



Jurisprudencia sobre la Prescripción en el Contrato de Arrendamiento

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
Palabras Claves: Arrendamiento, Prescripción, Artículo 120, Contrato de Arrendamiento, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.	
Fuentes de Información: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha: 25/04/2013.

Contenido

RESUMEN.....	2
NORMATIVA.....	2
La Prescripción en el Contrato de Arrendamiento.....	2
JURISPRUDENCIA.....	2
1. La Prescripción en el Reclamo de Daños y Perjuicios Provocados por Incendio.....	2
2. El Plazo de Prescripción para la Acción de Reembolso por Pagos Excesivos del Precio de la Renta.....	8
3. La Prescripción para el Reclamo de Daños y Perjuicios.....	18
4. Plazo de Prescripción Aplicable por Concepto de Saldos Insolutos.....	20
5. La Prescripción de la Acción por Clausulas Abusivas.....	21

RESUMEN

El presente documento contiene jurisprudencia sobre la prescripción de las acciones nacidas con ocasión del contrato de arrendamiento, considerando los supuestos del artículo 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

NORMATIVA

La Prescripción en el Contrato de Arrendamiento

[Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos]ⁱ

Artículo 120. Todo derecho y su correspondiente acción prescribirán en un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican.

No podrá alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada.

Al impedido por justa causa no le corre término.

En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción.

JURISPRUDENCIA

1. La Prescripción en el Reclamo de Daños y Perjuicios Provocados por Incendio

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]ⁱⁱ

Voto de mayoría:

“III. LOS AGRAVIOS DEL RECURRENTE. Aduce lo siguiente: a) que la acción planteada por la actora se encuentra prescrita, conforme al numeral 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; b) que la carta redactada por un abogado, en representación de la empresa actora, no puede ser un acto interruptor de la prescripción, pues fue una carta entregada cuando el recurrente se encontraba aún en el local y pagando puntualmente la renta; c) que también la carta demuestra la mala fe de la actora, pues se indica que se había reparado la bodega y que se gastó la suma de catorce millones de colones, cuando fue él quien reparó el local y aún ejercía labores de enderezado y pintura; d) que el acto interruptor tiene otras pretensiones diversas a la demanda; e) que la actora no tramitó el exhorto para notificar la demanda, el que

hubiera sido un efectivo acto interruptor, conforme al numeral 1973 del Código Civil; f) que para que el acto interruptor surta efecto, requiere dos situaciones: 1) que sea dirigida hacia la persona contra la que se pretende interrumpir (cita como fundamento varias sentencias), aduce que, en su caso la carta fue dirigida a “Talleres Automon”, que es una sociedad en la que él figura aún como apoderado pero no contra él; y 2) que el acto debe llegar al conocimiento de la persona deudora, lo que no sucedió, ello a pesar de que él contestó la carta y que ellos incumplieron el contrato de arrendamiento; g) que las medidas cautelares no tienen efecto interruptor de la prescripción, por no establecerlo así el Código Procesal Civil; h) que aunque el 879 del Código Civil establece un abanico de posibilidades, ninguno de los supuestos es aplicable a las medidas cautelares; i) que de no acogerse la defensa de prescripción, se acoja la de falta de derecho; j) cuestiona los incisos d,e y f del fallo, en donde se conceden varias de las reparaciones a favor de la actora; k) solicita que se le exima del pago de las costas, por haber actuado en defensa de sus derechos y porque las pretensiones de la actora son excesivas y tan solo parte de ellas fueron acogidas; l) alega que el a-quo omitió pronunciarse sobre las defensas de falta de legitimación ad causam activa, contrato no cumplido y falta de competencia por la materia.

IV. ANTECEDENTES DEL CASO. La actora suscribió un contrato de arrendamiento, a través del cual, le alquiló al accionado una bodega identificada como número 10, la cual se encuentra ubicada en la finca del Partido de San José, número quinientos diez mil quinientos cuarenta y uno-cero cero cero. Dicho contrato fue suscrito el diez de marzo de dos mil cuatro. El alquiler por dicho local se pactó en la suma de ciento cincuenta mil colones, más cinco mil colones de agua. Se estableció un depósito por la misma suma del alquiler. El accionado instaló en la bodega un taller de mecánica automotriz. El día dieciocho de julio de dos mil siete se inició un incendio en ese taller, el cual fue producto de que el hijo del demandado y otros de sus empleados estaban removiendo el tanque de gasolina de un vehículo, utilizando una lámpara portátil de mano con extensión para iluminar. En determinado momento, el tanque se volcó quedando inclinado sobre la superficie, salió gasolina de su interior, entró en contacto con la lámpara portátil, el vidrio del bombillo se fracturó e hizo contacto con los vapores del combustible y se inició un incendio que se esparció por la parte interna de la bodega, que no fue posible controlar utilizando los extinguidores. Se avisó al Cuerpo de Bomberos, llegó un primer camión sin agua y, debido a la inexistencia de hidrantes se tuvo que esperar por un segundo camión que, en pocos momentos apagó el incendio. A raíz del incendio, la bodega sufrió daños materiales y también los vehículos ahí almacenados, entre ellos, el placas seis ocho ocho seis cinco siete, propiedad de la co-accionante Cortés Guerrero, el que quedó totalmente incinerado y sin valor residual. En los días siguientes, el demandado, realizó reparaciones menores, para abrir el taller al público y pagó el alquiler hasta el mes de febrero de dos mil ocho. Luego, lo desocupó, en fecha no determinada sin darle aviso a la actora y sin dejar a su

disposición las llaves. Por esa razón, la sociedad actora planteó un proceso de desahucio contra el demandado, ante el Juzgado Civil de Menor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José. Dicho proceso fue acogido y se condenó al pago de los alquileres y servicios de agua y electricidad, durante los meses de marzo y julio. El desalojo fue realizado el diecisiete de abril de dos mil nueve. Con anterioridad, sea el veintinueve de noviembre de dos mil siete, los aquí actores remitieron una nota al accionado, para comunicarle los daños provocados a la bodega y al vehículo y su obligación de repararlos. El siete de diciembre de ese mismo año, el accionado, contestó esa misiva, indicando lo establecido por los numerales 42 y 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ello motivó a la parte actora a formular esta demanda, pretendiendo: a) la declaratoria de la resolución del contrato de arrendamiento, por incumplimiento de las obligaciones del inquilino de cuidar el local, por lo que, el depósito de daños y perjuicios debía de ser imputado al pago de la deuda y ordenar su desalojo; b) que el demandado debía resarcir los daños sufridos por el local, estimados en catorce millones cuatrocientos cincuenta y dos mil colones; c) el pago de diez millones de colones por depreciación del inmueble por depreciación de lo edificado a razón del incendio; d) el resarcimiento por la no percepción de arriendo mensual durante el tiempo de las reparaciones para un total de un millón ciento veinticinco mil colones; e) el pago de intereses al tipo bancario sobre esos rubros desde el incendio y hasta su efectivo pago. En cuanto a la co-actora Cortés Guerrero, ella pide el resarcimiento por la destrucción del vehículo supracitado, lo que estima en tres millones doscientos mil colones. También como perjuicios, la privación del uso del automotor desde la fecha del siniestro y hasta su efectivo pago, estimado en la suma de tres millones seiscientos mil colones, ello más los intereses generados por esos extremos hasta su efectivo pago. Como explicamos en el considerando II, el a-quo, acogió la demanda.

V. PRIMER AGRAVIO. ACERCA DE LA PRESCRIPCIÓN Y EL NUMERAL 120 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS. La parte recurrente aduce que, la acción de la sociedad actora, le fue notificada un año después de los hechos. Por ello, con base a una supuesta cita jurisprudencial, de la que no se indican elementos para saber que órgano jurisdiccional la dictó ni en que oportunidad, se afirma que no es posible concluir que una “diligencia previa de actividad judicial” interrumpa la prescripción. Con esto, se afirma que, con mayor razón no es posible atribuirle condición de acto interruptor a la carta redactada por el abogado de la parte actora. Ello porque fue una misiva entregada cuando el accionado se encontraba en el local comercial y, pagando puntualmente el alquiler. Que el a-quo no valora que, el contenido de la nota, acredita la mala fe de la actora, pues indica que se había reparado la totalidad de la bodega y que su monto fue de catorce millones de colones. Que tampoco valoró que la misiva no contenía las mismas pretensiones de esta demanda ni constituía un requerimiento de pago real. No compartimos la tesis del

recurrente. El numeral 120 citado establece: ***“Todo derecho y su correspondiente acción prescribirán en un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican. No podrá alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada. Al impedido por justa causa no le corre término. En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción. (Lo destacado y subrayado es nuestro)***. Tal y como se extrae de la citada norma, en ella no se establecen cuáles son los actos interruptores de la prescripción, por lo que necesariamente es de aplicación lo establecido por el numeral 879 del Código Civil, en el sentido de que toda gestión “judicial o extrajudicial” interrumpe esa prescripción negativa. Bajo esta perspectiva, la misiva remitida por el Licenciado Sánchez Bagnarello –en representación de los aquí actores-, fechada el veintinueve de noviembre de dos mil siete, en el que se comunican al accionado los daños provocados a la bodega y al vehículo, como consecuencia del incendio y que, fue respondida por el demandado, el siete de diciembre de ese año, constituye un requerimiento extrajudicial que encuadra perfectamente dentro de los parámetros del numeral 879, por lo que se debe tener como un acto eficaz para interrumpir la prescripción. El recurrente indica que, la circunstancia de que él estuviera en el local arrendado y al día con el pago de los alquileres, al momento de que la carta fue remitida, constituyen elementos no valorados por el a-quo. Carecen de trascendencia estas situaciones, pues la carta fue redactada para cobrar los daños y perjuicios provocados por el incendio en el local, y no para ejercer ningún cobro de alquileres. El hecho de que la carta acredite la “mala fe” de la parte actora, es un aspecto de fondo que no incide en el efecto interruptor de la prescripción derivado de la carta. Por último, no es cierto que su redacción no concuerde con las pretensiones de la demanda, pues a través de ella se pedía el resarcimiento por los daños y perjuicios provocados por el incendio que, es precisamente lo que se pide en este proceso.

VI. SEGUNDO AGRAVIO. LA JURISPRUDENCIA CITADA EN EL RECURSO Y LA CARTA DE FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2007. Como fundamento para aseverar que la interrupción de la prescripción debe efectuarse a “ a través de un medio hábil y de forma adecuada”, se citan la sentencias 1 de febrero de 2006, 9 de marzo de 2006, 12 de marzo de 1982, 16 de noviembre de 1985, 20 de junio de 2004 y 14 de julio de 2005, pero se omite indicar cuál fue el órgano jurisdiccional que las dictó. A pesar de lo anterior, la parte si precisa que su agravio se fundamenta en que, la misiva fechada veintinueve de noviembre de dos mil siete fue remitida a “Taller AutoMon” y no al accionado en lo personal, por lo que no se puede tener como un medio efectivo de interrupción. No compartimos esta aseveración. De la lectura de la carta visible a folios 13 y 14 se extrae que ella fue dirigida al accionado, puesto es un reclamo a él como inquilino de la sociedad demandada, por el percance acaecido en el taller de enderezado y pintura. Así las cosas, la hipótesis de la parte demandada cae por su

propio peso, pues la carta si constituye un medio de interrupción del plazo prescriptivo. En otro orden de ideas –y siempre citando sentencias sin mencionar el órgano que las dictó, como la 13 de octubre de 1994-, se indica que no hubo un conocimiento “real” de parte del deudor del reclamo de la actora. Sin embargo, el accionado se contradice en su argumento, porque a continuación en su recurso indica que “[...] **conteste la carta y deje claro que ya había arreglado y que más bien ellos estaban incumpliendo el contrato de arrendamiento**”. Entonces, si el requerimiento fue efectuado a otra persona y no a él, ¿cómo explicar su contestación refiriéndose a los daños causados? Como vemos es claro que la misiva generó sus efectos al ser dirigido al demandado como arrendatario del taller en el que se causaron los daños. También se indica que, la carta no podía interrumpir la prescripción, pues no cumplía la característica de ser “una gestión de pago o cumplimiento de una obligación por una cantidad cierta”, ello porque en esa misiva se establecía un monto “incierto y desproporcionado” de la deuda reclamada, pues no existía factura alguna que demostrara los montos pretendidos a través de la carta. Nuevamente aquí, la parte accionada, muestra su intención clara de desvirtuar la carta como acto interruptor de la prescripción, no obstante, su tesis no es avalada por el Tribunal, dado que, la comunicación realizada a través de la nota fechada 29 de noviembre de 2007, es un requerimiento efectivo del resarcimiento provocado por el siniestro en el taller arrendado por el demandado. No se puede partir de la premisa de que, para el momento de que la carta fue elaborada la parte actora debía contar con documentos que acreditaban las sumas pretendidas por concepto de resarcimiento, sino que tan solo bastaba acreditar su intención de plantear un reclamo y cuantificarlo, tal y como ahí se hizo. Por último, no se explica el por qué existe una diferencia entre la prescripción de las pretensiones derivadas de un contrato de arrendamientos y la de un contrato civil en general, por ende, el Tribunal carece de competencia funcional para pronunciarse sobre esto.

VII. TERCER AGRAVIO. LOS INCISOS D Y E DEL FALLO. El recurrente cuestiona la redacción de esos hechos, dado que, indica que la prueba ofrecida por la propia actora viene a refutarlos. Específicamente porque él continuó arrendando el local por siete meses más después del siniestro, lo que implicaba que la parte arrendante debía cumplir con sus deberes y que él, como inquilino cumplió con las medidas de seguridad en el tiempo en que arrendó el local. Este argumento del accionado, debe ser denegado por dos razones. Primeramente, debemos considerar que su contestación de la demanda fue denegada por extemporánea, lo que implica que toda la prueba ofrecida para demostrar su supuesto cumplimiento de medidas de seguridad para evitar el siniestro no fue admitida. En segundo término, no señala cuáles son las pruebas evacuadas por la actora, que demuestran su planteamiento en torno al incumplimiento de la demandante y la existencia de medidas de seguridad realizadas

por él. Es por esto que no existen elementos probatorios que lleven a modificar esos hechos probados del fallo.

VIII. CUARTO AGRAVIO. EL HECHO F DEL FALLO. A pesar de que el recurrente hace referencia al hecho f), es realmente el g) el que tiene por probados los daños cuestionados. Se alega en contra del hecho demostrado, porque la parte actora debió acreditar el estado preexistente del bien antes del incendio. Esta hipótesis no es correcta, porque es contraria a las reglas de la carga de la prueba establecidas en el numeral 317 del Código Procesal Civil. Al tratarse de hechos modificativos o extintivos del derecho de la actora, era al demandado el que le correspondía cuestionar los rubros pedidos por la accionante. Y si bien es cierto, pretendió ofrecerla, no lo logró debido a que, como señalamos, contestó esta demanda fuera de tiempo, lo que, procesalmente, conlleva no atender sus argumentos en contra de la demanda y no admitir sus pruebas. Es cierto que luego pidió introducir esa prueba, bajo la modalidad de prueba para mejor proveer, pero es una potestad del órgano jurisdiccional el admitirla o denegarla, como a fin de cuentas paso. Se introducen en esta instancia cuestionamientos en torno a los daños pretendidos por la parte actora y las probanzas que las acreditaron –documental y pericial-, tales como las paredes dañadas, la cubierta del techo, canoas y hojalatería, instalación eléctrica y de agua potable, pisos, cielo raso y oficina, pintura y arreglos previos. En cuanto a las paredes, aduce que las latas de zinc que fungían como paredes fueron cambiadas pero solo tres láminas. No se ofrece prueba sino que tan solo es una afirmación. Se enuncian aspectos como “servicios profesionales y permisos municipales”, sin fundamentar el agravio. Con respecto a los demás extremos a pesar de que sí se fundamentan, constituyen un esfuerzo por cuestionar la prueba técnica a través de la testimonial, documental –fotos- y la confesional. Así, en cuanto a la cubierta del techo, se aduce que el experto valora daños que no son ciertos y que se contradicen con la confesional del representante de la actora en conjunto con las fotos aportadas, lo mismo sucede con la instalación eléctrica y de agua potable, los pisos, el cielo raso, la pintura y “arreglos previos”. Estos cuestionamientos en torno a la prueba técnica ya fueron hechos por el demandado en la forma aquí indicada, al solicitar aclaración y adición del informe –folios 890 a 893-, no obstante, se le previno que depositara los emolumentos del profesional para ello (auto de las once horas quince minutos del dieciocho de febrero del dos mil diez, folio 895) y no lo hizo con lo que se denegó toda posibilidad de aclaración en la forma que ahora pide que sea valorado (auto de las quince horas veinticinco minutos del once de marzo de dos mil diez, folio 899). Por consiguiente, la confesional y las fotografías no vienen a restar credibilidad a lo indicado por el experto en su informe, lo que sí se hubiera logrado, a través de la misma pericial, si el accionado hubiese cumplido con el depósito prevenido por el a-quo, lo cual no hizo.”

2. El Plazo de Prescripción para la Acción de Reembolso por Pagos Excesivos del Precio de la Renta

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

“V. SOBRE EL FONDO. Vistas las alegaciones de las partes involucradas en el presente asunto, es claro que el objeto del proceso estriba en la determinación de la validez de las conductas administrativas cuestionadas, que dispusieron el deber de la actora de reintegrar al Estado un total de cincuenta y cinco millones novecientos noventa y dos mil cuatrocientos noventa y seis colones con ochenta y tres céntimos (¢55.992.496,83), que aquélla canceló bajo protesta, por concepto de rentas alegadamente giradas en exceso en la fijación de los reajustes de precios derivados de los cuatro contratos de arrendamiento que suscribieron las partes entre el 19 de setiembre de 1990 y el 7 de enero de 1998, como consecuencia de la indebida aplicación de los mecanismos de ajuste anual. La postura de la accionante se centra en dos argumentos: a) que la metodología de cálculo de los reajustes, efectuada por el Ministerio de Hacienda en los actos cuestionados, es errónea; y, b) que, en todo caso, las acciones de retorno estaban prescritas, a la luz de lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LGAUS), N° 7527 de 7 de julio de 1995.-

VI. Mediante sentencia N° 3830-2010 de las 15:10 horas del 11 de octubre del 2010, esta Sección resolvió un asunto muy similar al *sub examine*, del cual es posible rescatar importantes elementos de análisis para la decisión de este caso (no sin antes destacar –previa consulta efectuada del Sistema de Gestión en Línea, disponible en la dirección electrónica www.poder-judicial.go.cr– que aun cuando contra ese pronunciamiento fue interpuesto recurso de casación, éste fue a la postre rechazado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia N° 1333-2011 de las 10:00 horas del 20 de octubre del 2011, sin que se cuente a esta fecha con la redacción integral del fallo). En la referida resolución, este Tribunal indicó lo siguiente:

“III. Sobre el régimen jurídico aplicable al caso concreto. (...). Como aspecto primario debe establecerse el régimen jurídico que resulta aplicable a esta relación contractual, de cara a fijar la fuente a la que ha de acudir para la solución de controversias como la que se pretende dirimir en esta causa. Es claro que atendiendo al objeto del contrato de marras, se está frente a un vínculo comercial de arrendamiento de bien inmueble que se encuentra regulado por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley No. 7527. Así lo expresa de manera diáfana el numeral 6 de ese conjunto legal en cuanto señala: ‘El Estado, los entes públicos descentralizados y las municipalidades, en calidad de arrendadores o arrendatarios, están sujetos a esta ley, salvo disposición expresa de su propio ordenamiento jurídico. El procedimiento de licitación se rige por

las disposiciones legales y reglamentarias de la contratación administrativa.' En esa misma línea se establece el canon 4 *ibidem*. La aplicación de ese régimen jurídico a las contrataciones de arrendamiento de las Administraciones Públicas, sea en condición de arrendatarias o arrendadoras, solo se ve excepcionada por la existencia de un régimen particular que fije normas especiales que en esas medidas se impongan por criterio de especialidad. Empero, en la particularidad del presente asunto, en el caso de la Administración Central, no existe normativa especial sobre el particular. De ahí que el marco legal que debe aplicarse a la relación establecida entre las partes sea precisamente la mencionada Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Incluso, no se debate entre las partes que los aspectos medulares de las controversias que se sostienen en este proceso deban ser analizadas a la luz de la aludida Ley No. 7527. Ello se puede observar tanto en el escrito de demanda como en la contestación, así como en las mismas resoluciones administrativas que son objeto de cuestionamiento. Ahora bien, la sola regulación de una normativa de orden privado no determina que la relación que sea mantiene entre las partes deba entenderse como un contrato privado. En efecto, en la particularidad del presente caso, no existe duda alguno que se está frente a un contrato administrativo y no frente a un contrato privado de la Administración. El marco jurídico regulatorio no determina la naturaleza jurídica de esa relación negocial. No se trata de un contrato emitido en la capacidad de derecho privado de la Administración, sino, frente a la adquisición del derecho de uso de un bien inmueble por parte de la Administración Central para prestar servicio público. Ergo, se insiste, es un contrato administrativo que como tal, encuentra base además en precisiones propias del derecho público, las que atendiendo a cada tipo de controversia suscitada entre las partes, puede ser eventualmente aplicable al caso. Ejemplo de ello sería el examen de la validez de las conductas públicas, las que en orden a lo expuesto, deben analizarse conforme a los parámetros de validez del ordenamiento jurídico público. Nótese que incluso el numeral 3 de la Ley de Contratación Administrativa establece que el régimen de nulidades de la contratación administrativa será el estatuido por la Ley General de la Administración Pública."

Así pues, la aplicación al caso de la LGAUS es correcta, incluso en tratándose de los primeros dos contratos que son de interés en este asunto, que fueron originalmente suscritos bajo el imperio de la anterior Ley de Inquilinato, pero cuya sujeción a las reglas de la legislación de arrendamiento vigente es clara en lo relativo a su plazo de vigencia y a las reglas relativas al precio del alquiler y sus cláusulas de ajuste, pues – como bien lo argumenta la demandante– así se desprende de lo estipulado en los Transitorios I y III de la ley vigente.-

VII. También se dijo en la sentencia de comentario, en cuanto viene relevante a este asunto:

“IV. Sobre la prescripción de la potestad de reclamar las sumas giradas en exceso. El accionante reclama la prescriptibilidad de la potestad de la Administración de perseguir las sumas, supuestamente pagadas en exceso, al considerar que ha transcurrido el plazo anual que para los efectos fija el canon 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Lo anterior considerando la fecha en que la Auditoría Interna puso en conocimiento del jerarca de Hacienda las supuestas irregularidades y aún más al considerar las fechas en que se produjeron los supuestos errores en el cálculo del reajuste. Indica la accionante que para ello no vale alegar que fue hasta en junio del 2008 que el Banco Central de Costa Rica comunicó que la metodología utilizada para calcular los reajustes era errónea, ya que ello implicaría sacar provecho de la propia incuria de la Administración al determinar el IPC. Por su parte, el Estado sostiene que no es sino hasta el momento en que el Órgano Director del Procedimiento emite la recomendación final que el jerarca de Hacienda, único con competencia para los efectos, se encuentra en posibilidad de conocer que se han cancelado sumas en exceso y por ende, es a partir de ese momento que se debe computar el citado plazo anual de prescripción. En efecto tal y como alegan las partes, es incontrovertible que el plazo de prescripción que opera para el ejercicio de la potestad de la Administración para realizar el cobro de las sumas, que en su criterio, fueron pagadas en exceso, es el establecido por el ordinal 120 de la citada Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Al efecto, dicha norma señala en su tenor literal:

‘ARTICULO 120. Prescripción. Todo derecho y su correspondiente acción prescribirán en un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican. No podrá alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada. Al impedido por justa causa no le corre término. En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción.’ *Dicho mandato, que resulta de aplicación directa a la especie y en general a los conflictos que se puedan generar en las relaciones de arrendamiento, fija reglas concretas respecto del instituto de la prescripción para el caso de los contratos de arrendamiento que se encuentran dentro del espectro de cobertura de dicha legislación. Se trata por ende de una normativa especial que se impone sobre cualquier otra regulación referida a plazos prescriptivos, incluso sobre la decenal ordinaria que preceptúa el ordinal 868 del Código Civil, ante la existencia de esa regla específica. La citada normativa establece por ende, reglas claras en cuanto al plazo prescriptivo y los momentos a partir del cual inicia el cómputo de ese tiempo. En efecto, como se observa, establece con claridad un plazo de un año. Pero además, fija como punto de partida posible dos momentos: 1) la ocurrencia de los hechos o bien, 2) desde el conocimiento que tenga la parte a quien perjudica. Cabe señalar que en lo que no se encuentre regulado expresamente en la Ley No. 7527, resulta de aplicación supletoria el Código Civil en torno a la figura bajo examen, como*

es el caso de las causales de suspensión e interrupción. No obstante, el análisis del punto de inicio de la prescripción debe ser ponderado en cada caso concreto a efectos de establecer las reglas en dicha dinámica. Nótese que la misma norma señala que no cabe el alegato de desconocimiento de hechos públicos y notorios. Asimismo, fija el principio genérico de que al impedido por justa causa no le corren los términos. Ello supone en cada caso el análisis a fondo de si la persona que pretende el ejercicio de un derecho dentro de este tipo de relaciones, se encontraba en conocimiento de los hechos o circunstancias que alega, le causan el daño cuya reparación pretende. Así, es claro, ante hechos cuya claridad de efectos haga suponer el conocimiento o posibilidad de conocer la causa que permite ejercer el derecho, el plazo se inicia desde el acaecimiento de ese hecho. Cuando tal efecto no sea evidente, la regla aplicable será el momento en que el titular del derecho se encuentra en posibilidad objetiva de conocer la causa. En este punto, debe tenerse claro que la prescripción negativa o liberatoria, posibilita la extinción de un determinado derecho por el solo transcurso del tiempo, según lo preceptuado por los numerales 865 y 866 del Código Civil (reglas de aplicación supletoria conforme se desprende de los ordinales 4 y 120 de la Ley 7527). Cabe destacar que dicho tipo de prescripción pende de la concurrencia de tres aspectos: **primero**, la inercia en el ejercicio de un derecho por parte de su titular, **segundo**, que esa inercia se haya generado por el plazo que fija el ordenamiento para que ocurra la prescripción del mismo y **tercero**, la defensa de la persona frente a quien se puede ejercitar aquel derecho, de hacer valer a su favor el efecto liberatorio. De ello se desprende que la prescripción libera a la parte que se encuentra comprometida a determinada obligación, cuando el titular de ese derecho que le resulta oponible, no lo haya hecho valer dentro de los plazos que en cada caso fije el ordenamiento, siempre que ese obligado, invoque en su favor la figura de la prescripción liberatoria. De ahí que la prescripción no pueda ser declarada de oficio por el juzgador, sino que debe ser invocada a gestión de parte. Para este Tribunal, se insiste, es claro que en estos menesteres el plazo ha de computarse desde el momento en que la parte que reclama determinado derecho o su acción, se encuentra en posibilidad objetiva de conocer la existencia de una situación que le posibilite el ejercicio del reclamo en defensa de lo que considera su derecho. Es esta la causa de la indicación de imposibilidad de cómputo de plazos a quien se encuentre impedido por justa causa. Empero, este punto de partida no debe asociarse a una comunicación o determinación formal que indique a la parte que se ha detectado una circunstancia que le posibilita reclamar a su contraparte un derecho. La regla aludida se refiere a la posibilidad objetiva de conocer esa fuente de reclamo. Por tanto, el análisis del momento de inicio de la prescripción debe atender a un examen valorativo a fondo de cada caso. Así puede desprenderse de la resolución No. 606-2004 del 23 de julio del 2004 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en cuanto señala sobre el particular: 'Por ello, para el presente proceso, considera este Tribunal, el plazo previsto en el numeral indicado de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe computarse a partir del momento en

que le perjudica, sea, cuando se le notificó la demanda a la sociedad arrendataria, por ser este el momento en que se entera del conflicto de intereses con la actora y de que se le está demandando, precisamente, para ejecutarse lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento. Antes de ese momento, se repite, no existía motivo para acudir a la vía jurisdiccional en procura de nulidad alguna. ...' *La anterior cita refleja la tesis aludida, en cuanto a que es con la posibilidad de conocer el conflicto de intereses que corre el plazo anual de prescripción aplicable en esta materia.*

V. Análisis de la prescripción en el caso concreto. *En la especie, según se ha mencionado, es claro que la norma aplicable para el examen del alegato de prescripción es el numeral 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos por tratarse de una relación de arrendamiento de bien inmueble. En sede administrativa, ante el traslado de cargos realizado por el Órgano Director del Procedimiento, la firma accionante opuso la excepción de prescripción, argumentando los mismos motivos que ahora en esta sede dirime. (...). Conforme a la cláusula quinta de ese negocio, el monto del alquiler se incrementaría un 15% anual sobre el monto originalmente pactado, siempre que el IPC fuera igual o superior a ese porcentaje. En la vigencia del contrato, era la propia Administración arrendataria, conforme a sus procedimientos internos, quien establecía el monto de ajuste cada año cumplido de contrato, constituyéndose en una suerte de cláusula exorbitante que le habilitaba para fijar, de manera unilateral ese incremento, claro está, con la posibilidad de la arrendante de cuestionar esa fijación económica mediante los mecanismos que el ordenamiento ponía a su disposición. (...).*

VI. Del examen de la anterior cadena de hechos relevantes, este Tribunal concluye, el plazo que ostentaba la Administración para recuperar lo que considera fueron sumas pagadas en exceso, se encuentra prescrito tal y como lo alega la accionante. En efecto, en la dinámica del instituto de la prescripción aplicable a este caso, conforme al examen realizado arriba, el punto de inicio del plazo de prescripción anual aplicable a este tipo de relaciones, debe computarse desde el momento en que ocurrieron los hechos o bien, desde que se conozca por parte del titular conociera de esos hechos, sea, desde el momento en que se encontraba en posibilidad objetiva de conocerlos, conforme lo estatuye el canon 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. El estudio del presente caso lleva a establecer que el punto de inicio de ese lapso prescriptivo no era otro que el momento en que la misma Administración, de manera unilateral, fijaba cada año, el incremento anual del precio de alquiler mensual. En efecto, los hechos concretos que a juicio de la Administración generaron el pago en exceso se configuraron con cada aumento que ella misma determinaba cada año en que correspondía fijar ese incremento con arreglo al contrato, cláusula quinta. Era con el análisis puntual que realizaba de manera unilateral cada año que el mismo Ministerio de Hacienda se encontraba en posibilidad objetiva de conocer que la aplicación que hacía de los mecanismos de ajuste no eran correctos y que por ende, se

había generado, dentro del marco de esa postura, un pago en exceso a favor de la arrendante. Más simple, cada vez que se aplicaba el ajuste, la Administración estaba en plena posibilidad de revisar las aplicaciones previas, siendo que la anterior renta constituía la base del incremento, y determinar en ese momento, si su metodología había sido incorrecta y se había generado un beneficio sin causa a favor de la firma arrendante. Si bien puede decirse que en esas aplicaciones medió siempre la buena fe de las partes vinculadas y que el error no crea derecho en favor de la actora, lo cierto del caso es que ello no permite desvirtuar que desde el plano eminentemente objetivo, era en cada fijación anual que se estaba en posibilidad de revisar la metodología utilizada en esas fijaciones y por ende, conocer si esos yerros habían producido, por consecuencia lógica, giros excesivos de montos de alquiler. Ergo, es desde cada uno de esos instantes que debe computarse el plazo de prescripción. Ahora, (...), es claro que al momento en que se notifica a la entidad accionante la citación a la audiencia del procedimiento de cobro establecido en su contra, (...), ya el plazo anual de prescripción se encontraba por demás fenecido, lo que lleva a la nulidad de lo actuado por desconocer la imposibilidad de continuar con el procedimiento cobratorio, pese a la concurrencia de la prescripción de esa potestad. (...)

VII. La certeza y la seguridad jurídica son reglas que el ordenamiento normativo impone para evitar la incertidumbre de permitir, en cualquier tiempo, el reclamo por conductas intra contractuales que son adoptadas por la Administración contratante (revestida de sus potestades de imperio), pese a la posibilidad que en fases previas, pudo haber tenido para emprender las sendas reclamatorias que son puestas a su disposición. (...). No duda este Tribunal de la relevancia de recuperar fondos públicos cuando se considera que han sido girados de manera indebida (tema aún no abordado en este caso), empero, tales acciones deben establecerse dentro de los cánones que en cada caso fija el ordenamiento, en concreto, límites temporales para el ejercicio de esas acciones. (...) Así las cosas, al momento de comunicar el traslado de cargos y citación a la audiencia oral y privada dentro del procedimiento administrativo ordinario, ya había fenecido el plazo anual que fija el artículo 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. No genera modificación alguna el denominado debe (sic) de previsión de verificación que exige al contratista colaborar con la Administración en la corrección de las deficiencias que puedan generarse en el plano de la ejecución de un contrato administrativo (artículo 21 de la Ley de Contratación Administrativa). Los mismos actos cuestionados han puesto de manifiesto la buena fe de la empresa arrendante. Fueron actos unilateralmente dictados por la Administración los que produjeron el hipotético efecto lesivo que dio base a las actuaciones que en este proceso se cuestionan, mediante aplicaciones e interpretaciones solo achacables al Ministerio de Hacienda y que incluso, eran validadas por la Contraloría General de la República y sobre las cuales, la accionante no tenía conocimiento alguno que debían ser corregidas. No puede este alegato

constituirse en base de los actos posteriormente emitidos, ni en motivo para desconocer el vencimiento de un plazo para que la Administración pudiera corregir lo que consideraba era un incorrecto proceder que generaba un beneficio sin causa a favor de la entidad actora. Ahora, el desconocimiento de estas circunstancias, que fue alegado por la empresa actora dentro de la fase administrativa, introduce una patología dentro de las conductas impugnadas que les impregna de invalidez. Al haberse acreditado que los procedimientos instaurados (...) se emprendieron cuando el derecho para ejercitarlos había ya fenecido por prescripción. Ello supone un vicio grave en el elemento motivo al sustentar un cobro por sumas que se consideran giradas en exceso como derivación de un derecho que al amparo de la normativa aplicable se encuentra prescrito, en contravención del precepto 133 de la Ley General de la Administración Pública. Asimismo, tal defecto conlleva a una irregularidad en el elemento contenido, al disponer en el acto como efecto jurídico inmediato el deber de la arrendante de devolver a la Administración una suma dineraria, pese a que el derecho que justificaría ese proceder ha fenecido pro (sic) el decurso del tiempo que otorga el ordenamiento para esos efectos (canon 132 ibidem). De igual modo, al desconocer la existencia de un vencimiento prescriptivo, el elemento procedimental presenta un defecto en tanto desconoce una circunstancia que se colige de las alegaciones de la parte actora y que en su oportunidad procesal oportuna fueron sometidas a conocimiento de las autoridades competentes. Lo anterior determina, conforme a lo ordinales 128, 132, 133, 158, 166, 167, 171 de la Ley General de la Administración Pública, artículos 39.2, 42.2 incisos a y b, y 122 incisos a y b del Código Procesal Contencioso Administrativo, la nulidad absoluta de base de la resolución aludida (...) del Despacho del Ministro de Hacienda. Por criterio de accesoriedad, esa misma irregularidad debe declararse respecto de la resolución (...) del Ministro de la cartera de Hacienda en cuanto rechaza el recurso de reposición y confirma lo resuelto en el acto previo. En suma, debe acogerse el alegato de la parte promovente en cuanto a la prescripción del derecho de la Administración de reclamar las sumas supuestamente giradas en exceso por la fijación de aumentos anuales en el contrato de arrendamiento (...) y disponerse la nulidad absoluta de los actos aludidos por las razones expuestas.” (Los subrayados han sido añadidos.)

De la transcripción anterior –necesariamente extensa por su relevancia al *sub lite*– se extrae entonces la regla general de que, en supuestos como los que son de examen en este asunto, el plazo de prescripción para poder ejercer la acción de reembolso de diferencias alegadamente pagadas de más a la actora arrendante por el cálculo incorrecto de los ajustes, comienza a correr con cada uno de los pagos realizados a partir del momento en que la misma Administración, de manera unilateral, fijaba anualmente el incremento del precio del alquiler; y que la interrupción del señalado efecto preclusivo no se produce sino hasta aquel momento en que se notifica a la parte del inicio de los procedimientos administrativos establecidos para tales efectos.-

VIII. A partir de lo dicho hasta aquí, es posible arribar entonces a un primer conjunto de conclusiones relevantes para la adecuada decisión de este asunto. En efecto, partiendo entonces de que los plazos de prescripción para ejercitar la acción de regreso originada en los reajustes incorrectamente calculados por el Ministerio de Hacienda, en los cuatro contratos de interés, se van cumpliendo un año después de realizado cada pago que contenga la errónea determinación; así como de que la interrupción de ese plazo fatal no se produce sino con la debida notificación a la accionante de los actos de apertura de los cuatro procedimientos administrativos entablados en su contra (cosa que ocurre hasta el 23 de junio del 2008), se observa que la posibilidad de recuperación de los eventuales pagos indebidos realizados por ese Ministerio a la actora está limitada únicamente a los desembolsos realizados desde el 23 de junio del 2007 en adelante. Esto consecuentemente implica:

1. Que en el caso del contrato sin número que las partes firmaron el 19 de setiembre de 1990, el acto resolutorio del procedimiento impuso a la accionante el deber de reembolsar los pagos excedentes correspondientes al lapso que va del 1 de octubre de 1995 a mayo del 2008. Sin embargo, partiendo de lo *supra* explicado, en buen derecho solo podría haberlo hecho para el segmento de ese período que comprende del 23 de junio del 2007 en adelante.-

2. Que en cuanto al contrato de arrendamiento sin número suscrito el 14 de setiembre de 1992, el acto final del procedimiento estableció la existencia del adeudo correspondiente al período de julio de 1998 hasta el 30 de mayo del 2008, pero solo debió haberlo hecho desde el 23 de junio del 2007 hasta aquella última fecha.-

3. Que con respecto al convenio N° 41-97 de 8 de diciembre de 1997, el período de cobro fijado en el acto final del procedimiento va de febrero de 1998 al 15 de mayo del 2007. No obstante, puesto que dicho lapso precede en su totalidad al 23 de junio de ese último año, en este caso la acción de recuperación se encuentra prescrita en su totalidad. Y, finalmente,

4. Que en el supuesto del contrato N° 01-99 D firmado el 7 de enero de 1998, los pagos cuyo reintegro se impuso a la actora en el acto final del procedimiento responden al plazo comprendido entre el 11 de febrero del 2000 y mayo del 2008. En este caso, nuevamente se insiste, todos aquellos que preceden al 23 de junio del 2007 están cubiertos por la prescripción extintiva.-

Ahora bien, lo dicho en los puntos que preceden no se traduce, necesariamente, en que no exista suma alguna que el Estado esté en posibilidad de recuperar. No desconoce este Tribunal –y así se tuvo por demostrado (véase los hechos probados número 15), 17), 19) y 21)– que todos los reajustes alegadamente calculados de manera errónea preceden, por mucho, a la fecha límite del 23 de junio del 2007. No obstante, si fuese cierto que dichas equivocaciones operaron en la realidad –aspecto

en el que no se ingresa por lo que se explica líneas abajo– posiblemente habrían tenido lo que en este fallo hemos denominado un “efecto acumulativo o de arrastre” sobre los montos pagados años después, dentro del lapso no afecto a la prescripción (decimos “posiblemente” precisamente porque se trata del único extremo tenido por no probado en este fallo). Aun así, dado que el Estado no ejercitó en esta sede una contrademanda orientada en tal sentido, un análisis en detalle sobre ese particular resulta evidentemente improductivo, puesto que no estaría habilitado este Tribunal para concederle las sumas consiguientes, si existieran. Queda, por ende, a cargo del Ministerio de Hacienda determinar lo pertinente, en sede administrativa, a efecto de replantearle a la aquí actora el cobro del caso.-

IX. Con fundamento en todo lo explicado *supra*, este Tribunal concluye que en el *sub lite* se debe admitir el alegato de prescripción extintiva, negativa o liberatoria que la actora ha ensayado en la demanda. Tal como se explicó en el precedente parcialmente transcrito de esta misma Sección, ello implica acoger la pretensión anulatoria y declarar sustancialmente disconformes con el ordenamiento jurídico –y por ende inválidos– los actos administrativos impugnados, efecto que necesariamente debe extenderse por conexidad o en consecuencia (artículo 122, inciso a, del CPCA) a aquéllos que sean confirmatorios o ejecutorios de los cuestionados, a fin de restablecer adecuadamente la situación jurídica de la demandante. Por ende, se declaran nulas las resoluciones número 1347-2008 de las 12:10 horas del 20 de agosto (junto con su confirmación N° 1383-2008 de las 9:00 horas del 2 de setiembre y la rectificación N° 1526-2008 de las 10:35 horas del 26 del mismo mes), 1362-2008 de las 8:05 horas del 27 de agosto (su confirmación N° 1448-2008 de las 9:30 horas del 16 de setiembre y rectificación N° 1523-2008 de las 10:20 horas del 26 del mismo mes), 1364-2008 de las 8:30 horas del 27 de agosto (y su confirmación N° 1479-2008 de las 8:35 horas del 22 de setiembre) y 1365-2008 de las 8:40 horas del 27 de agosto (junto con su confirmación N° 1480-2008 de las 8:40 horas del 22 de setiembre); todas del año 2008 y dictadas por el Ministerio de Hacienda, así como sus actos posteriores conexos.-

X. Como consecuencia de lo que recién se ha dispuesto, estimamos los suscritos que resulta innecesario, por ocioso, entrar al examen del tema de si los cálculos de reajuste de alquileres efectuados en su momento por el Ministerio de Hacienda fueron realizados de manera correcta o no, puesto que la tesis de que la posibilidad de su reembolso estaba en todo caso extinguida por efecto de la prescripción resulta suficiente a los propósitos de acoger la demanda y resolver lo que ha sido petitionado a este órgano jurisdiccional.-

XI. SOBRE EL RECLAMO DE DAÑOS Y PERJUICIOS. Habiendo estimado la pretensión anulatoria, es criterio de esta Sección que –como consecuencia directa de lo anterior– debe acogerse igualmente la petitoria de reparación, pues se tuvo por debidamente

acreditado que, a consecuencia de la ejecución de las actuaciones administrativas que han sido declaradas inválidas, la actora procedió el 12 de noviembre del 2008 a depositar bajo protesta en cuentas bancarias del Estado un total de cincuenta y cinco millones novecientos noventa y dos mil cuatrocientos noventa y seis colones con ochenta y tres céntimos (¢55.992.496,83), que aquél le reclamaba por concepto de pagos indebidos. Ese monto deberá ser devuelto a la interesada, pues no hay duda de que constituye un daño material cierto, evaluable e individualizable; que es consecuencia directa de las conductas administrativas ilegítimas impugnadas y respecto de las cuales no se ha alegado ni se observa la acción liberatoria de ninguno de los factores de exoneración capaces de destruir el nexo causal entre ambos (fuerza mayor, culpa de la víctima o hecho de un tercero: artículo 190.1 de la Ley General de la Administración Pública). En lo tocante a los perjuicios, debe acogerse igualmente la solicitud de reconocimiento de intereses legales sobre el referido monto, con fundamento en lo establecido en los ordinales 706 y 1163 del Código Civil. Es criterio de este Tribunal que la postura que al respecto plantea subsidiariamente el Estado, en el sentido de que los intereses corran a partir de la firmeza del fallo, no es de recibo. En efecto, resulta evidente que estamos aquí ante una obligación de dinero o dineraria y no de valor. Acerca de la diferencia entre ambas y su efecto sobre el reconocimiento de intereses en reclamos de daños y perjuicios, la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha sido abundante y reiterada, bastando con citar al respecto la siguiente:

“V. A la luz de lo expuesto en el considerando anterior, resulta evidente que el sub-júdice trata sobre el cobro de una obligación de dinero o dineraria. Esta Sala respecto a la diferencia entre éstas y las denominadas de valor, sobre todo, tocante al momento en que deben reconocerse los intereses, en la sentencia número 68 de las 15 horas 20 minutos del 28 de junio de 1996, en lo conducente, dijo:

‘IX. Ya la Sala se ha ocupado, en reiteradas ocasiones, de precisar la diferencia que existe entre las obligaciones de dinero y las obligaciones de valor. En las obligaciones dinerarias se debe un ‘quántum’ (cantidad fija o invariable de signo monetario), en tanto que en las de valor se debe un ‘quid’ (un bien o una utilidad inmodificable). En las primeras el dinero actúa ‘*in obligatione*’ e ‘*in solutione*’ y en las segundas, únicamente, ‘*in solutione*’. En las últimas el dinero cumple, a los efectos del pago o de la cancelación del crédito, una función de medida de valor de la prestación debida. En las deudas dinerarias, el objeto de la prestación es una suma de signo monetario determinada numéricamente en su origen, incorporándose el valor nominal al vínculo obligatorio, siendo la cuantificación del crédito intrínseca a aquél. Por el contrario, el objeto de la obligación de valor no es una suma de dinero, sino un valor abstracto correspondiente a una expectativa o pretensión patrimonial del acreedor, por lo que la cuantificación del crédito viene a ser extrínseca respecto a la relación obligatoria. Esto no obsta para que pueda ser cuantificable y liquidable en dinero efectivo. Al respecto,

puede consultarse la reciente resolución N° 49 de las 15:00 horas del 19 de mayo de 1995.

X. También se ha aclarado que las deudas de valor (dentro de las que se cuenta la de indemnizar daños y perjuicios), en el caso de que su cuantía pecuniaria se determine en sentencia firme, se transforman en una obligación dineraria que devenga intereses. En lo que respecta a las deudas de valor, el pago de intereses sobre el principal debe correr a partir de la firmeza del fallo condenatorio, ya que no es sino hasta este momento que se determina la deuda. En este caso el Tribunal no puede aplicar intereses desde la producción del hecho generador o desde una fecha anterior al dictado de la sentencia condenatoria, ya que, antes de la firmeza de ésta, se está ante una obligación de valor cuyo monto pecuniario es determinable pero no determinado. (Ver en este sentido la citada resolución de esta Sala número 49 de 1995). Pero nótese que las referidas reglas rigen cuando se está en presencia de una deuda de valor, no cuando se trata de una dineraria. En estos casos y de conformidad con el artículo 706 del Código Civil: «*Si la obligación es de pagar una suma de dinero, los daños y perjuicios consisten siempre y únicamente en el pago de intereses sobre la suma debida, contados desde el vencimiento del plazo*». (La cursiva no es del original). Por disposición de la ley, cuando la obligación es de las llamadas de dinero o pecuniarias, los daños y perjuicios reclamables consisten en el pago de los intereses moratorios calculados al tipo estipulado, o, en ausencia de estipulación al respecto, al tipo de cambio legal... Dicho plazo deberá contarse a partir del vencimiento del plazo estipulado y, en defecto de convención, a partir del momento en que la obligación resulta legalmente exigible.” (N° 292-F-2005 de las 14:00 horas del 12 de mayo del 2005; los subrayados son nuestros.)

En el *sub lite*, estamos ante el deber de restitución de una suma líquida de dinero, cuyo monto está fijado desde su origen. En este sentido, el otorgamiento de intereses desde la fecha en que se hizo los depósitos a favor del Estado es necesario para retribuir el costo de oportunidad perdido para la actora de no haber podido contar con esas sumas para cualesquiera otros propósitos lucrativos en que hubiese querido o necesitado invertirlas. En consecuencia, puesto que ese costo ha sido incurrido injustamente por esa parte desde la fecha misma en que se hizo los pagos bajo protesta, es desde entonces que debe concedérsele la reparación integral.”

3. La Prescripción para el Reclamo de Daños y Perjuicios

[Sala Primera]^{iv}

Voto de mayoría

“V. De la mezcla de razones y normas que contiene su segunda censura se extraen dos argumentos. En el primero señala que el plazo de prescripción aplicable no es el que se

encuentra en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, sino el de la Ley de la Contratación Administrativa. El segundo reclama que el momento a partir del cual se inició el cómputo del plazo de prescripción no corresponde al reajuste anual de renta, sino al momento en que el Ministro de Hacienda conoció el informe final del órgano director o, en defecto de lo anterior, cuando ese último rindió su criterio. Así las cosas, lo primero a determinar es, entonces, el marco normativo aplicable a la controversia. Tal y como advirtió el Tribunal, el vínculo jurídico existente entre los litigantes le permitió a la Administración el uso y disfrute de un bien –privado- con la finalidad de prestar un servicio público, pues se concertó para ubicar en las instalaciones alquiladas a la Dirección General de Aduanas. Esa circunstancia hace que el negocio tenga un cariz público. Ahora bien, en cuanto a la prescripción, el artículo 35 de la Ley de la Contratación Administrativa refiere: *“En cinco años, prescribirá la facultad de la Administración de reclamar, al contratista, la indemnización por daños y perjuicios, originada en el incumplimiento de sus obligaciones. Si se trata de obras públicas, el término para el reclamo indemnizatorio originado en vicios ocultos, será de diez años, contados a partir de la entrega de la obra.”*. Sin embargo, los juzgadores declinaron aplicarla, tomando en cuenta que el precepto 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos indica: *“El Estado, los entes públicos descentralizados y las municipalidades, en calidad de arrendadores o arrendatarios, **están sujetos a esta ley, salvo disposición expresa de su propio ordenamiento jurídico.**/ El procedimiento de licitación se rige por las disposiciones legales y reglamentarias de la contratación administrativa.”*. (El destacado es suplido). Esta última regla goza de una evidente especialidad en razón de la materia respecto del artículo referido de la Ley de la Contratación Administrativa –norma general-, por lo que debe prevalecer sobre aquella, pues lo que se juzga tiene lugar dentro de un vínculo de arrendamiento del que forma parte el Estado. Según el texto del precepto, ese último estará sujeto a la Ley de Arrendamientos, salvo para lo que tenga que ver con el procedimiento de licitación. Es decir, los aspectos ajenos al procedimiento de licitación, quedan fuera del ámbito de cobertura de la Ley de Contratación, por lo que, a fin de dilucidar el plazo de prescripción, debe acudir al propio texto de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos que fija el plazo de prescripción en un año, conforme a su cardinal 120. Esa última regla indica que ese plazo debe contarse: *“(…) desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican. (...)”*. Al respecto, también coincide la Sala con el Tribunal en cuanto a que era con cada reajuste fijado por la propia Administración que surgía la posibilidad de reclamar, toda vez que en ese momento se contaba con la posibilidad de percatarse del error y, en consecuencia, podía accionarse para repetir lo pagado. No es posible prohiar la tesis del casacionista según la cual es sólo con la notificación del informe del órgano designado para investigar el caso, o bien, con la emisión del propio informe, que comienza a computarse ese plazo anual. El fallo impugnado advierte que esos procedimientos eran, por demás, innecesarios, toda vez

que desde el 3 de octubre de 2005 la Dirección General de Auditoría Interna del Ministerio de Hacienda no sólo informó de los pagos excesivos, sino que además realizó una cuantificación de los montos cubiertos sin sustento, por lo que recomendaba plantear las acciones para recuperarlos. Al margen de lo señalado en la línea de que era con cada reajuste que se abría la posibilidad de recuperar los dineros cubiertos de más en el año anterior, si al menos se hubiera planteado el reclamo atendiendo las advertencias de ese informe, se habría podido examinar el fondo de lo peticionado respecto de lo acontecido en el año anterior, pero se prefirió dilatar de manera innecesaria el ejercicio de las acciones inmediatas que debían tomarse, para acudir a unos procesos que arrojaron resultados que ya habían sido evidenciados por la Auditoría, valga subrayar, en el marco de las competencias para las que ese tipo de dependencias son creadas. A ello cabe agregar que, además, la duración de los procedimientos administrativos fue desproporcionada e irrazonable –dos años para “determinar” si habían mediado pagos excesivos y su importe-. Con todo, este cúmulo de desaciertos terminó por dar al traste con el interés de recuperar las sumas cubiertas, en apariencia, de forma excesiva, pues el derecho a reclamarlas prescribió. Luego, el reparo tampoco es de recibo. Así las cosas, el recurso de casación debe rechazarse, imponiendo sus costas a la parte promovente en los términos del artículo 150.3 del Código Procesal Contencioso Administrativo.”

4. Plazo de Prescripción Aplicable por Concepto de Saldos Insolutos

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]^y

Voto de mayoría

“II. La parte actora en lo esencial de su demanda señala que, el día quince de junio del dos mil siete, la parte demanda entregó el local comercial que le arrendaba desde el año dos mil cinco. La parte actora manifiesta que la sociedad demandada le adeuda las mensualidades de mayo y junio del dos mil siete, así como otros costos que dejó pendiente de pago al momento de la ruptura del nexo contractual que los unió y además solicita se condene a la demandada al pago de daños y perjuicios. En acta de notificación, visible a folio 35, se da fe que la accionada fue notificada de la presente demanda el veintitrés de octubre del dos mil ocho.

III. La parte actora apela la sentencia de primera instancia, la cual declara con lugar la excepción de prescripción que opuso la demandada, tomando como base el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ya que ha transcurrido más de un año desde la ruptura del contrato de arrendamiento del local comercial a la fecha de notificación de la presente demanda, sin que se presentara ningún acto interruptor del plazo para declarar prescrito los presuntos derechos de la parte actora.

Declarando por está razón sin lugar la demanda y condenando al pago de ambas costas a la promovente de este proceso.

IV. El recurrente menciona en sus agravios únicamente lo siguiente: *"Esta representación estuvo en conversaciones con la parte demandada quien en todo momento se mostró anuente a honrar la obligación que tenía con mi representada tan es así que en diversas ocasiones no citamos a efectos de que se pagaran los cánones insolutos. En virtud de que la posición de de la parte demandada no ofrecía dudas al respecto fuimos dándole tiempo sin imaginarnos la mala fe de que lo que buscaban era transcurrir el plazo perentorio. La actuación de mi representada es de buena fe y por ende consideramos que el que se nos condene al pago de costas va en detrimento de nuestra actuación y también de la reiterada jurisprudencia patria en la que ha manifestado que cuando procede la excepción de prescripción la obligación queda en lo que se denomina in natura en otras palabras la obligación quedara en consciencia. Ahora bien no es cierto que no se hayan demostrado los daños y perjuicios toda vez que a los autos se aporto documentos su existencia y por ende solicito desde ya prueba para mejor resolver que se llame al representante de la parte demandada..."*

V. Los agravios del recurrente se centran en afirmar su desacuerdo en que se le condena al pago de ambas costas. No es de recibo su solicitud. El artículo 221 del Código Procesal Civil dispone de manera diáfana, que la sentencia cuando es declarada sin lugar, como en el presente caso, se impone la condenatoria en costas a la parte actora, la defensa de prescripción no se encuentra dentro de las excepciones que tiene previsto el numeral 222 del Código de cita, en corolario, la condenatoria al pago de ambas costas por parte de la actora a favor de la demandada debe mantenerse."

5. La Prescripción de la Acción por Clausulas Abusivas

[Sala Primera]^{vi}

Voto de mayoría

IV. El ad-quem, afirma el casacionista, quebrantó el canon 21 de Código Civil, al omitir el análisis del principio de buena fe contractual dispuesto en dicha norma. En un contrato de arrendamiento, alega, donde se lesiona ese postulado, lo procedente es declarar la nulidad; ello por cuanto, los derechos deben ejercitarse conforme a sus exigencias. En el sub-júdice, apunta, se reconvino a fin de que se declare nula la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad actora, precisamente, por resultar abusiva. De igual manera, acota, los Juzgadores de instancia, al desaplicar el canon 837 ibídem, lo conculcaron. Con esto, arguye, tornaron nugatorio el ejercicio del derecho de accionar de su representada y, en consecuencia, violaron el principio de equidad aludido en el párrafo primero del canon 1023 ejúdem. También, asevera, resulta vulnerado el numeral 22 del mismo cuerpo

normativo, al no declararse el abuso del derecho, impidiendo, de este modo, analizar el problema de las cláusulas abusivas. El Tribunal violó, afirma, por aplicación indebida, el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, por cuanto dicho numeral es omiso en lo tocante a la lesión de la buena fe contractual y, además, porque contempla otros supuestos. Asimismo, añade, los juzgadores de instancia lo transgredieron al interpretar que regula el plazo prescriptivo de la pretensión, cuando lo alegado es abuso de derecho. Pero esto no es cierto, acota, porque lo petitionado en la contrademanda se rige por la prescripción decenal. La tesis del ad-quem, señala, equivale a sostener que a los contratos de arrendamiento suscritos por menores, incapacitados, con violencia, dolo, error, o cualquier otro vicio de la voluntad, también se les aplica el plazo anual de prescripción previsto en el artículo de comentario. El problema de las cláusulas abusivas, tanto en los contratos de libre discusión, cuanto en los de adhesión, no puede analizarse con independencia del susodicho principio de la buena fe, el cual debe existir en toda la relación contractual. De este modo, repite, se violaron, por inaplicación, los artículos 21, 22 y 837, todos del Código Civil. Esta última norma, apunta, es clara tocante al plazo, amén de que no le otorga derechos a la contraparte al pedir la prescripción. El artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, quebrantado por indebida aplicación, insiste, se refiere al plazo establecido para ejercer un derecho y su correspondiente acción atinente a la cosa arrendada, no a las cláusulas que resulten leoninas o abusivas, al no referirse a la cosa arrendada, sino a la buena fe contractual. Incluso, sostiene, existe errónea interpretación por parte del ad-quem, porque el mismo ordinal, en su párrafo final, dispone: *“En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción.”* En efecto, agrega, no está prevista la lesión y, por ende, la nulidad al principio de la buena fe contractual de las cláusulas del convenio cuando contienen disposiciones abusivas a dicho postulado. Por lo tanto, debió aplicarse lo establecido por el ordinal 868 del Código Civil. De igual manera, afirma, se violentó el artículo 1023 íbidem, al provocarse un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de los contratantes. En todo caso, concluye, y acogiendo la tesis del Tribunal, en lo referente al artículo 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el cual dispone: *“... desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican ...”*, su representada tuvo conocimiento en el momento en que le fue notificada la presente demanda, por lo cual, el ad-quem debió rechazar la prescripción por estar dentro del plazo.

V. Respecto de lo alegado por el casacionista, debe apuntarse lo siguiente. La Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 del 10 de julio de 1995, en sus artículos 1 párrafo segundo, 4 y 7, dispone lo siguiente:

“ARTICULO 1. Objetivo. ... 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. ...

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 regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.”(Lo subrayado no es del original). Los juzgadores de instancia, en el hecho demostrado antecedido con el número uno, tuvieron por acreditado lo siguiente: “**1)** En fecha primero de junio del año dos mil, la empresa actora reconvenida Holiday Inn S.A. y la demandada reconventora, Quiropráctica Mundial S.A., suscribieron un contrato de arrendamiento para ocupar la primera planta de un edificio de tres plantas, situado en la finca inscrita en el Registro Público, Partido de San José, matrícula de folio real doscientos veinticuatro mil trescientos sesenta y uno-cero cero cero.”. Por su parte, de conformidad con el preámbulo de dicho convenio, su objeto fue el de “alojar exclusivamente una clínica quiropráctica para la atención de pacientes no permanentes”. De lo anteriormente transcrito, se colige con toda claridad que, el denominado por las partes “Contrato de Arrendamiento de local para clínica de

quiropática”, no se encuentra dentro de ninguna de las excepciones dispuestas en el numeral sétimo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; sino que, por el contrario, está cobijado por lo preceptuado en los cánones 1 y 4, los cuales, según su tenor literal, regulan una situación jurídica especial: la del arrendamiento urbanos y suburbanos, como sucede en el sub-júdice; en relación, pueden consultarse, mutatis mutandis, las sentencias de esta Sala números 53 de las 14 horas 20 minutos del 3 de febrero y 267 de las 16 horas 20 minutos del 21 de mayo, ambas de 1999. Ergo, le resultan aplicables las disposiciones contenidas en ella.

VI. El artículo 120 de la referida Ley dispone lo siguiente:

“ARTICULO 120. Prescripción. Todo derecho y su correspondiente acción prescribirán en un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican./ No podrá alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada./ Al impedido por justa causa no le corre término./ En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción.”. Esta norma regula el instituto de la prescripción aplicable a aquellos derechos originados de contratos de arrendamiento regidos por la susodicha ley. Estipula con claridad los aspectos esenciales para que opere: el plazo y el punto de partida. Tocante al primero, lo fija en un año; y, respecto al segundo, prevé dos momentos: 1) cuando ocurrieron los hechos o 2) desde que fueron de conocimiento de la parte a quien perjudica. Lo dispuesto en el último párrafo de dicho numeral –la aplicación supletoria de las normas del Código Civil- como expresamente se indica, se refiere a los aspectos no contemplados en dicho artículo, pero referidos a este instituto, como lo es lo referente a las causales de suspensión o interrupción.

VII. De conformidad con lo expuesto en los dos considerandos anteriores, contrario a lo afirmado por el casacionista, esta Sala arriba a la conclusión de que al sub-júdice, por referirse a la ejecución de cláusulas pactadas en un contrato de arrendamiento (demanda) y a su eventual nulidad (reconvención), de un inmueble urbano dedicado a actividades comerciales, le resulta aplicable lo preceptuado en el artículo 120 de la tantas veces citada Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, razón por la cual no ha podido conculcarse por indebida aplicación. Correlativamente, al no regularse dicho convenio por la normativa contenida en el Código Civil, no han podido violarse las disposiciones indicadas por el recurrente por falta de aplicación.

VIII. Por otro lado, en torno a lo alegado por el casacionista al final de su recurso, respecto al punto de partida para computar el plazo prescriptivo, es menester apuntar lo siguiente. Conforme se indicó en el considerando VI de este fallo, el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos dispone dos momentos de inicio: 1) cuando ocurrieron los hechos o 2) desde que fueron de conocimiento de la parte a

quien perjudica. El Tribunal, en el considerando IV de la resolución recurrida, se inclina por el segundo, al señalar, en lo conducente que:

“IV. Aclarando que la prescripción a aplicar en este caso es la anual prevista en el artículo 120 de la Ley de comentario, es de destacar que la cláusula cuya nulidad se pide, al igual que el contrato completo que unía a las partes, fue de su conocimiento desde el momento en que lo suscribieron, de manera que si consideraban que alguna cláusula del mismo les afectaba, lo debieron haber reclamado dentro del año siguiente a su suscripción y no hasta el momento de formular la reconvenición, mediante memorial de fecha nueve de setiembre del dos mil dos, que se presenta el diez de setiembre siguiente, como se observa a folio 40 y 45 frente y vuelto, lo cual nunca impugnaron mientras el contrato estuvo vigente y lo hacen cuando había transcurrido sobradamente el año que prevé la ley para esos efectos.-

...”. Esta Sala no comparte dicho razonamiento. En el mundo negocial y, en particular, en el de los contratos bilaterales y sinalagmáticos, como lo es el de arrendamiento, priva el principio de la buena fe, previsto expresamente en el artículo 21 del Código Civil y, por derivación, en el canon 22 ibídem. Por ello es que, entre otras cosas, los convenios pueden ser verbales (artículos 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; 480, 1007, 1049 del Código Civil; 442 del Código de Comercio). Derivación ineluctable de este principio, es que lo normal, o lógico, es que la relación transcurra o se desenvuelva sin problemas, según lo pactado, llegando a un feliz término. Lo contrario implica una patología. Dentro de este orden de ideas, en el sub-júdice, según lo acreditado en el hecho probado antecedido con el número 1, las partes suscribieron el denominado “Contrato de arrendamiento de local para clínica de quiropráctica” el día 1 de junio del 2000. La relación se desarrolló normalmente y en armonía hasta el día 10 de diciembre del año 2001 –año y cinco meses- cuando la sociedad demandada entregó el local arrendado. No resulta lógico ni razonable, amén de contrariar el aludido postulado, obligar a una de las partes contratantes a impugnar el convenio que lo liga con la otra si se está ejecutando en debida forma, de conformidad con los intereses de cada una. Esto, a pesar de contener alguna cláusula que pudiera considerarse objetable, pero que, en esa etapa de ejecución no causa conflicto. Por ello, para el presente proceso, considera este Tribunal, el plazo previsto en el numeral indicado de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe computarse a partir del momento en que le perjudica, sea, cuando se le notificó la demanda a la sociedad arrendataria, por ser este el momento en que se entera del conflicto de intereses con la actora y de que se le está demandando, precisamente, para ejecutarse lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento. Antes de ese momento, se repite, no existía motivo para acudir a la vía jurisdiccional en procura de nulidad alguna. De conformidad con el mérito de los autos, a folio 38 corre el acta de notificación de la demanda. Tal hecho aconteció el 27 de agosto del 2002. Por su parte, folio 40, la contrademanda se incoó a estrados judiciales el día 10 de setiembre de ese

año, siéndole notificada a la actora por medio de fax el día 30 siguiente (folio 47). El 3 de octubre (folio 50) se formuló el denominado “*incidente o excepción previa de prescripción a la reconvencción*”. De lo anterior, es evidente que al momento de formularse la reconvencción, no había transcurrido el plazo anual para que operara la prescripción. Al no entenderlo de esta manera el ad-quem, interpretó indebidamente el susodicho artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. En consecuencia, procede acoger el recurso formulado, casar la resolución recurrida, número 223 dictada por la Sección Primera del Tribunal Segundo Civil a las 15 horas 30 minutos del 15 de julio del 2003 y, resolviendo por el fondo, confirmar la del Juzgado, pero por las razones expuestas.”

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.

ⁱ 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.

ⁱⁱ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 136 de las nueve horas con cincuenta minutos del treinta y uno de mayo de dos mil once. Expediente: 08-000034-0164-CI.

ⁱⁱⁱ TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SEXTA. Sentencia 267 de las once horas con cincuenta y cinco minutos del siete de diciembre de dos mil once. Expediente: 09-001080-1027-CA.

^{iv} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 1333 de las diez horas del veinte de octubre de dos mil once. Expediente: 08-001510-1027-CA.

^v TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 253 de las catorce horas con veinte minutos del cinco de septiembre de dos mil once. Expediente: 08-000719-0180-CI.

^{vi} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 606 de las ocho horas con cincuenta minutos del veintitrés de julio de dos mil cuatro. Expediente: 02-000941-0183-CI.