



## Informe de Investigación

### TÍTULO: ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil, Derechos Reales.	<b>Descriptor:</b> Arrendamiento
<b>Tipo de investigación:</b>	<b>Palabras clave:</b> Contrato de arrendamiento, elementos esenciales del contrato de arrendamiento
<b>Fuentes:</b> Doctrina, Legislación y Jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 28/09/201012

### Contenido

1. RESUMEN .....	1
2. DOCTRINA .....	2
2.1 Contrato de arrendamiento .....	2
a) Concepto.....	2
b) Elementos del contrato de arrendamiento.....	3
2. NORMATIVA.....	7
2.1 Código Civil .....	7
2.2 Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	11
2.4 Ley de Jurisdicción Agraria .....	14
3. JURISPRUDENCIA .....	15
3.1 Contrato de arrendamiento .....	15
3.2 Arrendamiento de local comercial.....	18
3.3 Arrendamiento agrario .....	21

### 1. RESUMEN

El presente informe contiene una recopilación doctrinaria, normativa y jurisprudencial acerca del contrato de arrendamiento y sus elementos esenciales. A los efectos se incorporan algunas reseñas doctrinaria que abordan el concepto y elementos esenciales del



contrato de arrendamiento, las principales disposiciones normativas que regulan este contrato y la jurisprudencia relacionada con el contrato de arrendamiento civil, mercantil y agario.

## 2. DOCTRINA

### 2.1 Contrato de arrendamiento

#### a) Concepto

[ESPIN CANOVAS]<sup>1</sup>

“(..) un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso y disfrute de una cosa –*locatio conductio rei*- o a prestarle determinados servicios –*locario conductio operarum*- o a realizarle una obra –*locatio conductio operis*.”

[DE PINA]<sup>2</sup>

“(...) aquel contrato en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de un cosa o derecho mediante un precio cierto”.

[BRENES CÓRDOBA]<sup>3</sup>

“Es el arrendamiento un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar a esta por cierto tiempo, el uso y disfrute de una cosa.”

[DÍEZ PICAZO]<sup>4</sup>

“El arrendamiento es un contrato Consensual que se perfecciona por el mero consentimiento, es un contrato oneroso y conmutativo pues entraña intercambio de atribuciones patrimoniales. Y es un contrato sinalagmático pues las obligaciones que de él derivan son para las partes recíprocas”.

[JIMÉNEZ]<sup>5</sup>

“El contrato de arrendamiento regulado en la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos presenta una naturaleza jurídica especial en relación con los demás contratos civiles y



concretamente en relación con el contrato de arrendamiento regulado en la legislación civil o en la Legislación Agraria.

Es aplicable el Código Civil a las relaciones jurídicas nacidas de la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos pero solo supletoriamente. En ese particular la ley de arrendamiento urbanos en su artículo 4 nos indica que se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código Civil siempre y cuando no contravengan lo dispuestos en la ley de arrendamiento urbanos y suburbanos.

En este particular se debe resaltar el hecho de que las disposiciones del código civil se aplicaran solo supletoriamente debiendo siempre aplicarse las disposiciones de la ley de arrendamiento para los casos que deban caer bajo su regulación como en adelante veremos.

Manifiesto que es un contrato especial por sus características particulares ya que en primer termino estamos ante una ley de orden publico, regula una materia de alto contenido social y económico, los derechos del arrendatario son irrenunciables, el objeto del contrato principal-mente son casas de habitación o locales.”

#### **b) Elementos del contrato de arrendamiento**

[BERMÚDEZ ROJAS]<sup>6</sup>

“Encontramos en el contrato de arrendamiento tres clases de elementos a saber:

- A. Elementos personales.
- B. Elementos reales.
- C. Elementos formales.

A. Elementos personales.

En el arrendamiento encontramos dos elementos personales que son el arrendador y el arrendatario.

El arrendador es la persona que cede el uso y disfrute de la cosa, y el arrendatario, es la persona a la que se le transfiere el uso y disfrute de la cosa.

El derecho a ceder el uso y disfrute de una cosa corresponde de manera principal al propietario, pero no es necesario ser propietario de una cosa para poder arrendarla, ya que el arrendamiento es un acto de administración, de manera que puede arrendar quien no es dueño de la cosa cuando medie autorización de quien lo sea, o cuando exista disposición legislativa.

(...) Mientras no existe prohibición especial, la persona está capacitada para ser arrendatario, según lo dispuesto en el art. 1124 del Código Civil no pueden ser arrendatarios los que según el art. 1068 no pueden ser compradores.

(...) En cuanto a la capacidad para recibir en arrendamiento, es la requerida para contratar.

B. Elementos reales.

Los elementos reales del contrato de arrendamiento son la cosa y el precio.



En cuanto a la cosa como objeto del contrato de arrendamiento, puede ser de diversa naturaleza, esto es, muebles o inmuebles, presentes o futuras, corporales o incorpóreas, cuyo uso o goce se encuentre dentro del comercio de los hombres, no pudiendo ser objeto de este contrato, las cosas que se consumen con el uso, sin embargo, la doctrina señala que las cosas que se consumen con el uso pueden arrendarse para un uso que no las consuma. Los derechos también pueden ser objeto de arrendamiento cuando los mismos sean susceptibles de uso o goce, y cuando los derechos no sean personalísimos, por no ser transmisibles dichos derechos. Con respecto al precio o merced, el mismo debe ser cierto, debiendo determinarse por estipulación expresa de las partes. (...)

### C. Elementos formales.

En cuanto a la forma, nuestro Código, en el capítulo referente al contrato de arrendamiento no establece ninguna formalidad, es decir, no requiere este contrato en nuestro medio, forma especial para su perfección, ya que es un contrato típicamente consensual.”

[MAYA ACHICANOY]<sup>7</sup>

### “ELEMENTOS ESENCIALES

1. Concesión de uso y goce.
2. Pagar un precio por el uso y goce.

### REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. CAPACIDAD: La aptitud para celebrar el contrato de arrendamiento.
2. CONSENTIMIENTO: El contrato de arrendamiento se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio y se requiere que esas voluntades no adolezcan de vicios.
3. OBJETO: es la cosa arrendada.”

[JIMÉNEZ]<sup>8</sup>

### “LOS SUJETOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### A. Quién puede dar en arriendo y quién puede recibir en arriendo.

La ley señala que tenemos arrendamiento o locación cuando dos partes se obligan recíprocamente la una a conceder el uso y goce temporal de la cosa, y la otra a pagar un precio cierto y determinado.

Quién cede el uso y goce de la cosa se denomina arrendador o locador y el que paga el precio arrendatario, locatario o inquilino. El precio se llama alquiler o renta.

La doctrina ha señalado sobre el particular lo siguiente: “La sustancia del contrato radica pues en la cesión del uso o goce de una cosa que se enmarca en un tiempo determinado y que se obtiene a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto”. (DIEZ PICAZO)



En ese sentido puede dar en arrendamiento el propietario, el poseedor del bien por cualquier título legítimo. Queda excluido el caso del arrendatario (ver art. 78), el arrendatario no podrá arrendar por cuanto si lo hace estaríamos ante la figura del subarriendo lo que estaría prohibido en la ley.

Tiene facultades para arrendar también quien tenga un poder especial o generalísimo o alguien que tenga facultad legal conferida por autoridad competente. (ver art. 1256 y 1256 Código Civil.)

En el caso del poder especial en virtud de su naturaleza jurídica se debe describir claramente todas las facultades que el apoderado deberá tener para otorgar el contrato de arriendo y en que condiciones.

En el caso de que la propiedad sea compartida por varias personas para que sea válido el contrato debe tener el consentimiento de todos los copropietarios.

¿Qué sucede en el caso de un contrato realizado por un apoderado General? Un sujeto con poder general no puede arrendar el bien, según puede apreciarse del artículo 1255 inc. 3 del Código Civil: “Por el poder general para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general administración, comprendiendo ésta las facultades siguientes: 1..., 2..., 3 Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año, pero si el poder se limita a cierto tiempo, el período de arrendamiento no debe exceder de ese plazo. Para arrendar bienes inmuebles se requiere poder generalísimo o especial.”

También se encuentran facultados para dar en arriendo el usufructuario y el fiduciario ver art. 73 de la ley y artículos 337, 341, y siguientes Código Civil , artículos 633 y siguientes Código de Comercio.

En cuanto a quien puede recibir en arriendo la ley nos indica en su artículo 10 que puede tomar en arriendo todo el que posea capacidad jurídica o esté legalmente representado.

Sin embargo, aquí hay que hacer una observación sobre lo que se entiende por capacidad jurídica, según sabemos la capacidad jurídica se adquiere al nacer vivo, la capacidad de actuar se adquiere con la mayoría de edad en una persona sana mental y físicamente hablando. Ver artículo 36 del Código Civil.

La ley de arrendamientos urbanos, según mi criterio confunde los términos capacidad jurídica o capacidad de actuar, ello por cuanto la norma regula el caso también de la persona que no tenga capacidad jurídica pero que tiene representación legal. \*caso del menor de edad. (Es decir un menor de edad que no tenga representación legal no podría tomar en arrendamiento) Ver art. 36 del Código Civil.

Todos sabemos que cualquier menor de edad tiene capacidad jurídica pero no capacidad de actuar salvo excepciones establecidas por la ley. Según nuestro código civil la capacidad jurídica es inherente a toda persona durante su existencia de modo absoluto y general, confundiendo nuestros legisladores la capacidad jurídica con la capacidad de actuar, se agrega en este mismo artículo respecto de las personas físicas se modifica o limita por su estado civil, por su edad, o por su incapacidad física o legal conforme a la ley. 6



Son de aplicación obligatoria las prohibiciones del artículo 1068 del Código Civil para recibir en arriendo en ese sentido.(...)

#### EL CONSENTIMIENTO

Ya dijimos que el contrato de arrendamiento es consensual pues se perfecciona cuando se conviene en cosa y precio. El consentimiento de las partes debe ser libre y manifestarse claramente por escrito de palabra o de hechos de los que se deduzca necesariamente su voluntad ver además art. 1008 y siguientes del Código Civil.

El artículo 1008 del Código Civil nos señala El Consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado. La manifestación puede ser hecha de palabra o por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca.

Por lo tanto es nulo el contrato en que se consienta por error, fuerza, intimidación o dolo. El artículo 1015 del código civil , sin embargo, señala que es anulable el contrato en que se consienta por error cuando recae sobre la especie del acto o contrato o cuando recae sobre la identidad de la cosa específica de que se trate o sobre su sustancia o calidad esencial.

El artículo 1017 del Código Civil nos indica que el contrato que se consienta por fuerza o miedo grave es anulable. (ver en igual sentido el artículo 1019 y 1020 del Código Civil).

La ley de arrendamiento señala la nulidad del contrato en que se consienta por vicio del consentimiento. En ese sentido la ley de arrendamiento sanciona con la nulidad el vicio del consentimiento. Ver artículo 14 de la citada ley.

En cuanto a los vicios redhibitorios es decir aquellos que entienden como vicios o defectos del objeto arrendado la ley de arrendamientos nos refiere a los artículos 1133 y 1134 del Código Civil.

Hay tres aspectos importantes en relación al contrato de arrendamiento regulado en la ley.

1- El convenio puede ser escrito o verbal. Si es verbal las características de la relación arrendaticia se podrá demostrar por todos los medios de prueba de la legislación civil.

El recibo del pago del alquiler servirá para demostrar la existencia del contrato y del precio arrendado. Art. 16.

2- El contrato de arrendamiento para vivienda de cualquier cuantía que conste en instrumento público o documento privado así como los documentos restantes de la ejecución o de la extinción del contrato están EXONERADOS DE TODA CLASE DE DERECHOS, especies fiscales y timbres.

3- Fecha cierta.

Las autoridades judiciales en materia civil del lugar donde se ubica el inmueble procederán a ponerle fecha cierta a todo contrato, nota o documento relacionado con los contratos de arrendamiento regidos por la ley. (ver art. 380 del Código Procesal Civil y art. 76 de la ley).”



## 2. NORMATIVA

### 2.1 Código Civil

“ARTÍCULO 1124.- No pueden ser arrendatarios los que según el artículo 1068 no pueden ser compradores.

ARTÍCULO 1125.- El precio del arrendamiento puede consistir o en una suma de dinero, o en cantidad determinada de frutos.

ARTÍCULO 1127.- El derecho de uso y goce de la cosa que tiene el arrendatario se extiende a los accesorios que dependían de ella al tiempo de verificarse el contrato y a los accesorios por aluvión supervenientes en el curso del arrendamiento, salvo el aumento proporcional en el precio, si el aluvión fuere de importancia.

ARTÍCULO 1128.- El arrendador, o persona que da en arrendamiento, debe entregar al arrendatario la cosa con sus accesorios en estado de llenar el objeto para el cual se arrendó.

ARTÍCULO 1129.- Si el arrendador fuere moroso en ejecutar las reparaciones necesarias en el momento de la entrega o los trabajos a que se hubiere comprometido, el arrendatario es autorizado sin necesidad de requerimiento al propietario, para retener del alquiler una porción correspondiente a la disminución en el uso que resulte de la inejecución de aquellos trabajos o reparaciones.

ARTÍCULO 1130.- El propietario debe hacer las reparaciones ordinarias; y el

ARTÍCULO 1131.- Si las reparaciones llegaren a ser necesarias durante el término del arriendo, el arrendatario puede ejecutarlas por cuenta del arrendador, caso de que éste rehúse verificarlo después de requerido al efecto.

Pero si hubiere urgencia puede proceder a las reparaciones sin requerir previamente al

ARTÍCULO 1132.- Sin embargo de lo dicho en el artículo 1130, si las reparaciones que se hicieren en la cosa privaren del goce de ella al arrendatario por más de treinta días, éste tendrá derecho a demandar una disminución de precio, proporcionada a la parte de goce de que ha sido privado y al tiempo transcurrido durante las reparaciones, o la resolución del contrato, si los trabajos de reparación impidieren el goce de una parte notable de la cosa.



ARTÍCULO 1133.- Los vicios o defectos que impidan o desmejoren notablemente el uso de la cosa, no conocidos por el arrendatario al hacerse el contrato, o sobrevenidos en el curso del arriendo, dan lugar o a la resolución del contrato o a una disminución del precio, según el caso.

Si por cualquier motivo el arrendatario se viere privado de una parte de la cosa podrá, según el caso, exigir disminución del precio o resolución del contrato.

ARTÍCULO 1134.- El arrendatario tendrá además derecho a que el arrendador le indemnice la pérdida que le hayan ocasionado los defectos de que trata el artículo anterior, cuando éstos existían al celebrarse el contrato y eran conocidos del arrendador.

ARTÍCULO 1135.- El arrendatario pierde el derecho de reclamar la garantía cuando no ha denunciado al arrendador la perturbación o embarazo que sufre, salvo que demuestre que el arrendador no habría tenido ningún medio de defensa o que éste hubiera obtenido daños y perjuicios del autor de la perturbación o embarazo.

ARTÍCULO 1136.- Tampoco puede reclamarse la garantía por simples vías de hecho cometidas por terceros que no alegan ningún derecho a la propiedad o uso de la cosa arrendada.

ARTÍCULO 1137.- El arrendatario debe usar de la cosa según el destino expresado en el contrato o indicado por las circunstancias.

ARTÍCULO 1138.- 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.

Responde también de los perjuicios que se sigan al arrendador, por usurpaciones de terceros de que no hubiere dado cuenta a aquél en tiempo oportuno.

ARTÍCULO 1139.- Se eximirá el arrendatario de la responsabilidad que pesa sobre él por razón de la pérdida o de los deterioros de la cosa, demostrando que aquélla o éstos provienen de una causa que le es extraña, o que ha empleado todos los cuidados a que estaba obligado.

ARTÍCULO 1140.- 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 ú 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.

ARTÍCULO 1141.- El arrendatario está obligado a pagar el precio en la época convenida, y a falta de pacto al concluir el arrendamiento, si éste se hizo por una sola suma; o al terminar cada día, mes o año, si el arrendamiento se hizo por días, meses o años.

ARTÍCULO 1142.- Si lo pactado sobre precio no pudiere probarse será creído a ese respecto el arrendador, a no ser que el arrendatario prefiera que la estimación de precio se haga por peritos. Si éstos lo fijaren en una suma igual o mayor a la declarada por el arrendador, los gastos del peritazgo serán de cuenta del arrendatario; y si la fijaren en una suma menor, dichos gastos serán de cuenta del arrendador.

ARTÍCULO 1143.- El arrendador, mientras no se le hayan pagado los alquileres o rentas vencidos, puede oponerse a que se saquen de la finca o casa arrendada los frutos y objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto. También tiene acción aun contra terceros poseedores de buena fe, para hacer que dichos objetos vuelvan a la finca o casa arrendada, de donde se hubieren sacado sin su consentimiento, siempre que entable su acción dentro de los quince días inmediatos a la salida, que los bienes restantes en la casa o finca no sean suficientes para garantizar el pago, y que no se trate de cosas que, como mercaderías o cosechas, están por su naturaleza destinadas a ser vendidas.

ARTÍCULO 1144.- El arrendatario debe restituir la cosa, al fin del arrendamiento, en el estado en que la recibió, salvo su exención de responsabilidad por las pérdidas o deterioros de que no fuere culpable.

Si no hizo constar por escrito y contradictoriamente con el arrendador el estado de la cosa arrendada, se presume, salvo prueba en contrario, que puede hacerse con testigos, que la recibió en buen estado.

ARTÍCULO 1145.- El arrendatario puede ceder el arrendamiento o subarrendar, a no ser que esta facultad le esté prohibida por una cláusula expresa del contrato o por disposición de la ley.

ARTÍCULO 1146.- El contrato de arrendamiento se resuelve por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada.



Si después de la destrucción parcial de la cosa, queda ésta en estado de poder continuarse el arrendamiento, o si el arrendador consiente en restablecer la cosa a su anterior modo de ser, el arrendatario puede pedir o la resolución del contrato o una disminución de precio.

ARTÍCULO 1147.- Si se pidiere la resolución del contrato de arrendamiento por no haber cumplido una de las partes una obligación positiva, puede el Juez, antes de acceder a la demanda, acordar al contraventor un plazo para el cumplimiento de su obligación, excepto si la resolución se fundara en falta de pago del precio.

Si la resolución se pidiere por omisión del demandado de una obligación negativa, corresponde al Juez apreciar si la contravención es o no bastante grave para fundar la resolución del contrato.

ARTÍCULO 1148.- Siempre que se resuelva el contrato por culpa del arrendatario, deberá éste seguir pagando el precio del arrendamiento, por todo el tiempo que según la costumbre del lugar, sea necesario para que el arrendador pueda celebrar otro arrendamiento: esto sin perjuicio de la indemnización de que sea responsable por el goce abusivo de la cosa.

ARTÍCULO 1149.- Si el arrendatario llegare a ser declarado insolvente o en estado de concurso, el arrendamiento podrá ser resuelto por los acreedores, con previo aviso con un mes de anticipación, al arrendador, cuando el contrato tenga por objeto una finca urbana.

Si el arrendamiento tuviere por objeto un predio rústico podrán también los acreedores rescindirlo; pero tendrá derecho el arrendador para pedir la continuación del arrendamiento por seis meses más, a contar del día en que los acreedores le hayan hecho saber su determinación de apartarse de él.

Para que los acreedores puedan sustituir al concursado es necesario que den fianza bastante. No pasará a éstos el arrendamiento de inmuebles destinados al uso y habitación del concursado y su familia.

ARTÍCULO 1150.- La insolvencia declarada del arrendador y la rescisión o anulación de su título de propiedad ponen fin al arrendamiento; pero si éste se hallare inscrito, no se resolverá sino en los casos en que la acción que desvanece los derechos del arrendador, en la cosa, pueda legalmente redundar contra terceros.



La simple resolución del título en virtud del cual poseía, no produce la resolución del arrendamiento hecho por el arrendador, si su título le daba derecho para arrendar; pero la resolución del arrendamiento por no cumplir sus obligaciones el arrendatario acarreará la de los subarrendatarios.

ARTÍCULO 1151.- Si no se determinó el tiempo que debía durar el contrato, o si el tiempo no es determinado por la naturaleza del servicio especial a que se destina la cosa arrendada, o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar, sino notificando anticipadamente a la otra parte.

La anticipación se ajustará a la medida del tiempo en que se regulan los pagos, y comenzará a correr el término para el desahucio al principiar el próximo período.

Pero si el precio del arriendo debe pagarse por años se tendrá por expirado el tiempo del arrendamiento seis meses después del aviso.

ARTÍCULO 1152.- Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del aviso o desahucio, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario deberá pagar el alquiler de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.

ARTÍCULO 1153.- Fuera del caso de que el arrendamiento se halle inscrito, el que sucede al arrendador, a título oneroso, en la propiedad de la cosa arrendada, no está obligado a respetar más de un año, contado desde que desahucie al arrendatario, el contrato de arrendamiento pendiente; pero no producirá ningún efecto contra el nuevo propietario el arrendamiento que no conste en documento público o privado, de fecha cierta.

ARTÍCULO 1154.- Cuando se resuelva el arrendamiento por venta que de la cosa haga el arrendador, éste será responsable de los daños y perjuicios para con el arrendatario.

ARTÍCULO 1155.- El arrendamiento no se resuelve por muerte del arrendador o arrendatario, ni por hallarse el arrendatario, con motivo de una causa cualquiera, aunque ésta sea caso fortuito o de fuerza mayor, en posición de no hacer uso de la cosa arrendada.”

## **2.2 Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos**



“ARTICULO 4.- Ámbito de aplicación.

Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos.

Se aplicarán supletoriamente, las disposiciones del Código Civil, en tanto no contravengan lo dispuesto en la presente ley.

ARTICULO 7.- Inaplicabilidad de la ley.

Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ley:

- a) Los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares, en cuanto a los usuarios de sus servicios.
- b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial.
- c) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades.
- d) La ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local.
- e) El arriendo de espacios publicitarios.
- f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado. El comodatario u ocupante no modifica su calidad por el hecho de abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad y otros que se deriven del uso del bien, aunque haya registrado a su nombre esos servicios.
- g) El uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad u otros servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como remuneración en especie.



h) Los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio. Estos contratos se registrarán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

#### ARTICULO 8.- El arrendamiento.

Existe arrendamiento o locación cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y determinado.

Quien cede el uso y goce de la cosa se denomina arrendador o locador y el que paga el precio, arrendatario, locatario o inquilino. El precio se llama alquiler o renta.

#### ARTICULO 9.- Facultad de dar.

Pueden dar en arriendo el propietario, el poseedor del bien por cualquier título legítimo, siempre y cuando no sea el de arrendamiento, y quien actúe en el ejercicio de un poder especial o generalísimo o de una facultad legalmente conferida por autoridad competente.

El copropietario de una cosa indivisa no puede arrendarla sin el consentimiento de los demás partícipes.

La contravención a estas normas producirá la nulidad del contrato, con derecho a la reparación por daños y perjuicios.

#### ARTICULO 10.- Facultad de recibir.

Puede tomar en arriendo todo el que posea capacidad jurídica o esté legalmente representado.

Para tomar en arriendo a nombre de un tercero se requiere poder especial o generalísimo o tener el ejercicio de una facultad legalmente conferida por autoridad competente.

En el arrendamiento, son de aplicación las prohibiciones contenidas en el artículo 1068 del Código Civil o las de cualquier otra disposición legal imperativa. La contravención a estas normas producirá la nulidad del contrato, con derecho a la reparación por daños y perjuicios.

#### ARTICULO 11.- Contenido del contrato.



En los contratos de arrendamiento escritos, el documento deberá contener, por lo menos, las siguientes estipulaciones:

a) Nombres, calidades y personerías del arrendador y del arrendatario.

b) Cita de inscripción, en el Registro Público, del inmueble objeto del contrato. Si el bien no está inscrito, el contrato mencionará el documento fehaciente donde conste el derecho de propiedad o de posesión.

Además, se indicará la ubicación exacta del inmueble.

c) Descripción detallada del inmueble arrendado y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento, el estado de conservación de los bienes y, en su caso, los vicios o defectos que acompañan la cosa.

d) Descripción individualizada de otros muebles no fungibles que las partes convengan incluir en la contratación, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos.

e) Mención expresa del destino específico al que se dedicará el inmueble arrendado.

f) Monto del precio del arrendamiento o alquiler, lugar donde se pagará y forma de pago.

g) Plazo del arrendamiento.

h) Domicilios que las partes señalan para las notificaciones.

i) Otras cláusulas convenientes para los contratantes, en concordancia con lo dispuesto en esta ley.

j) Fecha del contrato.

## 2.4 Ley de Jurisdicción Agraria

“Artículo 2.- Corresponde a los tribunales agrarios conocer:

(...)



e) De las acciones relativas a contratos de aparcería rural, esquilmo, arrendamiento o préstamo gratuito de tierras.”

### 3. JURISPRUDENCIA

#### 3.1 Contrato de arrendamiento

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>9</sup>

“III).-El arrendamiento es un contrato de naturaleza bilateral y consensual, por el cual una de las partes, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagándole un precio por un plazo determinado. De conformidad con el Código Civil, esta figura prevee una serie de deberes tanto específicos y primarios como accesorios, tanto para el arrendante como para el arrendatario. En el caso del primero, señala claramente un deber de entrega de la cosa en un estado idóneo para su uso por parte del arrendatario, bajo riesgo de resolución contractual o disminución del precio. En este sentido, los artículos 1128 y 1129 del Código Civil, señalan: " ARTÍCULO 1128.-

El arrendador, o persona que da en arrendamiento, debe entregar al arrendatario la cosa con sus accesorios en estado de llenar el objeto para el cual se arrendó". "ARTÍCULO 1133.- Los vicios o defectos que impidan o desmejoren notablemente el uso de la cosa, no conocidos por el arrendatario al hacerse el contrato, o sobrevenidos en el curso del arriendo, dan lugar o a la resolución del contrato o a una disminución del precio, según el caso. Si por cualquier motivo el arrendatario se viere privado de una parte de la cosa podrá, según el caso, exigir disminución del precio o resolución del contrato". Por otra parte, con respecto al arrendatario, se establece un correlativo deber de uso y cuidado del bien, debiendo entregarse éste al arrendante en el mismo estado en que se recibió. Para dicho fin, el Código parte de una presunción de que los bienes fueron recibidos en buen estado sino hubo manifestación en contrario por parte del arrendatario. En este sentido, el Código Civil señala:"ARTÍCULO 1138.-

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. Responde también de los perjuicios que se sigan al arrendador, por usurpaciones de terceros de que no hubiere dado cuenta a aquél en tiempo oportuno". "ARTÍCULO 1139.- Se eximirá el arrendatario de la responsabilidad que pesa sobre él por razón de la pérdida o de los deterioros de la cosa, demostrando que aquélla o éstos provienen de una causa que le es extraña, o que ha empleado todos los cuidados a que estaba obligado". "ARTÍCULO



1144.- El arrendatario debe restituir la cosa, al fin del arrendamiento, en el estado en que la recibió, salvo su exención de responsabilidad por las pérdidas o deterioros de que no fuere culpable. Si no hizo constar por escrito y contradictoriamente con el arrendador el estado de la cosa arrendada, se presume, salvo prueba en contrario, que puede hacerse con testigos, que la recibió en buen estado". Al respecto, el voto 138-F-91.CON de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de las quince horas cinco minutos del veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y uno, ha establecido la naturaleza claramente contractual de los daños derivados del incumplimiento de estas obligaciones, de la siguiente manera: "VII.-

Contraída una obligación que implique la entrega de una cosa, el deudor debe velar porque se conserve en buen estado, con el celo y la diligencia de un buen padre de familia, salvo en los casos en que la ley especialmente atempera o agrava la responsabilidad -artículo 698 del Código Civil-. En materia de arrendamiento propiamente el arrendatario está 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 - artículo 1138 ibídem-. El arrendatario debe restituir la cosa, al fin del arrendamiento, en el estado en que la recibió, salvo su exención de responsabilidad por las pérdidas o deterioros de que no fuere culpable. Si no hizo constar por escrito y contradictoriamente con el arrendador el estado de la cosa arrendada, se presume, salvo prueba en contrario, que puede hacerse con testigos, que la recibió en buen estado -artículo 1144 ibídem-. ... De manera que el arrendatario estaba obligado como consecuencia del contrato de arrendamiento, a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, debiendo restituirla al arrendante, en el mismo estado de conservación en que la recibió, salvo el deterioro normal causado por el transcurso del tiempo. En consecuencia, si esa obligación es incumplida por el arrendatario, nos encontramos frente a un caso típico de responsabilidad contractual". Por otra parte, tal y como lo señala el juez de instancia, el artículo 1167 del Código Civil es claro al señalar que durante el término en que un arrendatario tenga el bien en su poder, los riesgos de éste, correrán por su cuenta, tal y como indica de la siguiente manera: "Los riesgos de la suma dada a mutuo o de las cosas arrendadas son de cuenta del mutuario o arrendatario". Es por lo anterior, que el contrato de arrendamiento "carga" ambas partes con una serie de obligaciones recíprocas con respecto al uso, custodia y estado del bien objeto de la relación contractual, dentro del principio de buena fé que debe regir todo vínculo de esta naturaleza y que deben ser cumplidas a cabalidad como parte de su debido cumplimiento, a efecto de no incurrir en ningún tipo de responsabilidad civil.IV).- La responsabilidad civil contractual se encuentra regulada en los artículos 702 y 704 de nuestro Código Civil, en tanto establecen, por su orden, lo siguiente: " El deudor que falte al cumplimiento de su obligación sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable por el mismo hecho de los daños y perjuicios que ocasione a su acreedor, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito ", "En la indemnización de daños y

perjuicios sólo se comprenderán los que, como consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, se hayan causado o deban necesariamente causarse ". Con respecto a los daños ocasionados con motivo de un incumplimiento contractual, doctrinariamente se ha hablado de la posibilidad que se presenten daños de naturaleza contractual con motivo del incumplimiento de obligaciones de naturaleza accesoria, pero íntimamente ligadas a la naturaleza del contrato. En este orden de ideas, se ha dicho "Una cosa son los deberes de prestación a los que vienen inequívocamente obligadas las partes, y que salvaguardan el interés primario del acreedor, y otra los deberes de protección, que otros preservan frente al daño que se pueda producir en un interés creditorio distinto de la prestación. Tan autónomos son unos de otros, que pueden funcionar independientemente, hasta el punto de poder ocurrir que el deudor haya cumplido escrupulosamente la prestación propiamente dicha, y sin embargo, haya dejado de observar esos deberes de protección añadidos". (YzquierdoTolsada Mariano. Sistema de Responsabilidad Civil, Contractual y Extracontractual. Editorial Dykinson, 2001. P. 96.) Respecto de los requisitos para que opere responsabilidad civil en un contrato de arrendamiento, la Sala Primera en su voto 036-F-94.AGR de nueve horas cuarenta minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, con base en el voto 320 de las 14 horas y 20 minutos del 9 de noviembre de 1990, señaló: "IX.-

La responsabilidad civil en la resolución contractual del arrendamiento requiere la concurrencia de los siguientes elementos: a) existencia de una relación contractual de arrendamiento; b) incumplimiento de las obligaciones positivas o negativas derivadas de dicho contrato; c) imputación del incumplimiento al deudor; d) existencia de un daño, y; e) relación de causalidad entre el incumplimiento de la parte contratante y el daño producido" En razón de lo anterior, en el análisis de la responsabilidad originada con motivo del incumplimiento contractual, además de la verificación de éste y el análisis de las pretensiones para su satisfacción - que no poseen naturaleza resarcitoria, sino de mero cumplimiento-, también debe analizarse los daños originados en los deberes de protección a que se hacen referencia por el incumplimiento de deberes colaterales o accesorios, como podrían ser los señalados en los artículos 1148 y 1144 del Código Civil citados anteriormente. V)."

[SALA CONSTITUCIONAL]<sup>10</sup>

"VI.-Del plazo indefinido en los contratos de arrendamiento. En relación con la norma impugnada, al establecer ésta que los contratos de arrendamiento de inmuebles que suscriba la Administración serán entendidos por plazo indefinido, estima la Sala que dicha disposición no es válida desde el punto de vista constitucional. La prolongación de la vigencia del contrato de arrendamiento impide al propietario su libre disposición y el ejercicio pleno del dominio sobre el inmueble, aunque esa limitación no le impide seguir recibiendo las sumas correspondientes durante todo el tiempo que la Administración



ocupe su propiedad, situación que en todo caso no es suficiente para justificar la privación del derecho a tal grado. En estos términos se entiende que la norma otorga un beneficio excesivo a la Administración, lo que supone un rompimiento del equilibrio financiero del contrato. La esencia de esta forma de actuación de la Administración Pública supone el concurso de voluntades, por eso estamos frente a un contrato y la consecuente reciprocidad de obligaciones y derechos que caracteriza a este tipo de actos jurídicos. La Administración Pública, si bien busca satisfacer el interés general, y en el caso de la prestación de servicios públicos debe garantizar su continuidad, esa situación puede ser prevista desde el cartel y aceptada en forma previa y expresa por el particular, siempre y cuando se definan los términos y condiciones de la contratación, buscando que el administrado contratante conozca previamente y en forma amplia, las condiciones en que va a obligarse. Esta definición es expresión de los principios de transparencia y publicidad que rigen todo procedimiento de contratación. Si al momento de formular su oferta, la persona estima que las condiciones del contrato le serán adversas, le impedirán hacer un uso adecuado de su inmueble o disponer del mismo en el momento en que desee, entonces puede declinar de su intención de contratar con la Administración. Si aún en contra de la voluntad del propietario, la Administración requiere del inmueble en cuestión, cabrá entonces el recurso a otros mecanismos, incluso la expropiación forzosa, en los términos y en las condiciones dispuestos por la Constitución y la Ley. De esta manera, la disposición cuestionada no es razonable, ni proporcionada, ni adecuada para satisfacer el interés público, puesto que su contenido atribuye un beneficio excesivo y no justificado a la Administración Pública. Vemos como en un contexto de negociación entre las partes y en un marco normativo que acentúa el carácter contractual de las relaciones jurídicas, recurriendo a términos como “derechos” y “obligaciones” de los sujetos; en el caso de los contratos de arrendamiento se desborda el objeto del arrendamiento y se sobrepasa su condición inherente de temporalidad. Al disponer el artículo 77 de la Ley de Contratación Administrativa que “el arrendamiento es por tiempo indefinido, en beneficio de la Administración”, dicha norma polariza uno de los elementos de ese tipo de contratos, provocando un rompimiento del vínculo creado entre las partes, y transformando la relación bilateral, en unilateral, propia de otro círculo de actuación de la Administración Pública.”

### 3.2 Arrendamiento de local comercial

[SALA PRIMERA]<sup>11</sup>

“VII.-Se impone, en primer término, determinar si lo alquilado por el actor es un local comercial o un negocio mercantil, porque de ello depende la normativa aplicable y las consecuencias que se derivan de la finalización unilateral de la relación contractual. Con

ese propósito, conviene transcribir lo dicho por esta Sala, en un caso similar al presente, en sentencia N° 11-F-2000 de las 16 horas del 5 de enero del 2000, en la que dispuso: “

XII.-... la relación contractual habida entre las partes, comprendió tanto el bien inmueble o local comercial donde se desarrollaría la actividad mercantil de cantina, cuanto la universalidad de bienes muebles fungibles y no fungibles aptos para el cabal ejercicio y desarrollo de ésta. Es así como se tuvo por acreditado lo siguiente: "... que en contrato de arrendamiento suscrito entre ... y ..., el día once de setiembre de mil novecientos noventa, la primera dio al segundo en alquiler el local comercial denominado "La Milpa", destinado al expendio de bebidas alcohólicas, el que incluía patentes comerciales, nombre comercial y partes de la edificación, ya que la propietaria se reservaba el derecho de llave, así como tres piezas destinadas a vivienda que se ubican dentro de la misma propiedad; así como dos enfriadores, un congelador... siendo el plazo de tres años a partir de la firma del mismo, y cuyas prórrogas ... serán únicamente por escrito con el consentimiento de las dos partes contratantes...". En este sentido, el actor y aquí casacionista, suscribió un contrato por el cual, se le arrendó no el localcomercial por sí solo, sino la empresa misma. Bajo dicha inteligencia, esta Sala ha venido calificando de modo inveterado, como de naturaleza arrendaticia la relación contractual, en la cual, además del local comercial, estrictu sensu, se comprendan otras universalidades. Estas, en proyección de una actividad-destino en función del arriendo. (Entre otras, sentencias de Casación No. 74 de las 10:00 horas del 31 de julio de 1969; y 42 de las 16:00 horas del 21 de junio de 1978). Por su parte, la doctrina, en general, califica a la hacienda, desde un perfil objetivo, como el patrimonio de una empresa; sea al conjunto de bienes fijos y mutables objeto del contrato, cuya característica primordial es ser el resultado de un complejo de relaciones organizadas por una fuerza en movimiento que tiene la capacidad de separarse de la persona, es decir, una entidad dinámica. Esta unidad económica contiene dos elementos: material que consiste, entre otros, en los bienes muebles, inmuebles, derechos, relaciones contractuales, activos y pasivos; y teleológico, pues el empresario persigue un final organizar todos los elementos materiales de la hacienda y darles una unidad productiva material. Por tanto, cuando se arrienda la hacienda, se arrienda la unidad productiva. VIII.-En el caso concreto, el Ad Quem avaló el hecho probado identificado con el número 2) del fallo del Juzgado, en que se dispuso: “Que dicha Asociación, le arrendó la soda-comedor al señor José Luis Gutiérrez Álvarez; a partir del 5 de junio de 1995... -corriendo a cargo del Banco, el pago de los servicios de agua, teléfono, electricidad, limpieza y fumigación-“ (folio 884). Fundamentó ese extremo en los autos, hecho segundo de la demanda aceptado por los demandados y fotocopia certificada del artículo 5.3 del acta de la sesión extraordinaria N° 482-95,

celebrada por el directorio de Asobacen el día 24 de mayo de 1995. Luego, en el Considerando VI, concluyó que, según el acuerdo de voluntades, lo transado entre el actor y la Asociación Solidarista, no fue la renta de un local comercial, sino de una empresa o administración de la soda comedor, incluido el mobiliario. En criterio de esta Sala, además de lo expuesto, es de especial importancia para clarificar el punto la confesión rendida por don José Luis Gutiérrez (folios 852 y 853 vto), en donde reconoce que alquiló a la Asociación, la soda con el equipo de cocina, refrigeración, platos, cucharas, tenedores, máquina de hielo, además de que la arrendante cubría los recibos de electricidad, agua y teléfono, así como los servicios de limpieza y fumigación. También, según se extrae de los hechos 1, 2 y 4 de la formalización de la demanda, el contrato tuvo como propósito la operación y explotación de ese establecimiento mercantil, incluido el mobiliario, pues en esos términos le fue dada en alquiler a la Asobacen a quien luego arrendó. Más aún, los informes periciales vertidos en autos y no objetados en este extremo por el recurrente, dan cuenta de que el contrato tenía como fin la operación y explotación de la soda y que comprendió los equipos y accesorios propiedad del Banco (folios 742 y 764) y la sentencia de primera instancia. Si se analiza la relación contractual al amparo del antecedente jurisprudencial transcrito, no cabe duda que lo arrendado es una empresa mercantil. En efecto, don José Luis, por ese medio, tenía derecho a utilizar tanto las instalaciones físicas ubicadas en el Banco Central, acondicionadas y destinadas a soda comedor, como a una serie de equipos y mobiliario necesarios para ese propósito, además de la prestación de servicios básicos, todo lo cual redundaba en que la contratación tuvo por objeto una universalidad, una empresa donde su fin y la actividad a desarrollar están íntimamente relacionados. El desarrollo doctrinario que se hace en el recurso, no tiene la virtud de modificar esta conclusión, no sólo por su referencia a ordenamientos extranjeros, sino también porque pese a establecer las diferencias entre un arrendamiento de bienes estáticos y dinámicos, para ubicar el que se analiza, dentro de los primeros, por tratarse de un local, es lo cierto que de su propia exposición, según la cual esto supone el deber del inquilino de devolver las cosas en el estado en que se le entregaron (salvo deterioro normal) y el del arrendante de suplir las mejoras necesarias, sin interferir en el goce del bien, no se ajusta, como quedó dicho, a los términos bajo los cuales recibió la administración de la soda.

IX.- Habiéndose determinado que lo arrendado no es un local comercial, es evidente que no se rige por la Ley de Inquilinato o la de Arrendamientos, sino por la legislación civil que norma lo relativo al alquiler, entre otros, de una empresa mercantil, de ahí que no incurra el Tribunal en quebranto alguno, al disponerlo de esa manera y en particular aplicar el



1151 del Código Civil, que regula la forma en que se pone fin a un contrato de esta naturaleza cuando no se determinó su vigencia. Esta disposición, contrario a lo expuesto por el recurrente, no fue derogado por el numeral 136 de la Ley de Arrendamientos, pues se trata de normas jurídicas que comprenden supuestos distintos; por lo que no tuvo sobre aquella ninguna incidencia. X.-

En lo que atañe a la indemnización, conviene precisar que la Asobacen, mediante oficio N° 88-96 del 8 de abril de 1996, ordenó a don José Luis Gutiérrez devolver la soda-comedor el 12 de julio de 1996, sea que le concedió 90 días. Sin embargo, por oficio N° 219, la Gerencia del Banco Central informó a ésta la finalización del convenio y por ende de la relación arrendaticia a partir del 10 de mayo de 1996. De esta manera, el plazo original se redujo a un mes y dos días. El Ad Quem, en el Considerando VII, con fundamento en el artículo citado, avaló los tres meses inicialmente otorgados al actor y por eso, partiendo de la reducción posterior, dispuso: "... el resarcimiento debe ser equivalente a dos meses, dado que fue a partir del 13 de mayo de mil novecientos noventa y seis, que los personeros de la institución bancaria, impidieron al demandante el ingreso a sus instalaciones", con lo cual, sin duda, compensaba la diferencia de tiempo impuesta por el Banco. El numeral 1151 señala que si no se determinó la vigencia del contrato, su cese debe ser notificado anticipadamente a la otra parte, según las reglas dispuestas en el párrafo segundo que a la letra indica: "La anticipación se ajustará a la medida del tiempo en que se regulan los pagos, y comenzará a correr el término para el desahucio al principiar el próximo período". Ahora bien, si en el arrendamiento no se fijó plazo y la renta era semanal, en realidad la Asociación estaba obligada a avisar a don José Luis con una semana de antelación, de ahí que el tiempo de más que se le concedió, es un beneficio a su favor que el propio Tribunal respetó al tomar como parámetro de la indemnización los 2 meses que por decisión del Banco, se restaron a los 90 días originalmente otorgados y que esta Sala, por el principio de la no reforma en perjuicio, no puede modificar. En atención al planteamiento del recurrente, cabe indicar que si bien de la literalidad de la norma se deriva la legitimación del arrendante para proceder al desahucio, sin responsabilidad de su parte, una vez que se cumplan los presupuestos en ella establecidos, es igualmente cierto que comprende también el derecho de los contratantes para que, sin responsabilidad de su parte, puedan ponerle fin a la relación de arrendamiento cuando contractualmente no fue considerado su plazo de vigencia."

### **3.3 Arrendamiento agrario**

[SALA CONSTITUCIONAL]<sup>12</sup>

“I.- [La demandada] es propietaria de las fincas [...] terrenos de repasto y montaña dedicados a la ganadería. En ellos existía un hato de ganado constituido por dieciséis vacas (diez sin cría y seis con cría pequeña). Dicha señora contrató con [el actor] por un plazo de cinco años, prorrogable por acuerdo de partes, entregando el uso y goce de las fincas al actor, valoradas, para efectos del contrato, en seis mil colones la manzana y estipulando que si las mismas se vendieran el sobreprecio sería repartido entre ambas partes. Además, se convino, que de alquilarse potreros la renta sería repartida a partes iguales, así como el producto de la venta de terneros de producirse ésta, no pagando [el actor] precio alguno por concepto de arrendamiento y comprometiéndose la propietaria a brindarle todas las facilidades para el mantenimiento y labores a realizar en ambas fincas. Durante el plazo del contrato el inmueble no se vendió por lo que no se ejecutó la estipulación según la cual "si las fincas se vendieren, la diferencia entre seis mil colones por manzana que se le da en este momento, y el valor que se le dé al momento de la venta, será repartido por partes iguales entre ambos contratantes.". Al llegar a la fecha de la terminación del contrato, la propietaria tomó nuevamente posesión del inmueble sin indemnizar en modo alguno a su cocontratante; así nació esta demanda la cual ha sido declarada con lugar en primera y segunda instancia en cuanto a la petitoria subsidiaria consistente en condenar a la demandada al pago de las mejoras útiles introducidas en el bien durante los cinco años del contrato. El recurso para ante esa Sala se limita a combatir la sentencia porque no condenó al pago de las mejoras necesarias ni condenó en costas a la demandada. Independientemente de la naturaleza jurídica del contrato celebrado por las partes -calificado por el a quo como aparcería y por el ad quem como arrendamiento- no procede analizar el agravio del recurrente en cuanto a tratarse de una aparcería, pues no sólo no fue objeto de su petitoria subsidiaria, sino, por el contrario, lo que planteó en su demanda -y fue objeto de contradictorio- consistió en su reclamo de estarse en presencia de un arrendamiento. En todo caso, este es un contrato muy particular -quizá no reconducible ni al arrendamiento ni a la aparcería, pues hay elementos fundamentales de ambos que le hacen falta- donde el análisis del tema de las denominadas mejoras necesarias se va a realizar exclusivamente desde el ángulo jurídico de si su indemnización es obligatoria o no, sin dejar de lado los principios generales informadores de dicho instituto en el Derecho agrario. En primer lugar debe subrayarse lo convenido por las partes en cuanto a que si el bien se vendía -se supone dentro de los cinco años del contrato- el sobreprecio alcanzado se iba a repartir por partes iguales. Sin embargo, ello no sucedió, y no se pactó nada en

cuanto a las mejoras. Los tribunales de instancia, con gran tino, en uso de las facultades de equidad contempladas en el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción agraria, y aún cuando no se pactó nada en cuanto a mejoras, condenó al pago de las útiles. Ello era de rigor pues si se pactó compartir un sobre-precio durante el contrato, con mayor razón se debían indemnizar las mejoras; en consecuencia, condenó al pago de las útiles, pero no de las necesarias. En este punto, la pregunta es si debían indemnizarse éstas últimas, sobre todo si se tiene presente que la arrendante se comprometió a dar las facilidades para el mantenimiento y labores a realizar en el fundo. Las denominadas "mejoras necesarias", cuando así se les llama, técnicamente no son mejoras, son reparaciones, pues en realidad se refieren a todos aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa, pero que no acrecientan el valor venal de la misma. Se realizan con la finalidad de impedir el deterioro o ruina de la misma, lo cual sobrevendría de no realizarse, y no con la finalidad de lograr un plusvalor de la cosa. Se les denomina necesarias, pues deben ejecutarse sólo para que la cosa no se deteriore y no se disminuya su rendimiento. Por el contrario, las útiles sí aumentan el valor venal de la cosa, mereciendo el calificativo de "mejoras" porque se realizan, precisamente, con el afán de mejorar la cosa, aumentar las utilidades, siendo de manifiesto provecho para cualquier poseedor, y no sólo para el que las realiza, pues generan una plusvalía al acrecentar el valor de la cosa. El Código Civil desarrolla esta distinción en el artículo 332 en forma similar a lo anteriormente expuesto, pues califica a las necesarias como aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa y a las útiles como las que aumenten su valor venal. Esta división y clasificación es de fuerte raigambre romanista y tradicionalmente ha sido recibida así por el Derecho civil y su doctrina. En el contrato civil de arrendamiento de cosas -para proteger al propietario y eximirlo de indemnizar- se ha interpretado que al arrendatario no le está permitido realizar mejoras -incluidas las necesarias- y, en consecuencia, el propietario no debe reconocérselas. Sin embargo, es una distinción propia de la mejora civil y no de la mejora agraria. Para el Derecho agrario, la mejora vendría a ser todo acto o hecho, jurídico o no, susceptible de aumentar en forma estable y permanente la capacidad productiva del fundo. Se distingue, a tales efectos, entre mejoras económicas y mejoras sociales. Las primeras inciden directamente sobre el fundo provocando un aumento, estable y permanente, sobre su capacidad productiva, mientras las segundas inciden sobre las condiciones en que se presta el trabajo, brindando mayor comodidad para aumentar su eficiencia. Las mejoras sociales son una especie de las económicas, pues estas últimas son todas las que en forma general aumentan la productividad del fundo y las sociales son las que la aumentan mejorando específicamente las condiciones en que se ejerce el trabajo, haciéndolo más



eficiente. Para todas las mejoras agrarias el elemento caracterizante es su incidencia sobre un bien productivo y como resultado del ejercicio de la actividad agraria. Es decir, para el Derecho agrario no hay tales "mejoras necesarias", sino simples hechos y actos de conservación y reparación del fundo, pues mejoras para el Derecho agrario son sólo aquellas que acrecienten la capacidad productiva del bien. Siendo tendencia general del Derecho agrario reconocer las mejoras con la finalidad de estimular al productor a aumentar la capacidad productiva de bienes que no son suyos, pero no así las denominadas por el Derecho civil "mejoras necesarias", o sea, los simples gastos de mantenimiento y conservación. En el subjúdice, las partes convinieron en un contrato agrario mediante el cual se constituyó una empresa agraria. En consecuencia, se debe resolver lo relativo a las llamadas mejoras necesarias -objeto de reproche por el recurrente- sobre la base de los principios generales del Derecho agrario, tomando en cuenta que, desde el punto de vista de esta rama del Derecho y según lo expuesto en el considerando anterior, los gastos de conservación y mantenimiento del fundo no pueden ser reconocidos a título de mejoras agrarias, pues no son consideradas como tales. En el presente asunto, los gastos de conservación y reparación de los fundos objeto del contrato no pueden considerarse parte de la actividad mejoratricia del bien, pues los mismos no implicaron un aumento de su capacidad productiva. Por lo tanto, tales gastos no pueden ser reconocidos a título de mejoras agrarias; pero tampoco pueden serlo en virtud de lo pactado en el contrato, pues aún cuando la propietaria se comprometiera a brindar a su co-contratante, todas las facilidades para el mantenimiento y labores a realizar en los fundos, la equidad en la ejecución del contrato impide reconocer los gastos de conservación y mantenimiento del bien a partir de tal estipulación. Al actor se está reintegrando la inversión que aumentó la capacidad productiva del bien -de lo cual se ha de beneficiar la propietaria también- al reconocérsele las llamadas mejoras útiles, pero si además se le reconocen los gastos de conservación y mantenimiento, la propietaria no obtendría contraprestación alguna, pues ni siquiera habría logrado como beneficio el simple mantenimiento de su fundo. No ha de olvidarse, a tales efectos, que las ganancias de la explotación del fundo no se repartieron. Así las cosas, y para mantener equilibrada la relación contractual en razón del espíritu de lo pactado, los gastos de conservación y mantenimiento han de ser asumidos por el actor como gastos propios e inherentes al ejercicio de la actividad agraria, de cuyo resultado económico fue el único beneficiario, debiendo confirmarse, por lo expuesto, la sentencia recurrida."



**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.



<sup>1</sup> ESPIN CANOVAS, Diego: (1970), "Derecho Civil Español" Tomo III, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 3ª Edición, p. 520.

<sup>2</sup> DE PINA, Rafael: (1966), "Derecho Civil Mexicano" México, Editorial Porrúa, 2ª Edición, p. 100.

<sup>3</sup> BRENES CÓRDOBA, Alberto (1998): "Tratado de las Obligaciones", San José, Juricentro, 1998.

<sup>4</sup> DIEZ PICAZO, Luis: (2003), "Sistema de Derecho Civil", Madrid, Ed. Tecnos, p. 279.

<sup>5</sup> JIMÉNEZ, Jorge: (s.f.), "Algunas ideas sobre el contrato de arrendamiento regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos". Consultado en setiembre de 2012. Disponible en: [http://www.poder-judicial.go.cr/escuelajudicial/archivos%20actuales/documents/revs\\_juds/rev\\_jud\\_82/articulos/articulos4.htm](http://www.poder-judicial.go.cr/escuelajudicial/archivos%20actuales/documents/revs_juds/rev_jud_82/articulos/articulos4.htm)

<sup>6</sup> BERMÚDEZ ROJAS, Nora Elena:(1981), "El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Civil". T.F.G, para optar por la Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, p. 8-13.

<sup>7</sup> MAYA ACHICANOY, Mauricio, "Teoría general y especial de los contratos en Colombia". Consultado en setiembre de 2012. Disponible en: <http://www.scribd.com/doc/8459922/TEORIA-GENERAL-Y-ESPECIAL-DE-LOS-CONTRATOS-EN-COLOMBIA>.

<sup>8</sup> JIMÉNEZ, Jorge: (s.f.), "Algunas ideas sobre el contrato de arrendamiento regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos". Consultado en setiembre de 2012. Disponible en: [http://www.poder-judicial.go.cr/escuelajudicial/archivos%20actuales/documents/revs\\_juds/rev\\_jud\\_82/articulos/articulos4.htm](http://www.poder-judicial.go.cr/escuelajudicial/archivos%20actuales/documents/revs_juds/rev_jud_82/articulos/articulos4.htm)

<sup>9</sup> TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN VI, Voto No. 14-08 de las 10 horas 30 minutos del 9 de mayo de 2008.

<sup>10</sup> SALA CONSTITUCIONAL, Voto No. 11398-03, de 2 horas 44 minutos del 12 de octubre de 2003.

<sup>11</sup> SALA PRIMERA, Voto No. 726-04 de 12 horas 20 minutos del 25 de agosto de 2004.

<sup>12</sup> SALA PRIMERA, Voto No. 013-93 de 10 horas del 29 de enero de 1993.