

Informe de Investigación

TÍTULO: PRÓRROGA TÁCITA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Rama del Derecho: Derecho Civil	Descriptor: Contrato de Arrendamiento
Palabras clave: Arrendamiento, Contratos, Plazo, Prórroga, Tácita.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 29/06/2011

Índice de contenido de la Investigación

1. RESUMEN.....	1
2. NORMATIVA.....	1
a) Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	1
3. JURISPRUDENCIA.....	2
a) Plazo de vigencia de 3 años en favor del inquilino.....	2
b) Plazo definido del contrato de arrendamiento.....	4
c) Prórroga legal automática y tácita reconducción.....	6
d) Obligaciones de las partes y prórroga legal automática.....	7

1. RESUMEN

A lo largo del presente informe se efectúa una recopilación relativa al tema de las prórrogas tácitas en los contratos de arrendamiento. Específicamente se incorporan las disposiciones respectivas de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos sobre el plazo definido por la legislación para este tipo de contratos. Asimismo, se examina la prórroga legal automática o tácita que opera en los contratos de arrendamiento, siempre que no haya mediado el preaviso respectivo para ponerle fin al contrato.



2. NORMATIVA

a) Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos¹

Artículo 70.- Plazo del arrendamiento

La duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años. Se entenderán convenidos por el plazo de tres años, los arrendamientos para los que se haya estipulado una duración inferior o no se haya fijado el plazo de duración. El plazo se contará a partir del día en que el arrendatario recibe el bien.

Artículo 71.- Prórroga tácita

Habrá prórroga tácita del arrendamiento cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente.

La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien.

Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato.

Sin perjuicio de la prórroga tácita operada, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.

3. JURISPRUDENCIA

a) Plazo de vigencia de 3 años en favor del inquilino

[SALA PRIMERA]²

“V.- El contrato de inquilinato, regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, a diferencia de lo que ocurre en la mayoría de los acuerdos negociales privados, tiene un marcado interés público, en vista de que es la figura a través de la cual, fundamentalmente, aunque no con exclusividad, se regula la posibilidad de acceso a la vivienda. Es por esto que el primer ordinal de la norma en comentario, -más emparentada a una exposición de motivos, o declaración de principios, que a las reglas que suelen abarcar los contratos entre privados, con supuestos de hecho y efectos jurídicos-, indica: “Objetivo. El derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a todo ser humano. El Estado tiene el deber de posibilitar la realización de este derecho. Inspirada en los principios de libertad,



justicia y equidad y reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos”. Es decir, el derecho a la vivienda es derivado del principio fundamental de dignidad humana, y en vista de que una de las formas en que se efectiviza es el arrendamiento, existe un marcado interés público en su regulación, aún cuando, conviene advertir, ello no implica desconocer el margen de acción que tiene la voluntad de las partes, en aquella materia negociable, sin que por ello deje de mantener su interés público y orientación social que lo permea. Por ello, casi la mayoría de las estipulaciones de ese cuerpo legal gozan de estatus de orden público y, además, constatándose la usual disparidad de posiciones entre el propietario-arrendante y el arrendatario, fueron consagrados a favor de este último una serie de derechos irrenunciables de forma anticipada, para que, ni aún el acuerdo de partes pueda limitarlos. Una muestra de ello se confirma en cuanto a la vigencia del ligamen, pues la normativa muestra una clara vocación hacia la continuidad del vínculo, más que a su cese. Así, en efecto, amén de regular un plazo mínimo de vigencia de un trienio, en beneficio del locatario, es menester que –aún cumplidos los 3 años- el arrendante le notifique–o viceversa- su intención de no continuar el negocio con al menos tres meses de aviso previo, pues al omitirlo, el vínculo se prorroga de manera automática (artículos 71 y 72 de la normativa en comentario). Estas previsiones se acentúan –en tutela- tratándose de las viviendas de carácter social (ordinales 100 y 101). Ese trienio, según se dijo, está pactado en beneficio del locatario, y no en su perjuicio, de modo tal que, si deseara poner término al contrato antes de tiempo, podrá hacerlo. Asimismo, si el plazo de vigencia es menor, debe tenerse por no puesto, e interpretarle por un mínimo de tres años. Con todo, aún cuando la normativa de inquilinato busca proteger los derechos del arrendatario, ello no puede suponer, en modo alguno, conculcar los del arrendante, ni las exigencias de la buena fe. El plazo de aviso previo con que debe señalarse el término final del contrato, tiene por objeto que tanto el arrendante como el arrendatario tomen las previsiones del caso, y no se vean de manera intempestiva y apresurada, en la obligación de desalojar y buscar un nuevo inmueble, o con el bien desocupado, pudiendo arrendarlo de nuevo. En el caso concreto, si bien el contrato se acordó por el plazo de un año, en virtud de lo dispuesto por el numeral 70 citado, debía entenderse pactado por un trienio, de ahí que no puede alegarse certeza en el arrendante del término del negocio, pues el arrendatario tenía la facultad de continuar usando del bien hasta que se cumplieran tres años. Así las cosas, más que un derecho potestativo, que supone una doble cara de poder-deber, es simplemente un poder o facultad a favor del inquilino, quien tiene dos posibilidades; utilizar el bien por espacio de, al menos, tres años, aún cuando se haya dispuesto tiempo menor, o bien, dejarlo de usar antes, siempre que de aviso

con tres meses de antelación, según dispone la normativa. Tal facultad de terminar el contrato antes de ese tiempo, en consecuencia, debe ejercitarse de conformidad con las exigencias de la buena fe, lo que implica, por mandato expreso, dar aviso previo. Por todo lo dicho es claro que si el arrendatario tenía el interés de utilizar el inmueble únicamente por espacio de un año, ello no le exoneraba de su deber de dar aviso antes del desalojo. Ahora bien, el plazo de preaviso puede ser ampliado o, como ocurre en la especie, reducido de común acuerdo. En vista de que las partes acordaron dos meses para tal efecto, y no tres, ese era el plazo aplicable, en los términos previstos por la cláusula octava del negocio, pues, se reitera, aún cuando hubieren estipulado un tiempo de doce meses de vigencia, la locadora estaba sujeta a la posibilidad de que el arrendatario quisiera continuar usando el bien por, cuando menos, tres años. Así las cosas, no se observa el vicio endilgado por el recurrente, en tanto las juezas del Ad quem resolvieron con acierto. En consecuencia, el recurso de casación debe rechazarse. Las costas generadas con su ejercicio han de correr a cargo de quien lo promovió.”

b) Plazo definido del contrato de arrendamiento

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]³

"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 ² Salvo pacto escrito en contrario... ², 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 ² pacto en contrario ² 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 ² addendum ² 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 ² pacto en contrario ² 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 ² salvo pacto en contrario ², 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 ² pacto en contrario ² 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 ² pacto en contrario ² 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."

c) Prórroga legal automática y tácita reconducción

[SALA PRIMERA]⁴

"III.- Esta Sala se ha pronunciado en el sentido que cuando el arrendamiento ha sido convenido a plazo, y éste vence, el contrato queda automáticamente prorrogado, preceptivamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario. Asimismo, en ese menester se distingue entre el derecho de prórroga o prórroga legal automática, que se origina en la ley y se rige por ésta, ya sea en forma expresa o implícita, y la tácita reconducción que se verifica por voluntad de las partes. La ley de Inquilinato vigente estatuye, por su parte, una prórroga legal automática, según se desprende de sus arts. 9 y 13. De consiguiente, la relación inquilinaria se mantiene, merced a la ley y no al convenio, en todos los aspectos legales tuitivos del inquilino. Por eso la prórroga legal se circunscribe a las condiciones esenciales o inherentes a todo contrato y no trasciende a las cláusulas accesorias convenidas por las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad (Sentencias Nos. 86 de las 10:15 horas del 20 de diciembre de 1985; 315 de las 14:35 horas, 316 de 14:40 hrs. ambas del 7 de noviembre de 1990; 61 de las 14:40 horas del 9 de agosto de 1994). El aspecto medular en este asunto se reduce a determinar si la cláusula segunda del contrato de inquilinato celebrado el 30 de noviembre de 1986, que estipulaba una renta progresiva, tiene vigencia una vez expirado el plazo de cinco años del convenio e iniciado el de la prórroga legal automática prevista en la Ley de Inquilinato vigente (arts. 9 y 13). En la susodicha cláusula del contrato se estipuló que "... la Arrendataria reconocera (sic.) aumentos igual en porcentaje a la devaluación (sic.) que sufra el colon (sic.) con respecto al dolar (sic.) refiriendose (sic.) a los precios oficiales de venta al público (sic.)... estos

aumentos se daran (sic.) sobre el precio pagado el año anterior inmediato.". Sobre el particular, es menester indicar, partiendo del carácter de orden público de la Ley de Inquilinato, que la cláusula sobre renta escalonada estuvo vigente en tanto el plazo pactado del contrato de inquilinato no se hubiese cumplido. No obstante, tal y como acontece en la especie, al momento de interponerse la demanda el plazo de los cinco años ya había vencido, y, adicionalmente, las partes no habían arribado a ningún acuerdo acerca del nuevo precio, tal y como lo demuestra la consignación efectuada por la sociedad accionada del monto de la renta periódica ajustada del último año de vigencia del contrato. En virtud de lo anterior, lo procedente en el sub-júdice, era la interposición de la accionante de las diligencias judiciales de fijación de alquiler, de conformidad con los arts. 12, párrafo in fine, y 13, párrafo 1º, de la Ley de Inquilinato vigente, al estarse ante la hipótesis de un contrato vencido y faltar el acuerdo en cuanto al nuevo precio de la renta; razón por la que el Ad-quem no infringió esos numerales. Conviene agregar que en la especie las partes no acordaron el precio para un plazo mayor a los cinco años, sino que la pretensión de la accionante se oriente a darle vigencia a la cláusula segunda del contrato una vez expirado su plazo y rigiendo la prórroga legal automática. En el sub-júdice, desde el momento en que el plazo expresamente pactado expiró, la relación inquilinaria se ha mantenido no por acuerdo alguno sino en virtud de la prórroga automática establecida y regida por la ley en todos sus extremos. Síguese de lo anteriormente expuesto, que la cláusula de renta escalonada, inicialmente pactada, se extinguió con el contrato original de inquilinato, según la máxima jurídica a cuyo tenor lo accesorio sigue a lo principal; en todo caso vale observar que la cláusula de renta progresiva ha sido admitida jurisprudencialmente, pero no viene impuesta por la ley; además no está referida a la condiciones esenciales de la relación inquilinaria. Bajo este predicado, la parte demandada al haber incoado diligencias de consignación de alquiler, para depositar el monto de renta pagado durante el último año de vigencia del contrato, efectuó buen pago."

d) Obligaciones de las partes y prórroga legal automática

[SALA PRIMERA]⁵

"II.- En fecha no determinada en el expediente, se realizaron algunos trabajos en el local arrendado, que consistieron básicamente en el traslado a otro sitio, de un vidrio que se encontraba en una zona bajo las escaleras del local, aumentándose por ese hecho su área en 3,30 metros cuadrados, y un patio que se encuentra al fondo fue cubierto con cerchas de madera y techo de zinc, encontrándose destinado a comedor de las operarias del inquilino, obteniendo su ventilación de un espacio de aproximadamente veinte centímetros entre las cerchas y las tapias de esa área (folios 32, 33 y 44). El 8 de enero de 1983, la arrendante presentó



esta demanda civil ordinaria contra el inquilino, alegando que los trabajos efectuados en el local arrendado lo privan de zona de luz y aire y afectan su superficie. Además, en esa sección de patio, techada por el demandado, "está construido el tanque séptico al servicio del local alquilado, tanque que funciona por el método de absorción solar", por lo que considera que "sin duda está impidiendo que ese tanque y su respectivo drenaje sigan trabajando normalmente". La actora solicita que en sentencia se declare que el demandado debe destruir a su costa lo construido, reparar los daños que haya ocasionado con dicha construcción, dejar todo limpio de escombros, colocar el vidrio removido en el lugar en que estaba originalmente y que se decrete la resolución del contrato, ordenándose el desalojo del inmueble dentro del plazo que se conceda en ejecución del fallo. El Juzgado Sexto Civil de San José declaró sin lugar en todos sus extremos la demanda presentada por doña María Teresa Quesada Vindas, condenándola al pago de ambas costas del juicio. Ello, al considerar que no se está ante un incumplimiento grave del contrato que fundamente su resolución. El Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, mantuvo la relación de hechos probados del fallo de primera instancia, pero arribó a distinta conclusión, considerando que hubo un incumplimiento grave, con daño para la propietaria y los demás moradores del edificio, por lo que declara con lugar la demanda en todos sus extremos. III.-

El contrato de inquilinato es una especie dentro del género del arrendamiento, que tiene como objeto que el propietario de un inmueble destinado a habitación, locales comerciales e industriales y oficinas de profesionales, proporcione al inquilino el uso y disfrute de ese bien a cambio del pago de un precio determinado (Ley No.6 del 21 de setiembre de 1939 y sus reformas). Deja de ser inquilinato sólo cuando el destino del inmueble no es ninguno de los anteriores, o bien cuando lo que se alquila no es propiamente el inmueble o local, sino una "empresa", en cuyo caso se aplica el régimen del arrendamiento regulado por los artículos 1124 y siguientes del Código Civil (sentencias de Casación números 74 de las 10 horas del 31 de julio de 1969 y 42 de las 16 horas del 21 de junio de 1978). En el presente caso, existe un contrato denominado por las partes como "arrendamiento", pero que por su naturaleza es un arrendamiento especial que la ley llama "inquilinato", con características propias, y cuya regulación principal está contenida en la Ley de Inquilinato, No.6 del 21 de setiembre de 1939, y sus reformas, que es de orden público. A esta figura se le aplican supletoriamente las normas relativas al arrendamiento civil, en la medida que no sean incompatibles con la naturaleza y principios que rigen el inquilinato.-

IV.- En materia inquilinaria existe el principio de la prórroga legal automática, de forma tal que cuando sobreviene el vencimiento del contrato la relación se prorroga automáticamente, en forma obligatoria para el propietario y potestativa para el inquilino. Si este último desea desalojar la propiedad al vencimiento del



plazo fijado en el convenio, puede hacerlo sin que por solo ese hecho incurra en responsabilidad civil. Por su parte, el arrendante no podrá desalojar al inquilino únicamente con motivo del vencimiento del plazo, sino que el contrato se verá prorrogado en forma automática y obligatoria. En esta materia, sólo las causales de desalojo contempladas en la Ley de Inquilinato (artículos 9 y 14) o en leyes especiales (v.gr. Ley de Propiedad Horizontal) se aplican para la extinción del contrato en la vía sumaria del desahucio, es decir, no se aplican las causales establecidas en el artículo 692 del Código de Procedimientos Civiles anterior, que corresponde hoy al artículo 448 del Código Procesal Civil vigente -salvo la relativa a la falta de pago-, ni las normas del Código Civil referidas a estos aspectos (artículos 1151 y siguientes). La otra vía para lograr la extinción del contrato de inquilinato es la ordinaria, cuando alguna de las partes haya incumplido gravemente las obligaciones contractuales, de forma tal que amerite la resolución del contrato, todo de conformidad con el artículo 692 del Código Civil. Dicha norma dispone que: "En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir que se resuelva con daños y perjuicios.".-

La disposición contiene dos tipos de efectos que son excluyentes entre sí: la ejecución forzosa de lo incumplido y la resolución del contrato. Mediante la ejecución forzosa se pretende conminar al deudor al cumplimiento de la obligación pactada (ver artículos 692 y 693 del Código Civil), y por la resolución se pretende la extinción de un contrato bilateral -incluso con efectos retroactivos-, ante el incumplimiento grave por parte de uno de los contratantes (artículo 692 ibídem). V.-

La Sala de Casación ha considerado reiteradamente que no es cualquier incumplimiento el que autoriza la resolución de un contrato, ya que ésta sólo puede tener lugar en presencia de un incumplimiento grave (entre otras, resolución No.53 de las 15,15 horas del 31 de mayo de 1972). No es procedente la resolución, aunque fuere demostrado el incumplimiento, si éste no reviste tal importancia que amerite realmente la sanción más grave que existe en el ordenamiento civil frente a una relación contractual nacida válida y eficaz, cual es su aniquilamiento definitivo con efectos retroactivos y sus lógicas consecuencias restitutorias y de resarcimiento. Hay ocasiones en que por no ser suficientemente grave el incumplimiento operado por una de las partes en un contrato, lo procedente es solicitar el cumplimiento de las obligaciones contraídas y exigir el pago de daños y perjuicios, conforme lo autoriza la ley civil, dado que "puede ser más conveniente, para el interesado, pedir el cumplimiento del contrato y no su resolución, según sean las circunstancias; sino también porque en ciertos casos resultaría absurdo declarar resuelto un contrato que fue cumplido en su mayor



parte y que uno u otro de los contratantes dejó de cumplir en un extremo secundario" (sentencia de Casación No.53 de las 15,15 horas del 31 de mayo de 1972). De manera que, para que sea procedente la declaratoria de resolución de un contrato, no basta con probar en juicio el incumplimiento por parte de uno de los contratantes, sino que se debe demostrar además su gravedad, que debe ser tal que determine la extinción definitiva del contrato, según se ha dicho.-

VI.- Por otra parte, el artículo 1138 del Código Civil, relativo al arrendamiento, dispone que: "El arrendatario es obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y responde no sólo de sus faltas, sino de las que cometieren los miembros de su familia, sus huéspedes, criados, obreros y subarrendatarios o cesionarios de su contrato". Asimismo, el artículo 1140 ibídem establece textualmente que: "Cuando el arrendatario emplea la cosa en uso diferente de aquel de su destino, o no la usa como buen padre de familia, o por un goce abusivo en uno u otro respecto, causa perjuicio al arrendador, éste puede pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal, y siendo grave la contravención, que se resuelva el contrato con indemnización de daños y perjuicios."

- La norma, respondiendo a los mismos principios que inspiran las disposiciones de los artículos 692 y 693 antes citados, contiene dos hipótesis: la primera, que se refiere al incumplimiento puro y simple de las obligaciones del arrendatario referidas al destino que debe darle a la cosa y a los cuidados que debe tener al usarla, y la segunda referida al incumplimiento de esas mismas obligaciones, pero caracterizado en este último caso por constituir una grave contravención al contrato.-

En la primera hipótesis, la disposición citada faculta al arrendante "a pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal", y en el segundo caso lo faculta para solicitar "que se resuelva el contrato, con indemnización de daños y perjuicios". Determinado el incumplimiento, procede obligar al arrendatario a restablecer las cosas a su estado normal e incluso podrá incurrir en responsabilidad civil contractual, debiendo reparar los daños y perjuicios que haya ocasionado con el incumplimiento (artículos 701, 702, 704 y 1140 del Código Civil); pero, para que proceda la resolución del contrato, no basta con el incumplimiento, sino que deberá ser de tal naturaleza que constituya una grave contravención (artículos 692 y 1140, párrafo final).-

VII.- En el contrato celebrado por las partes, entre otras cláusulas, se estipuló que "c)- el arrendatario, si llegare a introducir mejoras en beneficio de su comodidad, tales mejoras no deberán afectar en absoluto la estructura y superficie del local". De manera que hay una autorización del propietario para que el inquilino realice "mejoras en beneficio de su comodidad", siempre que "tales mejoras" no afecten



"en absoluto la estructura y superficie del local". El hecho de que el inquilino haya realizado obras no constituye en sí mismo un incumplimiento del contrato, sino que debe determinarse si ellas afectaron la estructura y superficie del local y, además, para efecto de la resolución contractual, debe considerarse como grave el incumplimiento (artículos 719 del Código Civil, que corresponde hoy al 317 del Código Procesal Civil, 692 y 1140 ibídem). De la demanda y la contestación, del acta de inspección ocular, de folio 20, y del dictamen pericial que obra a folios 32, 33 y 44, se llega a la conclusión de que es cierto que en el local arrendado se realizaron algunos trabajos que consistieron básicamente en el traslado de un vidrio de una zona bajo las escaleras del local, a otro sitio, aumentándose por ese hecho el área construida en 3,30 metros cuadrados, y que un patio que se encuentra al fondo del local fue techado, con cerchas de madera y láminas de zinc, encontrándose destinado a comedor de las operarias del inquilino, y obtiene su ventilación de un espacio de aproximadamente veinte centímetros entre las cerchas y las tapias de esa área. En el dictamen del perito se afirma que "Al ponerle techo al aposento que se construyó en el patio interior impide que el drenaje y el tanque séptico trabajen normalmente, además de que le resta aireación y luminosidad al semisótano".- El perito, conforme lo ordena el Juzgado en resolución de folio 36, amplía el dictamen en folio 44 e informa que: "1.- En el punto 1 de mi informe pericial, al referirme a las palabras se me indica, me refiero al acto de Inspección Judicial, además que en la inspección ocular realizada yo lo comprobé. 2- En relación con los puntos siguientes, los tomé de las inspecciones realizadas y del plano de la construcción aceptado tanto por la Municipalidad como por el I.N.V.U. 3- Si bien es cierto que existe en el lugar cloaca, el edificio en mención todavía no se ha conectado en virtud de que todavía utiliza el tanque séptico.-

" Resulta evidente que si el tanque séptico requiere del sol para su correcto funcionamiento, el techar con láminas de zinc el área donde éste se encuentra, puede causar daños que afecten su trabajo normal. Aunque los trabajos son menores, dañan la estructura básica del local y se amplía su área de construcción, incrementándola al techar el área de patio y trasladar un vidrio de lugar. Esta Sala considera que las obras realizadas por el demandado, conforme a la prueba que obra en el expediente, sí constituyen un incumplimiento grave del contrato que obliga su resolución. Lo cierto es que el inquilino incumplió el límite establecido contractualmente a dichas mejoras, que era el que no se afectara la superficie del local, la cual sí se vio modificada, ampliándose con el área de patio ahora techada y con el traslado del vidrio antes referido, así como el perjuicio que puede ocasionar el haber techado la parte donde está el tanque séptico, según se expresó.-

VIII.- En consecuencia, no se han dado los errores probatorios ni las violaciones



legales que el recurso señala, por lo cual debe denegarse, con sus costas a cargo de la parte que lo estableció."

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 Ley No. 7527 de 7 de julio de 1995.
- 2 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución No. 378-2007, de las nueve horas del veinticuatro de mayo de dos mil siete.
- 3 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, Sección Segunda, Resolución No. 242-2002, de las nueve horas con veinte minutos del veintiocho de junio de dos mil dos.
- 4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución No. 2-1995, de las catorce horas con treinta minutos del seis de enero de mil novecientos noventa y cinco.
- 5 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución No. 309-1990, de las catorce horas con cincuenta minutos del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa.