una desmejora para ella, pues cuando el recurrente la abandonó se llevó el motor eléctrico y ya manualmente la puerta del garaje no servía pues como se dijo, él había partido en dos la pieza de la puerta del portón (ver así la declaración testimonial de Carol Elliot Pritchard a folio 224 frente y respuesta a la pregunta 5 del interrogatorio de confesión del demandado). En relación con este aspecto, la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en su artículo 46, dice: “A falta de descripción sobre el estado de conservación del bien al inicio del arrendamiento, la ley presume que el arrendatario lo recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.” Por su parte, el artículo 47 de ese cuerpo de leyes, reza: “Deber de conservar el bien. El arrendatario debe conservar la cosa en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se cause por su falta, culpa, negligencia o por la acción u omisión de las personas que habitan con él, sus familiares, trabajadores, clientes, huéspedes y visitantes.”. Luego, en el artículo 48 ibídem, se señala que el arrendatario incumple con la obligación de conservar el bien en buen estado cuando realice obras dañinas al bien o que alteren su forma o su destino sin la autorización del arrendador o deje de efectuar las reparaciones a las cuales se comprometió en el contrato o que estén a su cargo según la ley. En caso de incumplir, le corresponde reparar el daño causado o indemnizarlo junto con los perjuicios (artículos 49 y 50 ibídem). Para eximirse de dicha responsabilidad, corresponde al arrendatario demostrar que el daño o deterioro fue debido a la propia calidad, vicio o defecto del bien, por caso fortuito o por fuerza mayor (artículo 53 ibídem). Con lo cual, si el recurrente hizo la modificación en el portón sin autorización de los arrendantes, debe resarcir los daños y perjuicios ocasionados con tal proceder por lo que hay mérito jurídico para condenarlo, como se dispuso en el fallo impugnado, a pagar el monto del costo pertinente que deba hacer la parte actora para reparar y dejar el portón en las mismas condiciones que tenía al momento en que el demandado recibió la casa. Pese a ello, sobre el particular si es de recibo parcialmente el agravio del recurrente, en el sentido que la suma de novecientos quince dólares a las que fue condenado a pagar en concepto de reparación y sustitución del portón por uno nuevo, resulta infundada. En efecto, de los autos no consta prueba alguna que esa suma fuera erogada efectivamente por la parte actora para poner el portón en las mismas condiciones que tenía originalmente. Véase que lo único que se aporta es una cotización de la empresa Decor Portones lo cual, entonces, es un documento que no demuestra un costo efectivo de la reparación, sino el valor de la sustitución del portón anterior por uno nuevo, el cual ni siquiera se sabe que sea de las mismas características del existente al momento de iniciar el arriendo. Por otro lado, la prueba pericial que consta a folios que van del 310 al 311 tampoco refiere específicamente nada al respecto. En consecuencia, procede revocar parcialmente el fallo en cuanto dispuso la condenatoria en la suma relacionada, para en su lugar condenar a la parte demandada a pagar el costo que tenga en colones la reparación del portón que originalmente se encontraba en el bien para dejarlo en las mismas condiciones que éste tenía para cuando el demandado entró en posesión del inmueble o, en caso de no ser posible su reparación, el valor como portón usado que tenía entonces, aspecto que se determinará pericialmente en la fase de



ejecución de sentencia. No existe motivo alguno para que la condenatoria se haga en moneda extranjera, pues se trata del pago de daños que deben calcularse en la moneda de curso legal de Costa Rica.

**VIII.** Asimismo impugna el recurrente la condenatoria en abstracto en relación con el rubro por baños dañados, en cuanto a dispone que sea en ejecución de sentencia donde se liquide su reparación en cuanto a la mano de obra y en cuanto al costo de los materiales, **además en cuanto condena el pago de otros posibles daños en otras partes de la casa de habitación colindantes con los baños que poseían fugas de agua lo que deberá demostrarse en dicha etapa procesal.** Dice el recurrente que esta condenatoria es extralimitada por cuanto no ha mediado conducta alguna de su parte que haya provocado tales daños y que la simple manifestación de la parte actora de afirmar que él no avisó en forma oportuna de la fuga de agua en los baños, no lo convierte en responsable directo pues no media nexos causal alguno entre el daño y su conducta con lo cual no es consecuencia de una falta de cumplimiento de obligación alguna. Por el contrario, afirma, él sí informó a los actores de la humedad del lugar, pero manifestaron que era usual en dicho inmueble. La excusa del arrendante de no haber sido informado de las supuestas fugas, asevera, no elimina su responsabilidad en el mantenimiento del bien, ni su negligencia al no verificar el estado de conservación del mismo. Al respecto, hay que decir lo siguiente. En principio la ley establece a cargo del arrendante la obligación de conservar el bien alquilado en buen estado, según se deduce del artículo 26 inciso c) de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. En correlación con ello, según se dispone en el artículo 33 ejusdem *“La obligación del arrendador de mantener el bien en buen estado, consiste en efectuar las reparaciones que exija el deterioro de la cosa, causado por la calidad, el vicio o el defecto de ella o el que suceda por culpa del arrendador, sus representantes o sus dependientes.”* Sin embargo, *“Las partes podrán convenir a cuál le corresponderá reparar los deterioros originados por el uso de la cosa o el paso del tiempo. A falta de estipulación expresa en contrario, esa obligación recaerá sobre el arrendador, salvo lo dispuesto en el artículo 49 de esta ley.”* Por ello, según dispone el artículo 34 de dicho cuerpo de leyes: *“ Sin derecho a elevar por ello la renta, el arrendador está obligado a reparar cuanto sea necesario, a fin de conservar la cosa en buen estado para el uso al que ha sido destinada”* pero luego agrega, como una causa de exoneración en cuanto a esta obligación de hacer las reparaciones necesarias, cuando prescribe que dichas reparaciones son más bien a cargo del inquilino cuando *“el deterioro sea imputable al arrendatario o que, por esta ley o convenio, le corresponda repararlo al arrendatario.”* En este sentido, según este último numeral las reparaciones necesarias sobre el bien son a cargo del arrendatario cuando siendo visible la urgencia de hacer tales reparaciones para evitar daños mayores, éste no avisa de inmediato al arrendante la urgencia de hacerlas, y ello es así cuando dispone *“El arrendatario deberá comunicar de inmediato al arrendador, la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al bien.”* Por consiguiente, la ley establece con cargo al inquilino una obligación de aviso, lo cual es congruente con el desenvolvimiento de un clima de buena fe entre las partes en la fase de ejecución del contrato, en lo que hace al deber de colaboración para conservar la cosa en buen estado. Si en autos está demostrado que en uno de los baños de la casa había una fuga de agua y que por tal fuga se deterioró la pintura de las paredes aledañas a dicho baño, la reparación de tal deterioro corre por cuenta del recurrente por su condición de inquilino. Contrario a lo que afirma dicho impugnante, no consta en autos que él haya dado aviso a los actores en forma oportuna en relación con la referida fuga de agua, y esa omisión implica un incumplimiento contractual de su parte, en relación con el aludido deber de aviso impuesto por el legislador, que lo hace responsable por los deterioros que la casa haya sufrido producto de la mencionada fuga de agua, particularmente en lo que hace al desprendimiento de la pintura en las paredes aledañas al baño con la fuga relacionada. De ahí que el agravio no es de recibo y lo resuelto por el a-quo se ajusta a derecho. Haber otorgado lo pedido en abstracto en modo alguno



resulta exorbitante, pues así lo permite el artículo 156 del Código Procesal Civil, cuando como ocurre en autos no existen suficientes elementos de prueba para ver a cuanto asciende el costo de la reparación del baño que contiene la fuga y de los deterioros sufridos por la casa a raíz de la humedad producida que fueron acreditados, aspecto que es correcto dilucidar en ejecución de sentencia donde corresponderá fijar el monto líquido. En lo que sí lleva razón el apelante, es en cuanto al punto otorgado en sentencia, según el cual deberá considerarse “... además si por esta causa se provocaron otros posibles daños en otras partes de la casa de habitación con los baños que poseían fugas de agua, lo que deberá demostrarse en dicha etapa procesal...”. Este punto, en primer lugar, no forma parte de lo solicitado en la demanda, pues en ella se hizo referencia tan solo a la reparación de los baños dañados (ver punto b del hecho cuarto de la demanda), sin referirse a daños en otras partes de la casa, como lo concede el fallo apelado. Por otra parte, para poder conceder en abstracto el pago de daños, es necesario que estos se encuentren debidamente demostrados, pero que no se cuente aún con elementos suficientes para su determinación, según lo dispone el Código Procesal Civil, al indicar:

**“Artículo 156.- Frutos, intereses, daños o perjuicios.** Cuando la sentencia contuviere condena al pago de frutos, intereses, daños o perjuicios, se fijará su importe si hubiera datos suficientes; de lo contrario, si constare la existencia de esos extremos pero no su cuantía o extensión, se establecerá la condena en abstracto, a reserva de fijar su importe al ejecutar la sentencia, señalando, si fuere posible, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación.”. No puede quedar reservada para la fase de ejecución de sentencia la hipotética demostración de daños no acreditados en la etapa de conocimiento, lo único que puede ser diferido para esta etapa es la cuantificación de ellos, cuando no se tengan elementos suficientes para hacerla de una vez. Por los motivos señalados, ha de anularse dicho pronunciamiento, sin que dicha nulidad afecte el resto de la sentencia apelada.

**IX.** También el demandado impugna el fallo en cuanto a que no dispuso una compensación respecto del pago de los daños y perjuicios en relación con el depósito de ochocientos dólares que en su oportunidad él había hecho en concepto de depósito, de lo cual habrá de rebajarse lo relativo al rubro concedido de cincuenta y un dólares por concepto de no cancelación de recibos de servicios públicos de agua, luz y teléfono, y en general la condenatoria total. El agravio no es de recibo, cualquier aspecto de compensación del depósito de ochocientos dólares aludido por el recurrente no era objeto de pronunciamiento del fallo recurrido, pues no fue planteado en el momento procesal oportuno. En todo caso, lo argumentado por el recurrente no sería una hipótesis de compensación, lo cual supondría que entre él y los actores hubieran deudas recíprocas líquidas y exigibles (artículo 806 del Código Civil), lo cual no ocurre en autos donde el mérito del proceso dio lugar únicamente a la constitución de un derecho de crédito en términos unidireccionales: de los actores con cargo al patrimonio del demandado. Otro aspecto es que ese depósito sea tomado en cuenta como parte del pago con efecto liberatorio en relación con las sumas cuyo importe líquido esté completamente fijado, empero, ello es un aspecto debatible en ejecución de sentencia.

**X.** Finalmente, el recurrente se muestra en desacuerdo con el fallo en cuanto lo condena a pagar intereses al tipo legal. Refiere al efecto, que no existiendo nexo causal entre los daños descritos y su conducta, la referida condenatoria al pago de intereses no procede y, en todo caso, afirma, de concederse el pago de intereses legales, deberán computarse a partir de la firmeza del fallo. El agravio no es de recibo. El proceso dio mérito para condenar al apelante al pago de los daños y perjuicios según el tenor de lo hasta aquí considerado, por ello la condenatoria al pago de los intereses legales sobre los importes líquidos son procedentes, puesto que una vez fijado tal suma líquida la obligación se transforma de una obligación de valor a una obligación dineraria y en este tipo de obligaciones el pago de daños y perjuicios consisten en el pago de intereses (artículo 706 del Código Civil). En el fallo recurrido, efectivamente tal condenatoria al pago de intereses se hizo a

partir de la firmeza del fallo, por lo que en este extremo no hay interés para apelar pues ello le beneficia al recurrente, sin perjuicio del análisis que se hará en cuanto al recurso de apelación de la parte actora. [...]

**XII.** En el contrato firmado por las partes se indicó que la casa de habitación se entregaba en buenas condiciones de conservación y limpieza, sin vicios o defectos de ninguna clase, y como no consta que la situación fuera de otra manera a la indicada en dicha negociación, ello hace presumir las buenas condiciones de la pintura interior y exterior, de las lámparas exteriores, de los pisos y de los baños, para cuando el demandado entró en posesión de ella. En relación con lo impugnado en cuanto a “daños en los baños”, el agravio es omiso pues los apelantes no refieren cuáles son los daños concretos cobrados en su demanda que no fueron concedidos en el fallo, por ello no hay mérito para revocar el fallo en ese sentido. En todo caso, se demostró que uno de los baños de la casa tenía una fuga, y que por tal fuga hubo deterioros por causa de la humedad producida, a cuyo pago fue condenado el demandado, con lo cual no hay interés de la parte actora en recurrir ese aspecto de lo resuelto por el Juez de primera instancia. En lo tocante a la denegatoria de los rubros por pintura interior y exterior dispuesta por el fallo apelado, diferente consideración hay que hacer. Al respecto, consta en autos que dado el grado de deterioro que presentaba, una vez que el demandado hizo entrega de la casa, los actores tuvieron que pintarla nuevamente tanto en la parte externa como en la parte interna. La misma situación aconteció con los pisos de los dormitorios, los cuales, según se demostró, son de madera barnizada y que dado los rayonazos que tenían, la parte actora se vio en la necesidad de barnizarlos nuevamente. Sobre el particular, son contestes las declaraciones de los testigos pues en su oportunidad don Carlos Luis Vargas Sánchez, quien fue la persona contratada para hacer las reparaciones, dijo, a folio 222 frente, *“Reparaciones que hizo, pintura, se pintó toda la parte interna, pisos en madera, las rejas al frente, yo le contraté a ella la mano de obra, el material ella se encargó de comprarlo...”* (sic) y luego, a folio 222 vuelto, agregó: *“...En toda la parte interna, las paredes de concreto, adentro y afuera, se puso una pintura especial para la parte de afuera era blanca y adentro también blanca, con un poquito de tinte, para darle tono a la parte interior”*. Por su parte, la testigo Carol Elliot Pritchard dijo, a folio 223 vuelto, lo siguiente: *“...Los pisos de los dormitorios que son de madera, estaban todos rayados, jaló muebles sin tener ninguna precaución...”* y luego más adelante agregó: *“... Además, la pintura estaba toda levantada, en todas partes. Especialmente afuera y los baños donde había fuga, por la humedad se había levantado la pintura.”* Por su parte, en acta notarial levantada el veinticinco de julio del dos mil uno, el Lic. Miguel Ángel Vásquez López consignó: *“El cuarto principal, situado hacia el patio de la vivienda, está bien de cielorraso y de armarios pero su piso de madera barnizado está rayado y despintado en partes muy visibles; su baño exclusivo está bien conservado. El segundo cuarto, junto al principal, no tiene cortinas sólo marquiset; su armario está bien conservado así como su cielorraso pero su piso de madera barnizada presenta el mismo problema de rayado y despintado que el principal. El tercer cuarto igual que el anterior: bien de cielorraso y de armarios y de paredes; no tiene cortinas sólo marquiset y su piso de madera barnizada está rayado y despintado y el cuarto del frente, que da hacia la calle pública, está bien de cielorraso y de paredes, su piso de madera barnizada es el más dañado de todos y su armario hay que repararlo debajo del espejo hacia el suelo.”* Luego el citado Notario consigna: *“La pintura exterior de la vivienda esta (sic) resquebrajada en más del setenta y cinco por ciento del área de las paredes lateral derecha, lateral izquierda y trasera; en cuanto a la pintura de la fachada de la vivienda se nota descolorida.”* Para denegar las partidas pedidas en la demanda en concepto de “Lijar y pintar los exteriores y los interiores de la vivienda y los pisos” el señor Juez a-quo indicó que la posesión del demandado duró menos de un año, *“...lo que hace pensar que resultaría prácticamente imposible que un inquilino pudiese destruir adrede en su totalidad la pintura de una casa de habitación por dentro y por fuera a tal punto que necesitare ser nuevamente pintada en su totalidad, excepto si existiere algún tipo de problema personal con los arrendatarios...”*, y además



consideró el señor Juez que de todos modos no se aportó prueba idónea que “...ligue al demandado con la destrucción de la pintura...”. En relación con los pisos, dijo: “... no hay prueba idónea en los autos que ligue al demandado con este evento, debemos tener en cuenta que el piso de la casa de habitación ocupada por el arrendatario, está construido en madera barnizada, cuyo material lógicamente resulta posible de ser rayado con el diario vivir...”. Este Tribunal discrepa de ese fundamento esbozado por el juzgador de primera instancia para denegar las partidas relacionadas. En efecto, una de las principales obligaciones del inquilino es la restitución y conservación del inmueble objeto del contrato en buen estado (artículo 44 incisos c) y d) de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos). Sobre el particular, su artículo 47 dice: “El arrendatario debe conservar la cosa en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se cause por su falta, culpa, negligencia o por la acción u omisión de las personas que habitan con él, sus familiares, trabajadores, clientes, huéspedes y visitantes.” Asimismo, desarrollando esa obligación de conservación del bien en buen estado que pesa en el arrendatario, el artículo 48 de tal Ley especial dispone: “El arrendatario no conservará la cosa en buen estado cuando: a) El daño o deterioro de la cosa sea por su falta, culpa o negligencia o por la de las personas designadas en el artículo anterior o cuando la abandone sin dejar a una persona que la cuide. b) Realice obras nocivas a la cosa arrendada o que alteren su forma o su destino, sin la autorización expresa del arrendador. c) Deje de efectuar las reparaciones a las que se comprometió en el contrato o las que le corresponda realizar de acuerdo con esta ley.”- Si a la hora de restituir el inmueble éste presenta daños o deterioros cuya reparación son imputables jurídicamente al inquilino, habrá mérito para condenar a éste al pago de tales reparaciones, porque en ello está ínsito un incumplimiento al deber de conservación de la cosa en buen estado. Y al respecto, son imputables al inquilino todas las reparaciones necesarias a las que se comprometió realizar por virtud del contrato, y en este sentido consta en autos que en el contrato perfeccionado entre las partes se pactó que la pintura interior y exterior de la casa, incluyendo muros y techos, correrían por cuenta del inquilino. Era una obligación contractual asumida por el inquilino restituir la casa de habitación debidamente pintada, incluyendo los pisos de los dormitorios, máxime si éstos eran de madera barnizada los cuáles, como lo dice el señor Juez a-quo, es un material que por su uso diario es natural que se raye y despinte. No se trata de si hay en los autos “prueba idónea” que “ligue al demandado” con los deterioros de la pintura en las paredes y pisos, pues en materia de responsabilidad civil contractual la generación del deber de reparar es la demostración del mero hecho objetivo del incumplimiento de la obligación, en este caso, de restitución del inmueble debidamente pintado, que era lo único que tocaba demostrar a la parte actora. De haber acaecido alguna situación de caso fortuito o fuerza mayor, con incidencia sobre ese incumplimiento con virtud eximente de la responsabilidad, es un aspecto cuya carga probatoria, en este asunto, correspondía más bien al demandado (artículo 317 inciso 2) del Código Procesal Civil) y por su estado de rebeldía en este proceso es una prueba que no incorporó, por lo que no hubo nada objeto de debate en ese sentido. En mérito de lo expuesto, el agravio del apelante es procedente y en razón de ello lo que procede es revocar el fallo en cuanto denegó los extremos aludidos de costo de reparación por pintura interior y exterior de la casa y de pintado y barnizado de los pisos de los dormitorios, para en su lugar condenar al demandado al pago de tales extremos. No obstante, como de la prueba de los autos no se puede extraer el monto exacto del costo de tales reparaciones, en lo tocante a la mano de obra y materiales, lo propio es diferir su importe líquido para ejecución de sentencia el cual se fijará mediante prueba pericial y siempre en colones. Cabe indicar, al respecto, que las facturas aportadas por la parte actora son globales, abarcando todos los aspectos de las reparaciones reclamadas, aún los no concedidos, motivo por el cual no se refieren en concreto al valor individual de lo que aquí se concede, debiéndose por tal motivo diferir su cuantificación a la fase de ejecución de sentencia. [...]

**XIV.** Por último, la parte actora impugna el fallo de primera instancia en cuanto concede el pago de



intereses a partir de la firmeza y en cuanto a que resuelve el asunto sin especial condenatoria en costas, de conformidad con las alegaciones resumidas en el considerando X de esta resolución. Sobre el particular, en el fondo de la discusión de este asunto subyace la pretensión de cobro de una serie de partidas o rubros encuadrables como petición de indemnización por daños y perjuicios derivados de una responsabilidad civil contractual. Al respecto, debe tenerse en cuenta que los rubros peticionados tienen como causa de pedir la imputación al demandado del incumplimiento del contrato de inquilinato pactado entre los aquí litigantes. Siendo ello así, síguese que el objeto de la pretensión en este proceso lo ha sido una obligación de valor y no una obligación dineraria. Sobre el particular, tocante a la distinción entre obligación dineraria y obligación de valor, hay que considerar que en la obligación dineraria el objeto de la prestación es una suma de dinero determinada desde el inicio, de donde el deudor cumple la obligación pagando al acreedor (pago en sentido técnico de cumplimiento de la prestación debida) la indicada suma. Por su parte, la obligación de valor es aquella que permite al acreedor adquirir un valor abstracto constituido por ciertos bienes, aunque dicho valor sea cuantificable en dinero. De lo dicho se observa que en la obligación dineraria el dinero es el objeto inmediato de la obligación, es decir su componente inmediato, por tanto aquí el dinero actúa *in obligatione e in solutione* (se debe dinero y se paga dinero), con lo cual en este tipo de obligaciones la moneda fundamentalmente se considera en su función de instrumento de pago o de medio de extinción de obligaciones. Por el contrario, en la obligación de valor, el dinero solo aparece como *sustitutivo* del objeto especificado, es decir como sustitutivo de la prestación dirigida a proporcionar bienes con valor intrínseco, por tanto, aquí el dinero actúa únicamente *in solutione* (aunque se paga dinero, la deuda no es de dinero sino de valor), de lo cual, característica fundamental en este tipo de obligación es la consideración del dinero en su función de medida de valor, pues aquí funge como parámetro para cuantificar la restauración del patrimonio del acreedor y como medio para materializar tal restauración, como es lo que acontece en la obligación cuyo contenido es el resarcimiento de daños y perjuicios, en todas las hipótesis en las que el ordenamiento hace surgir el deber de reparar en favor de un sujeto con cargo al patrimonio de otro. Lo importante en esta distinción es que solo las obligaciones dinerarias generan la obligación accesoria del pago de intereses a partir de su incumplimiento (artículo 706 del Código Civil). Las obligaciones de valor están ayunas de esa características porque al estar ínsito en ellas la función del dinero únicamente como medida de valor y no como instrumento de pago, tan solo hasta que se cuantifique el valor objeto de la prestación en una suma líquida y determinada tal obligación se transforma en una obligación dineraria, y dicha transformación ocurre con la sentencia firme que es donde se define lo propio en cuanto a esa cuantificación, como es el caso de autos donde, se recalca, se pide indemnización por daños y perjuicios a raíz de un incumplimiento contractual. Por eso, el derecho al cobro de intereses nace precisamente con la firmeza de la sentencia, como lo dispuso el a-quo, y no desde que ocurrieron los daños o deterioros causados por el demandado en la casa objeto del contrato ni tampoco, como lo afirma el recurrente, desde la fecha en que el inquilino hizo abandono del inmueble. En consecuencia, en este aspecto el fallo venido en alzada merece confirmarse. Por último, en lo relativo a las costas sí lleva razón el recurrente. En efecto, más allá de si fueron acogidas parte de las pretensiones de la demanda como lo fue el fundamento del Juez de primera instancia para resolver sin especial condenatoria en costas, lo cierto del caso es que en este proceso el demandado fue declarado rebelde en resolución dictada a las diez horas del veintinueve de enero de dos mil dos (folio 29), lo que impide considerarlo como litigante de buena fe, a la luz de lo dispuesto en el artículo 223 del Código Procesal Civil. Por ello, no hay mérito para resolver exonerando al demandado al pago de las costas, por lo que, en consecuencia, lo que procede es revocar el fallo apelado en cuanto a este aspecto y en su lugar condenar al demandado al pago de ambas costas de este proceso.

**XV.** Corolario de todo lo anterior, ha de modificarse la sentencia apelada en cuanto condenó al demandado al pago de novecientos quince dólares en concepto de destrucción del portón del doble





garaje y su sustitución por uno nuevo, para en su lugar condenar al demandado a pagar el costo que tenga la reparación del citado portón para dejarlo en las mismas condiciones que tenía para la fecha en que el demandado entró en posesión del inmueble alquilado o, si ello no fuera posible, al valor que tenía el portón en uso al momento del inicio del arrendamiento, más el costo de su colocación, lo que se determinará pericialmente en la fase de ejecución de sentencia. También se acoge la apelación en cuanto se estableció que el demandado debía pagar “*otros posibles daños en otras partes de la casa de habitación colindantes con los baños que poseían fugas de agua, lo que deberá demostrarse en dicha etapa procesa*”, extremo que ha de anularse. Se revoca la sentencia de primera instancia en cuanto denegó los extremos de costo de reparación por pintura interior y exterior de la casa y de pintado y barnizado de los pisos de los dormitorios, para en su lugar condenar al demandado al pago de tales extremos pero en moneda nacional (colones), pero se difiere la cuantificación de su importe líquido para que sean determinados en ejecución de sentencia mediante prueba pericial. Se revoca el fallo impugnado en cuanto resolvió sin especial condenatoria en costas para en su lugar condenar al demandado al pago de ambas costas de este proceso. En lo demás, se confirma la sentencia recurrida.”

**b)Arrendamiento: Análisis sobre la posibilidad de terminar por anticipado el contrato con o sin plazo definido**

[Sala Primera]<sup>3</sup>

Voto de mayoría

**"IV.-** Aún cuando la contratación civil supone la igualdad de estatus de ambos contratantes, hay ciertos supuestos en los cuales el legislador ha inclinado la tutela a favor de uno de ellos, apreciando que no se encuentran en perfecta posición de paridad. Por tal motivo se ha ocupado de reglar “derechos mínimos” cuya renuncia anticipada es nula, con el fin de evitar que el contratante en posición de ventaja saque partido de su estatus, abusando del derecho y contrariando la buena fe. Este es el caso del arrendatario en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pues el tercer artículo dispone: “Los derechos conferidos en esta ley a los arrendatarios son irrenunciables. La nulidad de pleno derecho de las estipulaciones que contengan renunciaciones a los derechos de los arrendatarios, no afecta la validez del resto de la contratación.”. Tal inclinación hacia el resguardo de los derechos del arrendatario, obedece a un reconocimiento legal de la necesidad que puede apremiarle para ocupar una vivienda, o bien, la estabilidad requerida para el ejercicio del comercio, o la prestación de servicios públicos (artículo 4 *ibidem*). Con base en lo anterior, el legislador estableció condiciones irrenunciables que sólo podrán ser desatendidas ante el acuerdo de derechos más favorables para el arrendatario. Ergo, tienen el carácter de orden público y no admiten pacto contrario en su menoscabo. Los derechos del arrendante, en modo alguno, han sido descuidados por el legislador, pues los numerales 44 a 62 y 65 del cuerpo normativo en mención hablan en sentido diverso, sin embargo, éstos no fueron calificados expresamente como irrenunciables.

**V.-** El recurrente objeta que la posibilidad de terminar por anticipado el arrendamiento, reglada en el ordinal 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, no se aplica a los contratos con plazo definido, empero, no lleva razón. El derecho de finalizar un contrato de ejecución sucesiva, aún antes de que se cumpla su plazo de vigencia, depende de dos situaciones: que las partes así lo establecieran expresamente, regulando el tiempo con el cual debe notificarse la decisión de terminación anticipada, o bien, que la ley así lo estableciera. Los convenios, según el principio de



relatividad, tienen efectos imperativos entre el acreedor y el deudor, por lo cual su acatamiento tendrá entre ellos “fuerza de ley” (numeral 1022 del Código Civil). No obstante, contratos tales como el arrendamiento, distribución, cuenta corriente, depósito, o suministro, entre otros, en los que las prestaciones se verifican recíprocamente a lo largo del tiempo, aún cuando cuenten con plazo definido de duración, podrán terminarse anticipadamente sin que ello entrañe un demérito del valor del pacto, si el legislador o los contratantes regularon la posibilidad. Las obligaciones de ejecución sucesiva, convenidas en el libre ejercicio de la voluntad, tienen la particularidad de que al momento de ser acordadas, no permiten anticipar una serie de vicisitudes que podrían presentarse a futuro, y que harían a los contratantes desistir de continuar con el negocio. Justamente allí es donde encuentra sentido la previsión de terminación anticipada con previo aviso. Entre ellas pueden mencionarse múltiples causas, verbigracia, el sólo deseo de desvincularse, la poca rentabilidad del negocio, la consecución de mejores condiciones con otra contratación, las dificultades surgidas entre los negociantes (personales o contractuales), que la necesidad que les llevó a ligarse desaparezca, o bien la imposibilidad económica de continuar con el convenio. El carácter de orden público de esta cesación anticipada de los efectos, sí les permite poner término al vínculo que les une, sin que esto entrañe lesión alguna a lo previsto en el canon 1022 del Código Civil, porque no se afecta la validez intrínseca del negocio, sino la extensión temporal de sus efectos. Sin embargo, esta facultad no es irrestricta, por cuanto, según se ha expuesto, ante el silencio de la ley o de los obligados, quedan sujetos al plazo de vigencia que previeron al inicio de la relación. Esta facultad también ha venido siendo admitida en los contratos sin plazo definido, aún sin que las partes la previeran expresamente, por cuanto nadie está obligado a mantener sus relaciones convencionales ad perpetuam, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad. Bajo estas condiciones, aunque las partes regulen la posibilidad de terminar su vínculo jurídico antes de lo prefijado, o no lo hagan, quien ejercite esa facultad debe guardar los recaudos necesarios que según la buena fe (artículo 21 del Código Civil) y el principio de equidad, sean requeridos para no infligir daño a la contraparte, otorgándole un plazo razonable para que anticipe las consecuencias de la cesación adelantada del negocio, (en este sentido puede consultarse la sentencia de esta Sala N° 153 de las 10 horas 30 minutos del 21 de marzo del 2003), riesgo que disminuye cuando es el legislador quien positivamente contempló el derecho, regulándolo en tiempo y modo de ejercicio.

**VI.-** En materia de arrendamiento, tal facultad fue regulada expresamente en el artículo 72 de la ley citada. Esta norma dispone: “Salvo pacto escrito en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación, su voluntad de terminar el arrendamiento...”. Al integrar sistemáticamente esta regla con lo dispuesto en el numeral 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe concluirse que el arrendatario tiene el derecho irrenunciable de extinguir la relación jurídica dando aviso con tres meses de anticipación. El pacto en contra se admite únicamente en cuanto al plazo con que debe darse esa noticia. En la especie, las partes omitieron ampliar o disminuir el plazo con que debía notificarse la extinción previa del negocio, por lo cual, siendo éste, un derecho del arrendatario, que no admite mengua, podía ejercerlo aplicando el tiempo definido por el artículo 72 ibídem, como en efecto procedió, lo cual fue bien apreciado por los jueces de instancia. El recurrente cuestiona que la regla es inaplicable porque el negocio tenía un plazo de vigencia definido. Empero, tal aclaración no se encuentra en la norma y no puede distinguirse donde la ley no lo hace, por lo cual, esa regla se actúa tanto a los arrendamientos con plazo definido, como aquéllos que no lo tienen. En este último caso cabe recordar que ninguna de estas relaciones podrán tener una vigencia menor a tres años, tiempo que ha sido previsto a favor del arrendatario (doctrina del artículo 3 ibídem), por lo cual, éste sí podría darlo por terminado, aún antes de ese tiempo. En suma, no observándose la violación legal endilgada, el recurso debe desestimarse, imponiéndose sus costas a quien lo promovió.”

**CIJUL**ENLINEA

CENTRO DE INFORMACIÓN JURÍDICA EN LÍNEA





**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 número 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. **LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS (INQUILINATO)**. Fecha de vigencia desde 17/08/1995. Versión de la norma: 4 de 4 del 04/07/2001. Datos de la Publicación: N° Gaceta 155 del 17/08/1995.
- 2 **TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA**. Sentencia número 126 de las diez horas veinte minutos del veintinueve de setiembre de dos mil seis. Expediente: 01-001476-0180-CI.
- 3 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**. Sentencia número 399 de las nueve horas cuarenta minutos del once de julio de dos mil tres. Expediente: 99-100404-0389-CI.