

Jurisprudencia sobre El Desahucio por Incumplimiento Contractual

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
Palabras clave: Desahucio, Falta de Pago en el Arrendamiento, Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 21/08/2012

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen	1
2 Normativa	2
Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley de Inquilinato).....	2
3 Jurisprudencia	2
Vía Correcta para el Cobro de Alquileres dejados de percibir.....	2
Análisis de las Causales de Desahucio Agrario.....	3
Desahucio por Falta de Pago e Incumplimiento Contractual.....	6
El Pago del Arrendamiento.....	7
La Falta de Pago del Arriendo y el Pago de Cuotas de Mantenimiento.....	8
Orden Público e Incumplimiento del Contrato.....	13

1 Resumen

El presente informe de investigación presenta información sobre el tema del Desahucio por Incumplimiento Contractual, especialmente referido a la falta de pago, para lo cual se hace mención de la normativa y jurisprudencia atinentes al tema.

En cuanto a la normativa el artículo 121 de la Ley Genral de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, establece las causales, por las cuales se puede solicitar el desahucio de un inquilino dentro de las cuales se hace referencia al incumplimiento contractual y este tipo de incumplimientos se encuentra la falta de pago.

La jurisprudencia por su parte se dedica a evaluar ciertas condiciones que se pueden suscitar en el proceso de desahucio como lo es el pago de cuotas diferentes al alquiler como las solicitadas por concepto de mantenimiento.

2 Normativa

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley de Inquilinato)

ARTICULO 121.- Proceso de desahucio.

Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:

- a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley.
- b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley.
- c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley.
- d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley.

El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan.¹

3 Jurisprudencia

Vía Correcta para el Cobro de Alquileres dejados de percibir

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]²

"II. De esa resolución apela la parte actora. En síntesis dice que la demandada ya había salido del inmueble para cuando se planteó este proceso, por lo que su intención no era pedir el desahucio. Agrega que interpuso el abreviado, pues su interés es cobrar alquileres dejados de pagar, así como servicios no cancelados y otros daños y perjuicios, sin ninguna pretensión que se le asemeje al desahucio, lo que entiende debe tramitarse, según el artículo 124 de la Ley General de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos en un proceso abreviado. III. Es criterio de este Tribunal que el apelante lleva razón. El incidente que establece el artículo 454 del Código Procesal Civil -vía a la que el *aquo* remitió a la actora-, procede como vía expedita cuando ya se ha planteado un proceso de desahucio, logrando así se resuelvan pretensiones como las que aquí se plantean, sin tener que recurrir a otro proceso. La idea es evitar atrasos innecesarios, reuniendo en un mismo proceso distintas pretensiones relacionadas con un mismo caso. Esa no es la situación en el presente. Como bien lo señala la apelante, al no pedir el desahucio, no ve por qué razón deba plantearlo, si no es su interés. La vía abreviada en materia de arrendamiento, resulta residual, como sucede con el ordinario en cualquier otra materia, ello se desprende del numeral 124 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Si como en el presente, no hay un proceso concreto para conocer las pretensiones deducidas, éstas pueden tramitarse perfectamente por esa vía. Razón por

la que deberá acogerse el recurso y revocar la resolución venida en alzada, lamentando este Tribunal la pérdida del valioso tiempo perdido."

Análisis de las Causales de Desahucio Agrario

[Tribunal Agrario]³

"III. El actor interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia número 26-04 de las 13:26 horas del 26 de agosto del 2004, bajo los siguientes argumentos: 1. En relación con la causa de la pretensión, critica la decisión de la sentencia de primera instancia en cuanto señala debe hacerse con precisión fundamentada en el artículo 448 del Código Procesal Civil y el 121 de la misma Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pues la Juzgadora de instancia se olvida que de conformidad con el artículo 121 de la misma Ley, se admiten otras causales que son : " las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente". 2. Manifiesta, pese a que se tiene como hecho probado que el inmueble en discusión aparece inscrito a nombre de su representada, se dice en la sentencia de primera instancia: "no se especificó la causal que motiva la presentación de este proceso, no hace referencia a un contrato de arrendamiento y expresamente indica que los demandados no están en el inmueble por tolerancia". Al respecto señala que el 448 del Código Procesal Civil establece claramente solo se debe indicar: " el contrato de arrendamiento si existe", cosa que obviamente es inexistente en este proceso, ya que se trata de poseedores en precario. Asimismo el artículo 449 del mismo Código en cita amplía el concepto y establece que la legitimación para interponer un proceso de desahucio la tienen "quienes comprueben tener derecho de propiedad de la finca..." y que procede contra "los ocupantes y los poseedores del inmueble, en precario o por mera tolerancia" y la misma Juzgadora ha dejado comprobado que la actora es la propietaria registral del inmueble. 3. A su juicio, resulta a todas luces contradictorio que más adelante en esta resolución se establezca que " la vía sumaria de desahucio es incompatible para discutir cuestiones como las señaladas en este proceso", basándose en la suposición que no se indicó la causal que origina este proceso y pasando por alto que en el hecho sexto del escrito inicial se especificó claramente "que los invasores no tienen derecho de posesión, usufructo ni ningún derecho real sobre el inmueble y que están violentando mi derecho de propiedad" el cual está constitucionalmente protegido en el artículo 45, al establecer que la propiedad privada es inviolable. 4. Debe considerar su Autoridad el hecho de que inicialmente se presentó este proceso ante el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Alajuela, quien se declaró incompetente para conocer del mismo por considerar que el tipo de actividad que se desarrolla en el inmueble en discusión es exclusivamente agrícola y que por lo tanto debía someterse a conocimiento de la jurisdicción especializada en la materia, para que en la resolución apelada los remita, la Juzgadora a la vía ordinaria a discutir y determinar la naturaleza de la posesión de los demandados en el fundo. Agrega, el núcleo del litigio no es si existe un derecho de posesión sobre el inmueble o cual es la naturaleza de la ocupación, sino que según nuestra legislación el derecho de propiedad es ilimitado y se encuentra por encima de la posesión en precario o invasión del fundo. A su juicio, olvida la jueza toda la jurisprudencia que aportaron a los autos que determina claramente la superioridad del derecho de propiedad; un principio que señala se trata de un derecho perpetuo, que el no uso no consolida el derecho de posesión ni se extingue por el no uso, sea cual fuere el tiempo que transcurra sin ejercitarse. 5. Establece el fallo como hecho probado que existe una posesión por parte de los invasores, todo basado en un testimonio complaciente del testigo del demandado y aunque determina que su representada es la dueña del inmueble, se contradice al asegurar y aceptar por el mismo testimonio, que los poseedores están



en el terreno como dueños y fácilmente se desentiende de resolver como en derecho corresponde. 6. Al remitírsele a la vía ordinaria plantea el hecho que se está declarando incompetente para resolver un litigio que está dentro de su competencia, (folio 77)

III. A efecto de resolver lo que corresponde en el presente asunto, resulta conveniente citar, lo que en otras oportunidades ha expresado este Tribunal sobre el instituto procesal del desahucio agrario: *“IV. Para resolver la apelación interpuesta es importante hacer un breve análisis del contexto jurídico dentro del cual debe resolverse el presente asunto. El desahucio agrario es una de las acciones que deben ser conocidas en esta jurisdicción especializada en virtud de lo establecido en el artículo 2 inciso b) de la Ley de Jurisdicción Agraria. En cuanto al trámite de este tipo de proceso, la Ley no estableció una regulación expresa, sino que remitió al procedimiento que en cada caso establece el respectivo Código (artículo 79 de la Ley). Es el Código Procesal Civil el que regula el trámite del desahucio a partir del artículo 448. En cuanto a las causales por las cuales se puede aprobar el desahucio esa misma norma remite al artículo 121 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente. La jurisprudencia agraria ha dicho, debe tratarse con cuidado el tema de las causales del desahucio (consultar entre otras las resoluciones del Tribunal Superior Agrario No. 234 de las 13:10 hrs del 20 de abril de 1994 y No 103 de las 14:05 horas del 7 de febrero de 1995); de igual criterio son los tratadistas nacionales Enrique Ulate Chacón y Sergio Artavia. La razón estriba en que la autorización de la Ley de Jurisdicción Agraria para la aplicación del Código Procesal, es en cuanto al procedimiento del proceso de desahucio y no en cuanto a las normas sustantivas que harían posible tal tipo de procesos. En ese sentido se llama la atención en cuanto, lo que está de base o detrás del proceso de desahucio es un contrato de arrendamiento y el trámite del desahucio es una vía sumaria para reivindicar el bien, sujeta a una serie de condiciones, pues esta vía rápida, por así decirlo, solo se justifica en los casos expresamente regulados, en virtud de que se consideren ampliamente justificadas y probadas esas causales, pues de lo contrario deben las partes acudir a la vía ordinaria, donde con todas las garantías de contradictorio prueba debe ser rescindido o resuelto. En el caso del proceso civil decíamos, hay una remisión expresa a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual exige taxativamente se demuestre alguna de causales que más adelante desarrollaremos, en función del tipo de bienes y otras consideraciones sobre la naturaleza de los bienes a tutelar en ese tipo de arrendamientos (por ejemplo viviendas de interés social). En nuestro caso, el arrendamiento agrario es un tipo de contrato agrario que tiene especialidad frente al arrendamiento civil y sus diferentes posibilidades, como el alquiler de viviendas, o locales comerciales. El contrato de arrendamiento agrario ha sido definido en la doctrina y jurisprudencia como un contrato de constitución o para la constitución de una empresa agraria. No se trata entonces de un mero alquiler de un bien, como en materia civil, pues con él van otras obligaciones y elementos propios de esa empresa. La característica común de esos contratos es que hay una comunidad de intereses entre quien da y quien recibe el arrendamiento, pues tanto al arrendador como al arrendatario les interesa que se desarrolle la empresa agraria, y por tanto se cuiden y mejoren los elementos de la hacienda agraria que se traspasa. Este objeto particular de los contratos agrarios, en cuanto son instrumentales a la empresa agraria, hace que estén revestidos de principios propios: como el de efectividad, según el cual, el contrato se explica no solo por el contenido del documento, sino por el despliegue efectivo de los actos agrarios de constitución o ejercicio de la empresa agraria, que configuran en la realidad ese contrato. También el principio de duración, pues al tratarse de actividades agrarias determinadas por un hecho técnico, a saber, el cultivo de plantas o la cría de animales, está sujeto a plazos y características propias de los ciclos de la naturaleza (pueden consultarse en ese sentido las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia No. 73 de las 14:30 horas del 30 de junio de 1993 y No. 75 de las 14:15 horas del 2 de julio de 1993). El hombre y la mujer en el ejercicio de la agricultura siguen estando condicionados por los ciclos de los productos*



agrícolas, o de la gestación y desarrollo de la vida animal, y aunque hoy se manipula genéticamente algunos de esos procesos, en lo fundamental debe respetarse el curso normal de la vida de esos productos y animales, por tanto en cuanto a duración del contrato, según se trate de la actividad, las normas deben ajustarse a ello. Como consecuencia, cuando del proceso de desahucio se trata, hay que analizar en cada caso concreto si la causal que se invoca se ajusta a los principios del Derecho Agrario, tal y como lo ha interpretado la jurisprudencia agraria, como segunda voz de la ley. Por ejemplo, las causales fundadas en falta de pago o tolerancia han sido de amplia aceptación en esta materia. No obstante, la remisión que hace el Código Procesal Civil al artículo 121 de la Ley de Arrendamientos nos pone de frente a otras causales. Veamos lo que dice el Artículo 121: Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que arrendador promueve por las siguientes causas: a) expiración del plazo del arrendamiento, conforme el inciso e) del artículo 113) de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 1145 de esta ley d) habitación para uso propio de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103, y 104 de esta Ley. “ Como se puede observar la ley permite el desahucio en una gama amplia de posibilidades, haciendo en lo fundamental una clasificación de tres tipos de causales, la primera, que se relaciona con la finalización del plazo de los contratos, la segunda fundada en causales de extinción del contrato por expiración de los derechos en general del usufructuario, pero limitados a lo que establece el artículo 74 de esa misma Ley y las causales fundadas en resolución contractual por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. También como caso específico, diferente de lo anteriores se contempla el desahucio por habitación propia o de familiares y nueva construcción. Una vez resumido el marco jurídico, en el que debe inscribir el caso concreto pasamos a analizar lo sucedido en este caso. “ (Tribunal Agrario, Voto 366 - F - 03 de las quince horas cincuenta y cinco del diecisiete de junio del dos mil tres).-

IV.- Transcrito el anterior, Voto se procede a analizar los agravios expresados por el recurrente. En lo medular reclama el razonamiento de la sentencia de instancia en cuanto declaró que no se había especificado la causal que motiva la presentación de este proceso, y luego en el mismo fallo se señala que no es la vía sumaria para debatir cuestiones como las señaladas en este proceso. Afirma, es de aplicación en este caso el desahucio con base en el 449 del Código Procesal Civil. Más adelante señala el ordenamiento dispone claramente la superioridad del derecho de propiedad, como derecho perpetuo, que no se extingue por el no uso. Finalmente reclama, la sentencia tiene por probada una posesión de los invasores con base en un testigo complaciente, contradiciéndose en su razonamiento al tener por acreditado, el actor, es el propietario y luego aceptar que los poseedores están en el terreno como dueños. Al respecto debe decirse, no lleva razón el recurrente en sus agravios. En primer término, efectivamente no probó el actor ninguna de las causales previstas en el artículo 121 de la ley de Arrendamiento urbanos o suburbanos, tal y como exige el artículo 448 del Código Procesal Civil. El citado artículo 121 dispone lo siguiente: **ARTICULO 121.- Proceso de desahucio. Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas: a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley. d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley. El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la**

presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan.” Ninguna de esas causales fue alegada por el actor. De conformidad con la demanda y otros escritos incluyendo el de apelación el actor habla que los demandados son poseedores en precario o invasores, y pretende se interprete con base e el 449 que su acción debe prosperar, pues ha demostrado su condición de propietario y se está en presencia de poseedores del inmueble. Tal interpretación es incorrecta. Es cierto que el 449 del Código Procesal Civil concede legitimación activa para demandar a quien compruebe el derecho de propiedad contra arrendatarios, subarrendatarios, cesionarios, ocupante o poseedores del inmueble por cualquier título, incluyendo los que se encuentren por mera tolerancia, pero, igual debe probar la causal en que funda el desahucio contra cualquiera de ellos, y la norma que establece las causales es el 121 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos tantas veces citada. Observe el recurrente, tal y como lo ha analizado la jurisprudencia el proceso de desahucio es una forma sumaria de reivindicación de un inmueble, por ello está sujeta a la comprobación, sin dudas, del derecho del accionante. En el presente asunto además que el actor no prueba la causal, también tenemos la oposición de los demandados, quienes alegan su condición de dueños del inmueble, el cual dicen, y ha sido probado, poseen desde hace muchos años. La prueba de esa posesión es evidente a través del reconocimiento judicial de folio 34, en el cual se consigna, las cuatro casas, que existen allí, el cultivo de café atendido, un gallinero. También es conteste con ello la prueba testimonial, de folios 25 y 26, sin que sea demeritada por otra prueba. En razón de ello, está ajustada a derecho la resolución de primera instancia, en cuanto remitió a las partes, si a bien lo tienen, a la vía ordinaria agraria a fin de dilucidar el conflicto, con las garantías que ofrece ese tipo de proceso, sin que ello esté afectando el derecho de propiedad del recurrente, pues allí podrá ejercer el derecho de defensa de la propiedad que reclama. Observe además el recurrente que su planteamiento de fondo es que los demandados se encuentran en condición de poseedores en precario, a los cuales no les reconoce tolerancia agraria. La vía para defender su derecho de propiedad, no sería entonces el desahucio, que como hemos visto tiene causales específicas. Existen en nuestro ordenamiento jurídico disposiciones concretas sobre el caso de los poseedores en precario tanto a nivel administrativo como jurisdiccional. Por ello mas allá de l tema de falta de prueba de las causales estamos en presencia de un problema de la vía escogida para la defensa del derecho de propiedad. En consecuencia lo procedente será confirmar la sentencia venida en alza en lo que fue objeto de apelación.”

Desahucio por Falta de Pago e Incumplimiento Contractual.

[Sala Primera]⁴

I. La parte actora interpone proceso de **desahucio**, para que en sentencia se declare: “... *Habiéndose comprobado las causales de: FALTA DE PAGO E INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL, respetuosamente solicito que acogiendo una o ambas causales anteriores, el Despacho DECLARE CON LUGAR la presente demanda de **Desahucio** y ordene el desalojo definitivo de la parte arrendada, si es necesario mediante la intervención de la Fuerza Pública.- De la misma manera se le condenará a pagar los alquileres insolutos, los intereses legales por sus omisiones económicas y ambas Costas de esta acción Judicial”.*

II. El Juzgado Civil, Trabajo y Agrario del Tercer Circuito Judicial de Alajuela, San Ramón remitió el proceso ante el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, con el objeto que resolviera la excepción de falta de competencia en razón de la materia opuesta por la demandada. Autoridad, que mediante resolución no. 1256-C-11 de las 12 horas del 15 de noviembre de 2011,

rechazó la excepción de incompetencia, señalando que el presente proceso de **desahucio** trata sobre un fundo dedicado a la actividad de minería. En la cláusula cuarta del contrato se indica: “...*La propiedad se usará exclusivamente para fines de explotación minera...*”, concluyendo que al dedicarse el fundo a la explotación minera de conformidad con el artículo 25 y 56 de la Ley de Uso, manejo y Conservación de Suelos y dado que la naturaleza del inmueble objeto de este asunto, es de bosque, potrero y charral, estima que este proceso es de naturaleza agraria y es en esa jurisdicción donde debe conocerse. El apoderado especial judicial de la demanda, señaló su disconformidad con lo resuelto, indicando que la premisa del Tribunal Agrario es errada, por cuanto la propiedad se utiliza para la actividad minera, que como se ha indicado es abiertamente contraria a los principios agrarios, motivo por el que se remitió en consulta ante esta Sala.

III. Sobre el recurso suelo como objeto de tutela del derecho Ambiental y del derecho Agrario. Las legislaciones tutelares del ambiente, surgen debido a la necesidad de resguardar los vitales elementos del ecosistema de las acciones humanas, que degradan la capacidad de perpetuación de los sistemas y sus recursos. Dentro de complejo normativo, se emite la Ley de Manejo, Uso y Conservación de Suelos no. 7779, que tiene como finalidad la protección, conservación y mejoramiento de los suelos en una gestión integrada y sostenible con los demás recursos naturales, mediante el fomento y planificación. Ahora bien, sobre la competencia de la jurisdicción agraria en el conocimiento de materia del recurso suelos y de los asuntos originados en la aplicación de la Ley no. 7779; es importante, señalar que el nacimiento del Derecho Agrario como rama jurídica, gira en torno a la actividad de producción, siendo su competencia funcional la de conocer los conflictos originados en la aplicación de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y su reglamento ; lo anterior, de conformidad con el artículo 56 de dicha ley que reza en lo que interesa: “*Corresponderá a los Tribunales Agrarios conocer y resolver, definitivamente, los asuntos originados en la aplicación de la presente Ley.*” Es bajo esta inteligencia que estima esta Cámara, que la explotación minera del inmueble objeto de este asunto, debe residenciarse en la sede especializada agraria , al estar el objeto tutelado vinculando con el fin regulado y de estudio del Derecho Agrario.

IV. Consecuentemente se declara que el Juzgado Civil, Trabajo y Agrario del Tercer Circuito Judicial de Alajuela, San Ramón, es competente para conocer de este asunto, en función de su competencia en la jurisdicción agraria.

El Pago del Arrendamiento

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]⁵

“III La parte actora señala que ha quedado plenamente demostrado, que el local se ubica al fondo de la ferretería, con un área aproximada a los cien metros cuadrados y que estaba sin divisiones, con servicio sanitario, con dos portones de seguridad, uno trasero y otro al frente, con un piso de cemento sin lujar, en mal estado, ya que tenía huecos por donde quiera y el techo tenía muchas goteras. Por eso se procedió a repararlo con el fin de establecer ahí su negocio comercial. Asevera que don Rafael, el demandado, se comprometió a facilitarle la documentación que lo acreditaba como dueño, para obtener los permisos para el funcionamiento del negocio comercial, tanto ante la Municipalidad de Puriscal, Hacienda y Ministerio de Salud. Afirma que él se comprometió a conseguir la cuadrilla para que hiciera los trabajos, que don Rafael pagaría. También brindó el transporte del maestro de obras y peones, vecinos de Piedades de Puriscal y les suministró parte de su herramienta de trabajo. Asevera que obtuvo los permisos del Ministerio de Salud, de la



Municipalidad y conformó la Sociedad F y C Sociedad Anónima, con sus libros e inscrita debidamente en Hacienda y con las correspondientes facturas timbradas legales, lo que hizo como en un mes. Para mediados de mayo, refiere, se concluyeron los trabajos de remodelación y paralelamente el obtuvo los permisos de funcionamiento para la venta de repuestos automotrices, nuevos y usados. Alega que está demostrado, inclusive con la prueba testimonial del demandado, que el diez de mayo del año dos mil ocho, se presentó al negocio de Ferretería de don José Rafael, sito en Barrio San Isidro de Puriscal, con el fin de concretar el contrato de arrendamiento y fijar la fecha a partir de la cual podía hacer uso del local, pagar el alquiler y depositar la garantía pactada. Que el accionado le dijo que había decidido no alquilarle porque el techo era muy largo y tenía problemas y que luego decidía si se lo alquilaba. Poco tiempo después, afirma, don José Rafael, le informó que había arrendado el local a Carlos Herrera Chaves, vecino de San Antonio de Puriscal, para desarrollar una actividad similar. Asevera que demostró los perjuicios, ya que incurrió en la compra de muchos repuestos, que ahora no tiene donde ubicarlos y se están deteriorando con la lluvia y la humedad. Pide se analice toda la prueba que existe en el proceso y se revoque la sentencia y se declare con lugar la demanda en todos sus extremos.

IV Uno de los agravios estriba en la falta de análisis de la prueba testimonial y que el fallo solo se base en la confesión del actor. La confesional, refiere, solo constituye plena prueba cuando el confesante acepte hechos contrarios a sus intereses. Que simplemente porque el confesante niega un hecho o dice otra cosa, no se puede tener esa respuesta como la verdad de los hechos, sin hacer un análisis de contexto de toda la prueba. LLeva razón el recurrente en cuanto a que se valoró incorrectamente la prueba confesional rendida por el demandado (folio 192), porque lo que él manifestó no constituye medio de prueba a tenor de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 338 del Código Procesal Civil, dado que no admitió hechos contrarios a sus intereses y favorables al actor. No obstante, esa errónea apreciación no conlleva per se, a modificar el veredicto impugnado, porque el quid de la cuestión, es la demostración del cumplimiento de pago de la mensualidad inicial, como parte de la ejecución de lo acordado, no demostró que lo hiciera (artículo 317 ibídem). Tampoco es posible acceder, como solicita, que el Tribunal oficiosamente analice toda la prueba y se le dé la razón. Debió el impugnante referirse a los hechos tenidos por demostrados así como los tenidos como no acreditados, y mediante la confrontación requerida, establecer la pertinencia o no de unos u otros, lo que obvió hacer. Recuérdese que en materia de impugnaciones rige el principio dispositivo. No está en discusión que entre las partes existió un acuerdo, que tenía como finalidad, que una vez que el local estuviera en condiciones de ser dado en arrendamiento, el actor lo arrendaría. Ello siempre y cuando cumpliera con las condiciones requeridas, sea el pagar el monto del precio del arriendo, por la suma de doscientos sesenta y cinco mil colones por mes, además de un depósito de garantía que el actor refirió fue de doscientos mil colones y el demandado dijo que fue de ciento cincuenta mil colones (hecho segundo de la demanda y de la contestación). En esas condiciones, como se trata el de arrendamiento de un contrato bilateral, si fuese cierto que la parte accionada se negó a cumplir los términos del convenio, la parte actora, para tener derecho a pedir la resolución del contrato, con pago de daños y perjuicios, que es a lo que tiende su demanda (folio 29), debió demostrar, según los términos que establece el artículo 692 del Código Civil, que fue parte cumpliente. Esto es, debió acreditar que ante la negativa de su contrario a honrar los términos del pacto, consignó el precio del alquiler y el depósito respectivo, pago que no demostró haber realizado. Por esas razones, procederá confirmar el fallo de instancia, que declara sin lugar la demanda en todos sus extremos, sin que sea de utilidad referirse a la prueba testimonial, que acredita los términos en que las partes acordaron obligarse, porque las declaraciones testimoniales de Greivin Quirós González (f. 193), y Carlos Mauricio Herrera Chaves (f. 205), no versaron sobre ese punto.

V. En consecuencia, en lo que fue objeto de recurso, procederá confirmar el fallo de instancia.”

La Falta de Pago del Arriendo y el Pago de Cuotas de Mantenimiento

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]°

“III. La actora, por medio de su apoderado especial judicial, expresó agravios al momento de apelar y también dentro del plazo concedido para ese fin, en la siguiente forma -la transcripción es textual-: " La resolución de las catorce horas diez minutos del seis de abril del dos mil diez, declara con parcialmente con lugar el proceso abreviado promovido por mi representada en contra de la sociedad El Café de mi Abuela S.A. Cabe destacar un punto muy importante, que pese a que el demandado fue notificado por el Notario Publico Siumin Vargas Jiménez en su domicilio social, la misma no contesto y por ende fue declarada en rebeldía, teniendo por aceptado tácitamente todos los hechos de la demanda. El juzgado tiene como no demostrado los gastos insolutos de las cuotas de mantenimiento del condominio, por no aportar pruebas al respecto, afirmación que mi representada no comparte, en virtud de que según consta en el expediente en la demanda se aporta certificación de contador publico, el cual da fe de que la sociedad demandada adeuda a la aquí actora la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS DÓLARES CON CERO CENTAVOS (\$ 5.226,00), de igual manera a folio 24, se aporta copia certificada del Contrato de Administración del Condominio Horizontal Terramall. En cuanto a los intereses de los montos adeudados, se describen perfectamente en los hechos de la demanda y se incluye el mismo monto dentro de la estimación del proceso además de que el Contador Publico, de fe de estos en la Certificación de Saldos aportada a la demanda, por lo que no lleva la razón el juzgado a no aprobar el rubro correspondiente a los intereses de la demanda. En el considerando IV, a los adeudos de la rentas insolutas, no lleva la razón el juzgado a aplicar el monto del deposito a la sumas adeudadas por concepto de alquileres dejados de pagar por la parte demandada, puesto que según lo establece la ley y el contrato de arrendamiento en el punto 5.4 que establece que "En ningún caso habrá de entenderse que el deposito puede ser utilizado para el pago del precio mensual del arriendo"; siendo esto voluntad de las partes, errando el juzgado al pasar por alto el acuerdo de voluntades que es ley entre las partes, debiendo de respetarlo como a la misma normativa escrita. En virtud de lo anterior el juzgado no lleva la razón al declarar sin lugar el pago de los intereses, cuotas de mantenimiento dejadas de pagar y al aplicar el depósito a las sumas adeudadas por concepto de alquileres insolutos. FUNDAMENTOS DE DERECHO Fundamento la interposición de los recursos de revocatoria y subsidiariamente el de apelación concomitantemente con el de nulidad en los artículos 199, 221, 222, 223, 554, 560 siguientes y concordantes del Código Procesal Civil. PRUEBAS Ofrezco: 1) La totalidad del expediente. PRETENSIÓN Solicito al despacho revoque la resolución del despacho de catorce horas diez minutos del seis de abril del dos mil diez, por no encontrarse ajustada a derecho, debiendo declararse con lugar el cobro de las cuotas de mantenimiento dejadas de pagar, los intereses, además de no aplicarse el deposito a las sumas adeudadas por concepto de alquileres insolutos. ..."

IV. En la sentencia recurrida se rechazó la pretensión de la actora de declarar que la demandada le adeuda por concepto de cuotas de mantenimiento la suma de cinco mil seiscientos cuarenta y seis dólares, y de condenarla a pagar, por ese mismo concepto, un saldo insoluto de cuatro mil treinta y cuatro dólares quince centavos. Adujo el a quo que el pago de ese canon quedó supeditado a la promulgación del reglamento del condominio, promulgación que la actora no probó que se hubiera efectuado. Consideró que la certificación de Contador Público Autorizado aportada para probar la existencia de ese adeudo no es prueba idónea porque los asientos contables certificados de la actora hacen fe únicamente en su contra y no en contra de la accionada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 385 del Código Procesal Civil. Que además en ese documento no se

indican cuáles son los meses en concreto adeudados, y tampoco consta ese dato en la demanda.

V. En esos extremos apelados ha de revocarse la sentencia recurrida, para en su lugar aprobarlos conforme fueron planteados, todo por las razones que se darán en los siguientes considerandos. En la demanda la actora indicó que la accionada le adeuda, a febrero de dos mil ocho, la suma de cinco mil doscientos veintiséis dólares por concepto de cuotas de mantenimiento. Ese hecho se tiene por cierto en razón de la rebeldía decretada en contra de la demandada (artículo 310 del Código Procesal Civil). Pero se tiene por cierto no solo por ese motivo, sino porque consta además que según el contrato de arrendamiento suscrito con la actora, la demandada se obligó a pagar lo correspondiente a esas cuotas a partir del primero de noviembre de dos mil seis -ver hechos probados números seis y siete elaborados por este Tribunal-. Es cierto que en la cláusula 7.2 del contrato se indicó que el Reglamento de Administración del Condominio estaba en proceso de redacción, y que la actora se comprometió a entregarlo a la demandada antes de la fecha de entrega del local arrendado, fecha que se pactó lo sería el día primero de noviembre dos mil seis, misma fecha en que se suscribió el contrato -ver cláusulas 1.6 y 3.1 del convenio-. Sin embargo consta en la cláusula 1.5 del mismo contrato que al definirse lo que se entendía como "CONDominio", se dijo que era el condominio "Terramall", que se encontraba debidamente registrado ante el Registro Público de la Propiedad, Sección de Propiedad Horizontal, y que estaba regulado por el Reglamento de Administración del Condominio, haciendo remisión expresa dicha cláusula al "(Anexo 1)", de lo que se deduce que al momento de la firma del contrato sí existía tal Reglamento; que la demandada tenía conocimiento de sus términos; y que le fue entregado, pues por parte de ella no existe en este proceso ninguna manifestación en contrario. No es correcta entonces la interpretación del contrato realizada por el a quo respecto a la vigencia de esa obligación de pago por parte de la accionada. El Reglamento ya existía para la fecha de la firma del contrato, pese a la redacción ambigua de la citada cláusula 7.2, pues si no fuera así tampoco hubiera existido legal y jurídicamente el Condominio en donde se ubica el local comercial que tomó en arrendamiento la demandada. Por otro lado, como prueba de la existencia de la obligación a cargo de la demandada consta la certificación en ese sentido del Contador Público Autorizado aportada con la demanda, visible a folios 2 y 3, no impugnada por la demandada, en donde se establece que el monto de la deuda reclamada por ese concepto corresponde a febrero de dos mil ocho. Esa certificación, al contrario de lo que sostiene el a quo, sí es idónea para probar el aserto de la actora en cuanto al tema que interesa, porque es en sus registros contables, de donde tomó la información el Contador Público que certificó, uno de los lugares en donde se asientan las cuotas de mantenimiento que se fueron generando mes a mes en contra de la inquilina demandada. Por su parte la accionada tenía la posibilidad fáctica y jurídica de combatir el reclamo formulado en su contra, porque siendo ella también, al igual que la actora, una sociedad anónima y por ende igualmente comerciante (artículos 5 inciso c) y 102 y siguientes del Código de Comercio), podía a su vez aportar certificación de sus propios registros contables en donde estuvieran asentados los pagos hechos a la obligación cobrada, respaldada tal certificación con la aportación concomitante de los respectivos recibos de pago emitidos por la actora. Eso es así porque estando demostrado que las cuotas de mantenimiento es un rubro que estaba a su cargo pagarlo, podía eximirse del reclamo formulado en su contra objeto de análisis, aportando los documentos mencionados, nada de lo cual hizo, pues ni siquiera contestó la demanda, y tampoco impugnó la certificación aludida, y por ende este último es un documento que sí prueba en su contra de conformidad con lo dispuesto en los artículos 251 y 267 del Código de Comercio, que son los aplicables al caso por la naturaleza jurídica de los sujetos litigantes (sociedades anónimas), y no el 385 del Procesal Civil mencionado por el a quo (numeral 382 de este último Código).

VI La actora en su acción indicó que lo adeudado por cuotas de mantenimiento asciende a cinco mil doscientos veintiséis dólares. Sin embargo en la petitoria de la demanda solo reclamó la suma



de cuatro mil treinta y cuatro dólares quince centavos. Eso es así porque en la misma demanda ella indicó, luego de reconocer que tiene en su poder la suma de dos mil doscientos sesenta y cuatro dólares como depósito de garantía realizado por la demandada, que imputaba parte de esa cantidad, mil ciento noventa y un dólares ochenta y cinco centavos, al rubro cobrado por cuotas de mantenimiento; y la otra parte del depósito de garantía, mil setenta y dos dólares quince centavos, a dar por cancelados los intereses que también dijo le adeuda la demandada, precisamente por ese mismo monto (ver hecho tercero de la demanda a folio 23 y la petitoria de ésta, transcrita en el resultando número uno de este fallo). Previo a establecer cuánto es lo que debe pagar entonces la demandada por concepto de cuotas de mantenimiento, deben dilucidarse primero dos cuestiones resueltas en el fallo recurrido, y que son objeto de impugnación por parte de la actora: si la demandada le adeuda a la actora el monto de los intereses liquidados; y si la imputación de pagos del depósito de garantía realizada por el a quo está correcta o no, porque todo eso incide sobre la suma que debe finalmente pagar la demandada a título de cuotas de mantenimiento.

VII. En la sentencia recurrida el a quo concluyó que la demandada le adeuda a la actora por concepto de alquileres insolutos la suma de cinco mil seiscientos cuarenta y seis dólares, que es el monto reclamado por la actora en su demanda por ese título. Sin embargo la condenó a pagar por ese concepto únicamente la suma de tres mil trescientos ochenta y dos dólares, porque al monto adeudado indicado le imputó la cantidad de dos mil doscientos sesenta y cuatro dólares que la actora en su demanda reconoció tiene en su poder, por concepto de depósito de garantía. Dicha autoridad consideró que tal depósito debe imputarse íntegramente a pagar lo adeudado por concepto de alquileres, amparándose al efecto, dijo, en lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, porque concluyó que la demandada no le debe a la actora más que ese rubro. La parte actora apelante se muestra disconforme con esa imputación porque dice que en el contrato de arrendamiento que se suscribió, ambas partes convinieron en forma expresa que ese depósito no podía ser utilizado para el pago del precio mensual del arrendamiento, pacto que está autorizado por la ley, y que en ese sentido el a quo se equivocó. La actora lleva razón en ese agravio. El citado artículo 59 dispone lo siguiente: "Garantías Las garantías que acompañan el contrato de arrendamiento, cualquiera sea su naturaleza, responderán por el pago de los alquileres y por todas las demás obligaciones derivadas de la ley o del contrato, salvo pacto expreso en contrario."

En este caso las partes litigantes pactaron en forma expresa que el depósito de garantía cuestionado sería utilizado para pagar, entre otros extremos, los "...costos de reparaciones y mantenimiento que le corresponde efectuar a la ARRENDATARIA. " ; y que "5.4 En ningún caso habrá de entenderse que el depósito puede ser utilizado para cubrir el pago del precio mensual del arriendo."

Entonces, de acuerdo a lo dispuesto en la citada normal legal y en el contrato, no se puede imputar dicho depósito al pago de alquileres insolutos, como en forma incorrecta lo consideró el a quo. Debe imputarse, en consecuencia, y en principio, al pago de lo adeudado por la demandada por concepto de cuotas de mantenimiento. Se dice que en principio porque la actora consideró en su demanda que dicho depósito debe imputarse primero al pago de intereses, en un tanto de mil setenta y dos dólares quince centavos, rubro este último que no fue aprobado en la sentencia recurrida, pero que es una decisión también objeto del presente recurso de alzada, lo cual se dilucidará en el siguiente considerando. Determinado como está que el depósito de garantía no puede imputarse al pago de alquileres, se revocará entonces el fallo recurrido en cuanto realizó tal imputación, y como consecuencia necesaria de ello se revocará también en cuanto condenó a la demandada a pagar únicamente la suma de tres mil trescientos ochenta y dos dólares por concepto de alquileres, para en su lugar condenarla a cancelar por ese título la suma reclamada por la actora en su demanda, o sea la cantidad de cinco mil seiscientos cuarenta y seis dólares.

VIII. La sentencia apelada también se revocará en cuanto no declaró que la demandada le adeuda a la actora la suma de mil setenta y dos dólares quince centavos por concepto de intereses, para en su lugar acoger ese extremo petitorio de la acción. La razón principal que dio el a quo para no concederlo es que los réditos no fueron pedidos en la demanda, lo que no es correcto. En el hecho tercero de la demanda la actora indicó y "liquidó" que la demandada le adeuda por concepto de intereses la suma de mil setenta y dos dólares quince centavos. En la petitoria de la demanda pidió declarar que la accionada "adeuda las sumas liquidadas", entre las cuales se encuentra la ya citada por concepto de intereses. Ergo, tal pretensión de intereses sí está formulada, pero limitada a la suma concreta de mil setenta y dos dólares quince centavos, por lo que no cabe analizar ni decidir sobre intereses distintos a esos (artículos 99, 153 y 155 del Código Procesal Civil). En la cláusula 4.5 del contrato se convino que la falta de pago oportuno de cualquiera de los rubros a que se obligó la demandada, entre los que se encuentran los correspondientes a alquileres y cuotas de mantenimiento, la accionada le reconocería a la actora los daños y perjuicios que pudieran habersele causado por ese hecho, daños y perjuicios que tratándose de sumas de dinero las adeudadas, consisten siempre y únicamente en el pago de intereses sobre la cantidad debida, contados desde el vencimiento del plazo (doctrina del artículo 706 del Código Civil). En la aludida certificación de Contador Público Autorizado aportada con la demanda, visible a folios 2 y 3, se desglosan los capitales (alquileres y cuotas de mantenimiento insolutas) sobre los cuales se calcularon los réditos, así como los períodos y montos específicos de cada uno de éstos, hasta completar la citada cantidad liquidada en la demanda. La accionada no contestó la demanda, por lo que en rebeldía suya se tiene por cierto que sí adeuda tales réditos, y de ahí que sí proceda hacer una declaratoria en ese sentido como ya se anunció.

IX. Dilucidado que la demandada sí le adeuda a la actora por concepto de intereses la suma de mil setenta y dos dólares quince centavos, sí cabe imputar parte del depósito de garantía realizado por la demandada al pago total de ese rubro, quedando el mismo totalmente cancelado, tal y como la misma actora lo tuvo por liquidado y cancelado en su demanda -ver hecho tercero de la demanda y la petitoria de ésta-. Tal imputación es procedente de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 59 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, porque el pago de intereses por parte de la demandada es una obligación que se deriva o le impone no solo la ley, sino también el mismo contrato de arrendamiento que suscribió con la actora.

X. El resto del depósito de garantía que queda, o sea la suma de mil ciento noventa y un dólares ochenta y cinco centavos, cabe imputarlo, como lo hizo la actora en su demanda, al pago parcial de lo adeudado por la accionada por concepto de cuotas de mantenimiento -cinco mil doscientos veintiséis dólares-, quedando un saldo insoluto por ese título por la cantidad de cuatro mil treinta y cuatro dólares quince centavos, el cual se condenará a la demandada a pagarlo a la actora, tal y como está pedido expresamente en la demanda.

XI. En conclusión, y de conformidad con todo lo expuesto, se harán los siguientes pronunciamientos de acuerdo con lo que es objeto de alzada: se revocará el fallo recurrido en cuanto no declaró que la demandada le adeuda a la actora las sumas de cinco mil doscientos veintiséis dólares por concepto de cuotas de mantenimiento, y mil setenta y dos dólares quince centavos por concepto de intereses, para en su lugar realizar tal declaratoria. Igualmente se revocará la sentencia en cuanto imputó el depósito de garantía realizado por la actora, por un monto de dos mil doscientos sesenta y cuatro dólares, al pago de los alquileres insolutos adeudados por la demandada, en cuya virtud condenó a ésta a pagar por ese concepto únicamente la suma de tres mil trescientos ochenta y dos dólares, para en su lugar imputar dicho depósito al pago de los rubros que se dirán, y condenar a la demandada a pagarle a la actora la cantidad de cinco mil seiscientos cuarenta y seis dólares por concepto de alquileres insolutos. Del depósito de garantía realizado por la demandada se imputará la cantidad de mil setenta y dos dólares quince



centavos al pago de los intereses adeudados por la demandada, quedando este último rubro totalmente cancelado. El resto de tal depósito, o sea la suma de mil ciento noventa y un dólares ochenta y cinco centavos, se imputará a pagar parcialmente el monto por concepto de cuotas de mantenimiento adeudado por la demandada, que asciende a cinco mil doscientos veintiséis dólares, rubro que queda con un saldo insoluto de cuatro mil treinta y cuatro dólares quince centavos, el cual se condenará a la demandada a pagárselo a la actora (artículos 780, 783, 785, 806, 807, 809 y 810 del Código Civil).”

Orden Público e Incumplimiento del Contrato

[Sala Primera]⁷

“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.”

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 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley de 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 I. Sentencia 301 de las nueve horas con cincuenta minutos del once de octubre de dos mil seis. Expediente: 06-100504-0188-CI.
- 3 TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 296 de las cuatro horas con ocho minutos del veintitrés de marzo de dos mil seis. Expediente: 03-102935-0307-CI.
- 4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 562 de las diez horas con diez minutos del diez de mayo de dos mil doce. Expediente: 11-000349-0296-CI.
- 5 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN I. Sentencia 236 de la catorce horas con cuarenta minutos del diez de agosto de dos mil diez. Expediente: 08-100160-0197-CI.
- 6 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN II. Sentencia 245 de las once horas del treinta de junio de dos mil diez. Expediente: 08-000688-0180-CI.
- 7 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 00378 de las nueve horas del veinticuatro de mayo de dos mil siete . Expediente: 03-100091-0242-CI.