

Informe de Investigación

Título: El Abandono del inmueble en el Arrendamiento

Subtítulo: Jurisprudencia

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
Tipo de investigación: Compuesta.	Palabras clave: Arrendamiento agrario, arrendamiento de inmuebles, desligue unilateral, concepto "Buen Padre de Familia".
Fuentes: Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 06 – 2010.

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen	1
2 Jurisprudencia	1
a)Arrendamiento agrario: Abandono en lo personal del bien provoca su finalización anticipada	2
b)Arrendamiento de inmuebles: 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	4

1 Resumen

En el presente resumen se cita jurisprudencia sobre el caso del abandono del inmueble en el Arrendamiento, este enunciado es descrito en el art. 127 de la Ley General de Arrendamientos, el cual dice: "**ARTICULO 127.- Abandono del bien.** Cuando, con motivo de abandono del arrendatario, el inmueble haya sido depositado en el arrendador y el arrendatario no haya opuesto excepciones contra la acción promovida, sin más trámite, se procederá a dictar sentencia estimatoria de la demanda." Y en este caso se presentan dos jurisprudencias que explican este supuesto jurídico.

2 Jurisprudencia

a) Arrendamiento agrario: Abandono en lo personal del bien provoca su finalización anticipada

Análisis acerca del concepto "buen padre de familia" en el cuidado del inmueble por parte del arrendatario

[Tribunal Agrario]¹

Voto de mayoría

"III.- La parte demandada contrademandante planteó recurso de apelación con nulidad concomitante contra la sentencia en memorial presentado a estrados el 17 de mayo del 2005 (folio 239). Como motivo de nulidad del fallo alega que el a quo omitió pronunciamiento sobre la contrademanda por él interpuesta pues solo hizo *"una referencia"* de ésta. Además expuso los siguientes agravios: 1.) Objeta los hechos tenidos por no probados primero, segundo y tercero e indica el a quo no analizó el artículo 1131 del Código Civil según el cual, la obligación de reparar las cercas corresponde al propietario, no al arrendatario. 2.) Considera el a quo apreció mal la declaración de Edgar Rojas Quesada, quien afirmó el ganado se había comido un poco de bicolor. 3.) Aduce, la actora como dueña del inmueble fue comunicada varias veces sobre los problemas que tenía la cerca y no hizo nada, razón por la cual rescindió unilateralmente del contrato. 4.) La actora no opuso excepciones a la contrademanda, lo cual en criterio del recurrente, significa que aceptó era cierto lo afirmado en ésta. 5.) Según dice, entregó el terreno debidamente *"resembrado y limpio"* lo cual según dice, no era *"ni mi obligación ni de mi competencia"*. 6.) Aduce, los artículos 1133 y 1146 del Código Civil establece como causales de resolución contractual las expuestas por él. 7.) Señala, ha litigado de buena fe y sus actuaciones así lo demuestran por lo que no podría imponérsele el pago de las costas.

IV.- La parte demandada solicita la nulidad del fallo al considerar el Juzgado omitió pronunciarse sobre la contrademanda por él interpuesta, limitándose a hacer una simple referencia de ésta. Revisado el fallo es posible concluir no lleva razón el recurrente en sus manifestaciones debido a que, tanto en la parte considerativa como en la dispositiva se hizo alusión a la reconvencción. En esta última se señaló expresamente: *"Se rechaza la reconvencción en todos sus extremos"* (folio 228); y en el considerando "VIII" titulado *"En cuanto a la reconvencción"* (folio 226), el juzgador de primera instancia hizo un análisis del porqué consideró era improcedente el cobro de daños y perjuicios y las costas por parte del señor Cambronero Quesada, siendo esa la pretensión principal que se planteó, según consta a folios 30 y 73. No se transcriben los argumentos expuestos por el a quo en el aludido considerando al ser innecesario puesto que serán parte integral del análisis de los agravios también expuestos; no obstante, se aclara al recurrente, contrario a su criterio, sí existe en la sentencia argumentación suficiente mediante la cual se sustenta la sentencia desestimatoria a su gestión. Por ende, no se comparte la solicitud de nulidad concomitante del fallo.

V.- En sus agravios, el recurrente aduce el a quo al dictar el fallo no analizó lo dispuesto por el artículo 1131 del Código Civil, según el cual las reparaciones del inmueble corresponden a la propietaria y no al arrendatario, con lo cual trata de justificar el porqué hizo abandono del inmueble



sin haber concluido éste ante la inercia de la actora en reparar las cercas dañadas por el ganado. La norma en referencia señala: *“Si las reparaciones llegaren a ser necesarias durante el término del arriendo, el arrendatario puede ejecutarlas por cuenta del arrendador, caso de que éste rehuse verificarlo después de requerido al efecto. Pero si hubiese urgencia puede proceder a las reparaciones sin requerir previamente al arrendador.”* En este caso, las reparaciones necesarias a las que hace alusión la norma estarían constituidas, en criterio del recurrente que es compartido por este Tribunal dada su trascendencia considerando el destino del inmueble, por la reparación de las cercas dañadas por el ganado que hicieron éste se introdujera al fundo y causara daños en los cultivos. De ser así, y conforme a la citada normativa, en lugar de abandonar el fundo rescindiendo unilateralmente el contrato, debió el arrendatario proceder a ejecutar directamente la reparación de la cerca dañada si consideraba ello era urgente y proceder luego a hacer el cobro a la arrendante; o bien, informar a ésta para que lo hiciera y en caso de negativa, proceder a hacer los arreglos necesarios para evitar el ganado se siguiera introduciendo. En tal orden de ideas, y ante la oposición formulada a la demanda por el arrendante aduciendo él informó sobre lo acontecido a la actora y ésta no hizo nada al respecto, lo cual sirvió también de fundamento a la contrademanda, debió éste, conforme al artículo 317 incisos 1 y 2, demostrar haber informado a la accionante acerca del estado de las cercas producto del ingreso de los semovientes. Ciertamente, tal aviso no necesariamente debía hacerse formalmente mediante entrega de documento, sino que bien pudo ser verbal; no obstante, no consta en autos prueba alguna que de fundamento a esta afirmación, ni documental ni testimonial. Al respecto, lo único que se hizo constar con este último elemento probatorio fue que el ganado se introdujo al fundo y se comió las plantas de bicolor, según relato del testigo Edgar Rojas Quesada; y que el demandado comunicó a la empresa a la que vendía las plantas ornamentales se retiraría del fundo, haciendo abandono de éste razón por la cual se enmontó. Esto último se desprende de las declaraciones de los testigos Rojas Quesada, María Eugenia Blanco Rodríguez y Asdrúbal Campos Jiménez, las cuales son analizadas al tenor de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, es decir, a conciencia y sin sujeción estricta a normas de derecho común pero conforme a los principios de Derecho y Equidad, sistema éste de libre valoración probatoria. En cuanto a la confesional de la accionante debe señalarse, no se deduce ésta haya admitido haber sido informada sobre el estado de las cercas y la importancia de que las reparara para poder seguir con la actividad. Por otra parte, aunque se hubiera demostrado la arrendante fue comunicada y se hubiera negado a hacer las reparaciones, de acuerdo a la norma que cita el propio recurrente, tenía éste facultades suficientes para proceder directamente y por cuenta de ella a hacer las reparaciones que fueran necesarias, situación que tampoco se dio. De ahí, la actuación del demandado de decidir unilateralmente abandonar el inmueble carece de justificación alguna y contraría el acuerdo al que llegara con la dueña del inmueble de cuidar el inmueble durante el período de duración del contrato de arriendo, tal y como lo recibió. Básicamente, se dispuso: *“Que el arrendatario recibe el bien objeto de arrendamiento en perfecto estado de uso y conservación, por lo que se compromete expresamente a cuidarlo con los cuidados de un buen padre de familia...”*. Resulta obvio que el cuidado de un fundo como un *“buen padre de familia”* no significa dejarlo en abandono, menos aún un inmueble destinado al cultivo de plantas ornamentales que requieren cuidado constante y con peligro de seguir siendo afectado por el ingreso de semovientes. Por otra parte, el hecho de que la señora Vásquez Araya no haya opuesto excepciones a la contrademanda, donde se reclaman los daños y perjuicios ocasionados con el ingreso de los animales y la supuesta negativa de éste de reparar las cercas, no significa en forma alguna haya admitido lo expuesto en ésta es cierto, puesto que del escrito de réplica se deduce su oposición. En consecuencia, no se comparten los argumentos expuestos por el recurrente contra el fallo.

VI.- Objeta también el recurrente que el a quo en el fallo no tomó en consideración él entregó el terreno “resembrado y limpio”, lo cual dice no era su obligación ni su competencia. Al respecto debe

hacerse remisión a lo expuesto en el considerando anterior en el sentido de que se indicó expresamente en el convenio que el arrendatario cuidaría del fundo “*como un buen padre de familia*”, lo cual según se indicó no lo hizo. Además, resulta alejado de la verdad que hubiera entregado el inmueble reseñado y limpio, pues en realidad nunca hizo entrega del bien sino que lo abandonó según él mismo admite, mediante un decisión que tomó en forma unilateral. Ciertamente, existe prueba en el proceso que señala el demandado sembró algunas plantas ornamentales; no obstante, eso era propio de la actividad a la que destinó el fundo durante su estadía para la explotación de dichas plantas mediante la venta a una empresa, mismas que junto con el resto de las plantas que ahí estaban, fueron dejadas en abandono sin cuidado alguno. Aparte de eso, todos los testigos cuya declaración fue recibida en este proceso admitieron el inmueble quedó en estado de abandono, situación que fue constatada por el juzgador de instancia al practicar el reconocimiento judicial, cuando señala: “*El terreno actualmente se encuentra enmontado, con maleza que llega a más de un metro de altura y plantitas o árboles que alcanzan más de dos metros ... el alambre de púas es viejo y en algunos sectores está caído o ya no existe. Entre la maleza se pueden distinguir plantas ornamentales de diversas especies y tamaños ... Por lo encharrado del terreno, no se puede determinar con precisión que área ocupa cada especie ...*” (folio 95). De acuerdo a lo expuesto es posible concluir el inmueble fue dejado en abandono por el arrendante, encontrándose por ello encharrado, lo cual es diametralmente opuesto a lo manifestado por éste en el sentido de que lo dejó reseñado y limpio, pues era su deber hacer entrega del fundo en condiciones óptimas, tal y como lo hubiera cuidado “*un buen padre de familia*” y como lo recibió al suscribirse el contrato “*en perfecto estado de uso y conservación*” (folio 2 vuelto).

VII.- Finalmente, aduce el demandado haber litigado de buena fe y sus actuaciones así lo demuestran, por lo que concluye, no debió imponérsele el pago de las costas. Al respecto es importante señalar, la condenatoria en costas hecha en primera instancia, la cual es compartida por este Tribunal, obedece a que resultó perdidoso tanto en relación con la demanda como con la contrademanda al acogerse la primera y denegarse la segunda. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria.”

b)Arrendamiento de inmuebles: 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

Necesaria cancelación del preaviso legal correspondiente

[Tribunal Segundo Civil Sección II]²

Voto de mayoría:

“III- En la sentencia apelada se consideró que el demandado abandonó intempestivamente el inmueble que arrendaba al actor y dejó varios daños en éste. Por ello, lo condenó a pagar



trescientos cincuenta mil colones por concepto de rentas de los meses de noviembre y diciembre de dos mil uno y, a título de perjuicio, ciento setenta y cinco mil colones por la renta del mes de enero de dos mil dos. Además, le impuso el pago de ciento cincuenta y dos mil quinientos sesenta y seis colones con veinticinco céntimos por gastos de materiales; doscientos veinticinco mil colones por mano de obra en cuanto a la reparación del local; y veintinueve mil novecientos sesenta colones por pago de transporte de desechos al vertedero de Río Azul. Asimismo, le impuso el pago de intereses legales sobre las sumas indicadas a partir de la firmeza del fallo y el pago de ambas costas del proceso. IV- Contra lo resuelto apela el demandado. Afirma que no es cierto que hubiera abandonado el inmueble el 29 de diciembre de 2001, pues indica que ello acaeció el 10 de diciembre de ese año. En cuanto a este punto, el agravio carece de asidero y de relevancia. En primer lugar, cabe señalar que el demandado abandonó unilateralmente el inmueble alquilado sin respetar lo dispuesto por el artículo 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el cual dispone: *“Salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación, su voluntad de terminar el arrendamiento...”*. Como quedó acreditado en autos, aún con la propia confesión del demandado, él decidió abandonar el inmueble sin dar el aviso previo previsto en esta norma. Por tal motivo, aún cuando hubiera hecho abandono el 10 de diciembre, debía indemnizar al arrendador con tres meses de alquiler y debía pagar todo el mes de diciembre, pues resulta irrelevante el día en el cual unilateralmente abandonó la propiedad. Al respecto, este Tribunal ha indicado lo siguiente: *“La razón de que el arrendatario, para desligarse del arrendamiento, deba avisar con una antelación de tres meses es porque ese es un lapso suficiente para que el arrendante pueda volver a arrendar el inmueble de que se trate. Claro que la misma norma prevé la posibilidad de que las partes, por escrito, puedan convenir un lapso distinto -artículo 72 mencionado-. Ahora bien, para efecto de resolver este caso, se ha citado ese precepto 72, en virtud de que dicha norma es la que da sustento a la forma en que decidió el litigio el a quo. En efecto, el fallo de primera instancia, aunque no citó ese artículo, sí concedió tres meses de indemnización, aduciendo que así lo hacía por ser ese un tiempo prudencial para que el propietario pudiese volver a arrendar el inmueble, mas lo cierto es que la base legal para decidir de esa manera es el ordinal en cuestión. Ciertamente, tres meses es un tiempo muy razonable para que sea posible arrendar de nuevo. En este sentido no resulta atendible el agravio del actor, quien pretende se le concedan cuatro meses de indemnización. En realidad conceder una suma mayor podría equivaler a un enriquecimiento sin causa, o más bien desmedido en favor del actor, y eso no sería de equidad. Debe entonces mantenerse incólume el fallo en cuanto otorgó tres meses de indemnización a favor del demandante. Además, el artículo 3 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece que los derechos conferidos en dicha ley a los arrendatarios son irrenunciables. Es evidente que el aludido precepto 72 concede el derecho al inquilino de avisar con tres meses de antelación y el pacto en contrario a que se refiere dicha norma ha de entenderse para reducir ese plazo, no para aumentarlo, porque incrementarlo supondría para el arrendatario una posición muy onerosa y más desfavorable al derecho concedido por la ley. Es decir, si el arrendatario avisa con tres meses de antelación el contrato queda extinguido, sin obligación para él de pagar ninguna otra suma por ese concepto. Podría suceder también que las partes hayan convenido dar el preaviso en un plazo menor, con lo cual sería éste el que regiría y no el legal de tres meses. Si el arrendatario abandona el inmueble sin dar el preaviso legal, o el pactado en caso de ser éste igual o menor al legal, deberá pagar como indemnización las rentas equivalentes al término del preaviso que rija entre ellos, el que nunca podrá ser superior a tres meses.”* (Sentencia No. 433 de las nueve horas cinco minutos del ocho de noviembre del dos mil dos). En todo caso, tampoco es cierto, como afirma el apelante, que sus testigos hubieren indicado que él abandonó el inmueble el 10 de diciembre de 2001, pues el único testigo de la parte demandada que fue traído al proceso, Eddy Manuel Andino Silva, no precisó la fecha en la cual el demandado salió de la bodega alquilada, pues tan solo dijo que fue en diciembre pero no se acordaba del día (folio 46). Pero, en todo caso,



resulta irrelevante si el abandono del bien se produjo el 10 o el 29 de diciembre. El demandado no podía abandonar el bien unilateralmente y dejar de pagar el mes en cuanto a los días que no lo ocupó. Es más, según lo indicado, debe además indemnizar 3 meses por no dar el preaviso respectivo, pero el reclamo de la parte actora se limitó a cobrar los meses de noviembre, diciembre de 2001 y enero de 2002."



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 TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia número 634 de las catorce horas treinta minutos del doce de agosto de dos mil cinco. Expediente: 03-100420-0297-CI.
- 2 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia número 254 de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro. Expediente: 02-000311-0181-CI.