



## MOLESTIAS CAUSADAS POR LAS REPARACIONES DEL BIEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
Palabras Claves: Arrendamiento, Molestias, Reparaciones, Desahucio, Rescisión del Contrato, Rebajo de la Renta.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 15/05/2014.

### Contenido

RESUMEN .....	2
NORMATIVA .....	2
Molestias por Reparaciones .....	2
DOCTRINA .....	2
Artículo 38: Molestias por Reparaciones .....	2
Comentario al Artículo 38 Molestias Ocasionadas por Reparaciones .....	8
JURISPRUDENCIA.....	10
1. Resolución Contractual del Contrato de Arrendamiento por la Existencia de Vicios Graves en el Bien Arrendado .....	10
2. Molestias Ocasionadas con la Reparación de Vicios en el Bien Arrendado y el Delito de Usurpación .....	13

## RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el tema de las **Molestias Causadas por las Reparaciones del Bien en el Contrato de Arrendamiento**, para lo cual son incorporados los aportes doctrinarios y jurisprudenciales que desarrollan los supuestos normativos del artículo 38 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, que indica las opciones con que cuenta el arrendatario en caso de tener que soportar reparaciones en el bien arrendado que imposibiliten su uso y disfrute.

## NORMATIVA

### **Molestias por Reparaciones**

[Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos]<sup>i</sup>

Artículo 38. **Molestias por reparaciones.** El arrendatario debe soportar las molestias que le ocasionen las reparaciones a cargo del arrendador.

Cuando interrumpen el uso y goce de la cosa, en todo o en parte, o sean racionalmente imposibles de soportar, el arrendatario puede, según las circunstancias, invocar la rescisión del contrato o exigir una rebaja de la renta, proporcional al tiempo que duren las reparaciones.

## DOCTRINA

### **Artículo 38: Molestias por Reparaciones**

[Artavia Barrantes, S]<sup>ii</sup>

#### [P. 382] 1.- **Molestias por reparaciones**

Se refiere a las mejoras necesarias de los arts. 33 y 34. Si constituye un deber del arrendador realizar tales reparaciones para poder cumplir con el, el arrendatario debe soportar las molestias constructivas. Se trata de una obligación derivada del deber general de cooperación que existe en todo el contrato el cual es, a su vez, una consecuencia de la buena fe contractual, sin que puede pensarse en este caso en un supuesto de perturbación o despojo, por cuanto es la ley la que obliga y autoriza al arrendador a realizar tales obras necesarias.

Hay que entender que esa "privación" debe interpretarse en relación con el estado actual de nuestra cultura. Quiere decir que si para tal obra se llena de escombros o de materiales de construcción, aunque el arrendatario pueda materialmente pasar por

ellas, realmente, y a los efectos de este artículo, se ve privado del uso, del uso normal de la vivienda o local, que no consienten la presencia de esos elementos extraños y perturbadores, la renta hay que reducirla. Pero si ninguna molestia o impedimento para el uso o actividad producen las obras, por más que haya presencia de trabajadores y uso de materiales,

[P. 383] no acumulados en el sitio, al menos en el sitio de uso arrendado, la solución contraria se impone y el arrendatario, en primer lugar soportar las obras, la molestia y no puede en tal evento reducir o compensar la renta.

Si la perturbación o imposibilidad de usar el bien es sólo parcial, sin afectar una parte significativa o esencial del bien, la reducción no resulta procedente, a lo sumo sólo un reducción parcial del precio. Si el arrendamiento es un contrato de goce y uso -art. 8- no hay duda de que el arrendatario puede darlo por terminado, si las molestias por las reparaciones "sean racionalmente imposibles de soportar", pero queda a su elección pedir la exclusión del pago de la renta. Se trata de un derecho optativo del arrendatario, el cual puede elegir entre la resolución o rebaja del precio. La frase "según las circunstancias" hace referencia a que la elección de una u otra posibilidad debe verse en el caso concreto, en consecuencia la elección de la resolución parece reservada especialmente para los casos en que las reparaciones "sean racionalmente imposible de soportar", no de una simple molestia o inquietud temporal o de una alta sensibilidad del arrendatario de molestarse sin justificación por los trabajos. La resolución, como consecuencia de principio de conservación del negocio, está reservada para los casos en que se produce una interrupción grave del uso y goce de la cosa

Puede el arrendador exigir del arrendatario que le permita la obra de reparación urgente que sea necesaria, y el arrendatario debe acceder a tal pretensión. En caso de oposición debe aquél acudir a los Tribunales. Es muy conveniente que el arrendador notifique su propósito al arrendatario con la antelación que le sea posible a fin de que pueda tomar las medidas que convenga a sus intereses. Más aún, es recomendable, para deslindar responsabilidades, que ante la eventual resistencia del arrendatario requiera el arrendador a éste de modo fehaciente. Creo indiscutible que los daños que se originen por las demoras de las obras, debida a oposición del arrendatario, serán de cargo de éste, es decir, que tendrá que responder frente al arrendador y aun frente a terceros en su caso por tales daños y por los perjuicios que origine su conducta obstruccionista, se trataría de un típico caso de abuso del derecho y violación al deber de cooperación.

[P. 384] **2.- Reducción de la renta por las reparaciones**

Resultaría desproporcionado interpretar que el arrendatario -pese a no haber podido hacer uso del bien-, debe pagar, no obstante, la renta íntegramente, se pediría el equilibrio de las contraprestaciones y la balanza económica del contrato.

#### **a.- La frase "rebaja de la renta, proporcional al tiempo"**

Más que la reducción como dice la norma, es una exclusión del deber de pagar la renta, pues no se le podría obligar a pagar la renta de un bien que no puede usar temporalmente. La frase "exigir una rebaja de la renta" no es más que un caso concreto de la regla sentada por el artículo 43, de conformidad con el cual "la renta no se causará mientras dure el impedimento o se reducirá proporcionalmente a la disminución del uso". Como se ve, la resolución que sobre este particular recaiga, tiene tan sólo efecto declarativo de una situación ya -de hecho y de derecho-, acontecida a saber, que la renta no se causó o se redujo proporcionalmente.

En caso de que las reparaciones hayan interrumpido totalmente el uso y goce de la cosa durante un tiempo cierto y, no obstante, el arrendador se empeñe en cobrar la renta, parece posible abstenerse simplemente de pagar el lapso de tiempo en que la reparaciones impidieron el uso y goce de la cosa. En caso de que el arrendador demande resulta procedente la excepción de disminución del precio conforme al numera art. 121, párrafo final y la autorización contenida en esta norma.

Esta norma 38, en consonancia con el art. 30, establece el derecho del arrendador a pedir la disminución de la renta, "proporcional al tiempo que duren las reparaciones", como consecuencia de las reparaciones necesarias que deba hacer el arrendado, lo prevé, también el artículo 1132 C.Ci, cuando el arrendatario privare del goce al arrendatario por más de 30 días dice. Surge la duda de si las reparaciones y la privación que sufre el arrendatario no excede de los 30 días que señala la norma del Civil puede o no exigir la "disminución proporcional del precio".

En los contratos civiles hasta ese tiempo, si no duran más las obras de reparación, no puede exigir disminución de renta. Se entiende entonces que la molestia o privación parcial del uso de la finca que pueden originar tales

[P. 385] obras debe tolerarlo sin compensación, como obligación implícita o natural en el contrato de arrendamiento, criterio éste que ya expresaban los textos romanos<sup>1</sup>. La norma de la Lgaus omite indicar plazo y señala como parámetros "interrumpan el uso y goce, en todo o parte" -art. 30- o "rebaja de la renta, proporcional al tiempo que duren las reparaciones" del art. 38. Creo que no obstante lo expuesto sobre los contratos civiles, esa regla no es aplicable a los arrendamientos de la Lgaus, pues en esta rige la frase "rebaja de la renta, proporcional al tiempo que duren las reparaciones" del

---

<sup>1</sup> Digesto, XIX, II, 27.

artículo 38, por lo que aún cuando duración de la reparación no supere los 30 días y sólo consuma unos días o semana, puede el arrendatario pedir la reducción de la renta: en el caso en que, aun siendo la obra de corta duración, se vea privado de toda la vivienda o de tal parte que se vea precisado a alojarse en otra casa o en un hotel.

Explicando la frase "rebaja de la renta, proporcional al tiempo que duren las reparaciones", de nuestra Ley, señalan los franceses Planiol Y Ripert<sup>2</sup> en exégesis del artículo 1724 del Código civil francés, de texto correlativo a nuestro 1132 C.Ci. y 38 Lgaus, que cuando la casa se hace inhabitable incluso temporalmente, los principios generales de la responsabilidad contractual imponen que sea exonerado de la correspondiente obligación de pagar la renta. «Y el tercer párrafo del artículo -añaden- no se opone a esta resolución, puesto que parece conforme a los principios generales admitir que toda alteración del contrato lo bastante grave como para permitir a una de las partes que pida si rescisión le permita con mayor razón pedir que sea relevado de una de sus obligaciones sin contrapartida.»

Para la fijación de la deducción de la renta se tendrá en cuenta la proporción que guarde en relación con el total de la cosa arrendada la parte de que se vea privado. Según Mucius Scaevola<sup>3</sup>, «se habrá de tomar en cuenta la parte de la finca que pierde el arrendatario por tal motivo, en virtud de medición pericial; obtenida la total que comprenda el precio; averiguado este extremo, el fijar la parte proporcional del precio se reduce a una sencilla operación matemática. Si el arrendatario se ve privado de una vigésima parte,

[P. 386] por ejemplo, de la finca por más de cuarenta días, a contar del momento en que las reparaciones den comienzo, el arrendador bonificará al arrendatario en la vigésima parte del precio del arriendo por cada día que los trabajos duren». Entendido que si la privación fuera total, o si la obra hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesita para su habitación, la disminución se haría en relación con el tiempo de privación, en el sentido de exonerarle de la obligación de pago de la renta durante tal tiempo: es decir, que en tal caso el arrendador bonificará al arrendatario por el importe total de la renta correspondiente a los días de total privación. Salvo este pacto de renuncia, en todos los casos contemplados en que surja el derecho a exigir la disminución de renta, podrá el arrendatario pedirla del arrendador y éste deberá concederla.

#### **b.- La rebaja opera de pleno, no es necesario acudir a la vía judicial**

---

<sup>2</sup> Planiol y Ripert. Tratado..., t. X, 1.ª parte, 2ª ed., paris, 1956, pág. 699.

<sup>3</sup> Mucius Scaevola. Código civil..., t. XXIV, 1ª parte, pág. 551.

Tanto el art. 30 señala que el arrendatario puede "pedir una disminución proporcional del precio" como el 38 "exigir una rebaja de la renta, proporcional al tiempo que duren las reparaciones" de lo que se deduce que el reclamo y la rebaja operan extrajudicialmente, sin necesidad acudir a un proceso judicial. No parece justo que si el arrendatario no disfruto del bien durante cierto tiempo, debido a las reparaciones a que estaba obligado el arrendado deba luego tener que incoar un proceso abreviado según las reglas del artículo 124 con el fin de recobrar lo que desde un principio era claro que no tenía que pagar, por eso la ley señala que simplemente exige "una rebaja en la renta", que aplica conforme el art. 35.

No resulta tampoco correcto acudir en este supuesto al sumario de reajuste del precio del arrendamiento, toda vez que el supuesto al que hace referencia el presente artículo 38 es otro: no se trata de reajuste de la renta propiamente dicho, sino tan sólo de una rebaja de la renta proporcional al tiempo que duren las reparaciones.- La renta se reajusta para el próximo periodo, de conformidad a las condiciones actuales de ubicación, área, servicios, etc., con que cuenta el inmueble. La rebaja que autoriza esta norma obedece a la circunstancia de la imposibilidad temporal de usar plenamente del bien. En el caso de la rebaja, la renta sigue siendo la misma, no se ha modificado, sino que tan sólo debe disminuirse en forma proporcional durante el tiempo que duren las reparaciones, luego de lo cual volverá a ser la misma<sup>4</sup>.

[P. 387] No parece una previsión expresa de que el arrendatario pueda pedir otro tipo de indemnización por daños y sería poco probable si tomamos en cuenta que los daños que ameritan reparación son imprevisibles e impuestos por orden legal<sup>5</sup>.

### **3.- Derecho a resolver el contrato**

---

<sup>4</sup> Rivero Juan M. Ley..., pág. 117.

<sup>5</sup> T. IIC. S. I N° 292 a las 09:10 hrs. del 21-08-2002.- "En todo caso si analizamos el daño moral que la actora dice haber sufrido por el no cumplimiento de los arreglos o daños en el inmueble que dice no fueron atendidos oportunamente por el demandado y por violación a su derecho a la privacidad, tenemos que las incomodidades que pudo haber sufrido la señora Coto Rojas en virtud de los arreglos que se efectuaban en la casa que arrendaba, no llegan a constituir el daño moral que se reclama, molestias que de todas formas como arrendataria debía soportar, según se prevé expresamente en el artículo 38 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.... Los hechos alegados por la actora como constitutivos de daño moral y que de acuerdo con la distinción que se ha dado, de darse configurarían un daño moral subjetivo, no conllevan un atentado o privación de las facultades físicas de la demandante, ni un atentado a su libertad o de hechos que signifiquen un agravio contra su honor o dignidad o daño a su vida en relación o lo que es peor una pérdida a la satisfacción de vivir, que serían entre otras, circunstancias que constituirían daño moral y por ende justificarían una indemnización por ese concepto.- Consecuentemente el daño moral reclamado por la actora no se da en este caso y la demanda en ese extremo tampoco resultaría de recibo.

No se trata de un supuesto de rescisión como dice la norma sino de resolución -ver crítica en el comentario al art. 115- Es otro de los derechos que concede este artículo al arrendatario. Se trate de un derecho que puede o no ejercitar, según los casos, alternativamente con el ya examinado de exigir la disminución de la renta a pagar, en este caso tal obligación o exoneración de la misma, en tanto siga inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesite. El derecho de "rescisión" podrá ejercitarlo, tanto si la inhabilitación dura más o menos de treinta días que refiere el art. 1132 del Código Civil, puesto que tal norma no distingue. Tampoco aclara cuantos días máximo debe soportar el arrendatario las reparaciones y se podría justificar la resolución si las obras necesarias de reparación duran solo unos pocos días, incluso si duran una semana. Aquí si entraría en aplicación la norma del Civil y creo que si las obras duran menos de ese tiempo -30 días-, no se justificaría la resolución, pues se trataría del ejercicio abusivo de un derecho potestativo, contrario al principio de cooperación contractual, buena fe y en claro abuso del derecho.

#### [P. 388] **4.- Derecho a exigir indemnización de daños y perjuicios**

No existe, en principio en esta norma, previsión para reclamar daños y perjuicios al arrendador, como consecuencia de la obra de reparación necesaria y urgente, que debe ser tolerada por el arrendatario, con las únicas posibles reacciones ya examinadas de disminución o exoneración de renta, o posible rescisión, según los casos. Pero aplicando el art. 30 que si permite el reclamo "indemnización por daños y perjuicios" con ocasión de la obra de reparación se efectúe, el arrendatario podrá exigir indemnización al arrendador en los siguientes casos:

- a) Cuando como consecuencia de las obras se le causen daños en bienes de su pertenencia existentes en la vivienda o local, como mobiliario o bienes muebles en general, decorado, pinturas, etc.
- b) Cuando tratándose de arrendatario que ejercite en el local arrendado una actividad comercial, industrial o profesional sufra, con ocasión de las obras, una pérdida de clientela o en general perjuicios.
- c) Cuando la necesidad de la urgente reparación se deba a actos u omisiones culposas o dolosas del arrendador.

Cuando por consecuencia de negligencia o dolo en la realización de las obras se haya prolongado su duración o se hayan aumentado los inconvenientes que normalmente habrían de producirse<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Planiol y Ripert, Tratado..., págs. 697 y Lucas Francisco. Comentarios..., pág. 968.

## **Comentario al Artículo 38 Molestias Ocasionadas por Reparaciones**

[Rivero Sánchez, J.M.]<sup>iii</sup>

[P. 115] El arrendatario debe soportar las molestias que le ocasionen las reparaciones a cargo del arrendador (1).

Cuando interrumpen el uso y goce de la cosa, en todo o en parte, o sean racionalmente imposibles de soportar, el arrendatario puede (2), según las circunstancias (3), invocar la rescisión del contrato (4) o exigir una rebaja de la renta (2), proporcional al tiempo que duren las reparaciones.

### **Comentario**

(1) Se trata de una obligación derivada del deber general de cooperación que existe en todo el contrato, el cual es, a su vez, una consecuencia de la buena fe contractual.

(2) Se trata de un derecho optativo del arrendatario, el cual puede elegir entre la resolución o la rebaja del precio.

(3) La frase "según las circunstancias" hace referencia a que la elección de una u otra posibilidad debe verse en el caso concreto. En consecuencia, la elección de la resolución parece reservada especialmente para los casos en que las reparaciones "sean racionalmente imposibles de soportar". La resolución, como consecuencia del principio de conservación del negocio, está reservada para los casos en que se produce una interrupción grave del uso y goce de la cosa.

[P. 116] **(4)** La Laus utiliza impropriamente el término rescisión. Para la moderna doctrina, este concepto está reservado para atacar problema de la "lesión", que es un defecto originario sobrevenido), que perturba el sano equilibrio de la relación contractual y que consiste en que una de las partes, aprovechándose de la posición de peligro, necesidad o desventaja en que se encuentra la otra, la obliga a prometer (para sí o para un tercero), una contraprestación claramente desproporcionada con relación al beneficio que obtiene del contrato. Como se ve, en el presente caso se trata más bien de una hipótesis de resolución.

(5) Si el arrendatario exige la rebaja y el arrendador la concede, simplemente se aplica la deducción respectiva del monto de la renta. En este caso, no procedería el desahucio, porque el arrendatario podría plantear la excepción de disminución del precio. (Ver artículo 121, párrafo final).

En caso de que las reparaciones hayan interrumpido totalmente el uso y goce de la cosa durante un tiempo cierto y, no obstante, el arrendador se empeñe en cobrar la renta, parece posible abstenerse simplemente de pagar el lapso de tiempo en que la reparaciones impidieron el uso y goce de la cosa. En este caso, la excepción de



disminución del precio puede fácilmente prosperar (art. 121, párrafo final, de repetida cita). Es claro que resultaría desproporcionado interpretar que el arrendatario (pese a no haber podido hacer uso del local, por ejemplo, durante todo un mes), debe pagar no obstante la renta íntegramente, para luego tener que incoar un proceso abreviado según las reglas del artículo 124 con el fin de recobrar lo que desde un principio era claro que no tenía que pagar (!). Se trata, simple y llanamente, de un caso de economía procesal.

El verdadero problema se presenta en los supuestos de rebaja proporcional de la renta, en los cuales no hay acuerdo entre, el arrendador y el arrendatario relativo al monto de la rebaja. En principio, también en este caso podría estar autorizado el arrendatario a practicar el rebajo respectivo y si es demandado judicialmente

[P. 117] la falta de pago, podría excepcionarse según las reglas del ya citado artículo 121, párrafo final). Esto es así, por cuanto el presente artículo 38 no es más que un caso concreto de la regla sentada por el artículo 43, de conformidad con el cual "la renta no se causará mientras dure el impedimento o se reducirá proporcionalmente a la disminución del uso". Como se ve, la resolución que sobre este particular recaiga, tiene tan sólo efecto declarativo de una situación ya (de hecho y de derecho), acontecida, a saber, que la renta no se causó o se redujo proporcionalmente.

Con todo, pueden presentarse casos en los que el establecer la proporcionalidad del rebajo sea muy difícil y exista, además, amplio desacuerdo entre las partes al respecto. En estos supuestos, el arrendatario que estableciera un rebajo desproporcionado podría enfrentar el riesgo de un desahucio por falta de pago.

Por eso, para evitar este riesgo, resulta conveniente y recomendable en estos casos, establecer un proceso abreviado en el cual se reclame la disminución proporcional de la renta. (Artículo 124). No resulta correcto acudir en este supuesto al sumario de reajuste del precio del arrendamiento, toda vez que el supuesto al que hace referencia el presente artículo 38 es otro: no se trata del *reajuste* de la renta propiamente dicho, sino tan sólo de una *rebaja* de la renta proporcional al tiempo que duren las reparaciones.- (Ver comentario al artículo 122.). La renta se reajusta para el próximo período, de conformidad a las condiciones actuales de ubicación, área, servicios, etc, con que cuente el inmueble. La rebaja obedece a la circunstancia de la imposibilidad temporal de usar plenamente del bien. En el caso de la rebaja, la renta sigue siendo la misma, no se ha modificado, sino que tan sólo debe disminuirse en forma proporcional durante el tiempo que duren las reparaciones, luego de lo cual volverá a ser la misma.

## JURISPRUDENCIA

### 1. Resolución Contractual del Contrato de Arrendamiento por la Existencia de Vicios Graves en el Bien Arrendado

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría:

“VII. La parte actora afirma que el bien arrendado padecía de graves vicios ocultos que la obligaron a desalojarlo. No indicó que lo acusado fuera evidente al momento de la contratación, pero sostuvo que desde un inicio del contrato expuso a la demandada problemas de derrames de agua en ambas plantas de la casa. Como se señaló anteriormente, estos consistían en lo siguiente: *“ Los pisos se inundan y hay una humedad general que puede percibirse tan sólo al abrir la puerta. Del cenicero ubicado en el dormitorio de la planta baja, sale un olor fétido razón por la cual dicho dormitorio no se ha podido usar. En la caja de registro que está en la cochera, está acumulada gran cantidad de agua, lo que ocasiona mal olor permanencia de insectos y peligro de que en cualquier momento un miembro de la familia o visitante, sufra una caída o resbale en el lodo que eso produce. El muro, en la cochera tiene filtración y destila gran cantidad de agua, lo cual produce nacimiento de algas. Uno de los servicios sanitarios de la planta alta tiene una filtración constante de agua que desliza hasta la bodega. ”*. La arrendadora demandada afirma que cuando entregó el bien no existía ningún problema, que quien se encarga de las reparaciones verificó que todo estuviera bien y que el anterior ocupante había dejado el inmueble en perfectas condiciones. Ello, sostiene, puede corroborarse con el testimonio de Natalia Andrea Zamora Corrales, quien fue su inquilina y dijo no haber tenido problema alguno con la casa alquilada y haberla desocupado en buenas condiciones. De lo dicho por ambos puede concluirse que coinciden en que al inicio no había vicios evidentes. Por ello, no tiene razón la apelante al afirmar que por haber conocido el bien la actora antes de iniciar la relación arrendaticia, pudiera de alguna manera carecer de fuerza su reclamo. No hay contradicciones entre lo que dijo su testigo y lo relatado por los ofrecidos por la actora, pues se refieren a momentos diferentes, la suya se refirió a lo acaecido antes de instaurarse la relación inquilinaria que da origen a este proceso, los de la actora a lo que pasó luego de iniciado este último arrendamiento. Tampoco acierta al sostener que eventualmente hubo descuido por parte de la inquilina, pues las fotografías que constan en autos no acreditan un pésimo cuidado por parte de ella, mala manipulación de desechos o sobros de comida o, en general, de algo que pudiera haber causado obstrucción de las cañerías. En cuanto a los reclamos de apreciación probatoria, ha de señalarse lo siguiente: al contestar la demanda la arrendadora manifestó que sí se dieron problemas en la casa, que cuando empezaron le indicó a la inquilina que los arreglara pero que ella no quiso y su deseo sería abandonar el bien. Junto con la

contestación de la demanda se adjuntó copia certificada de la escritura número doscientos setenta y tres– catorce, del Notario Público Rigoberto Jiménez Vega, en la cual simplemente se dio fe de la apertura de la casa, más no se describió detalladamente las condiciones en que estaba, para consignar la existencia o no de los problemas debatidos (folio 179). No se efectuó oportunamente un reconocimiento judicial para verificar el estado de la casa de habitación y las causas de los eventuales problemas que se le achacan. En lo tocante a la prueba confesional de la demandada Castillo Solórzano, ella únicamente aceptó que las fotografías que se le enseñaron corresponden a la fachada e interior de su casa, y que las personas que ahí aparecen son los encargados de realizar reparaciones a la casa, a lo que añadió: “ *...ellos fueron antes a reparar una fuga de agua antes de que desocuparan pero no los dejaron entrar, esos trabajos se hicieron cuando desocuparon.* ”. La testigo Rebeca Patricia Romero Acuña, en cuanto a los vicios o defectos de la casa, señala: “ *Cuando ellos se pasaron a la casa – se refiere a la familia de la actora-, la casa tenían problemas de humedad, porque un baño de la casa que botaba agua y unas paredes también porque la casa es de alto. Doña María trató de comunicar esa situación a la dueña de la casa varias veces, yo la visitaba a ella porque somos amigas, yo cuidaba la mamá de ella y le limpiaba la casa. Ellos vivieron en esa casa como mes y medio, en ese mes y medio no se hizo ninguna reparación de la vivienda (...) y al tiempo de estar ahí, la casa empezó a presentar olores y era demasiada la humedad. Una vez llegué y era tanta el agua, que escurriamos los trapos en un balde y volvíamos a secar porque era mucha el agua que brotaba de la pared. En una cochera había una caja donde está el cenicero, se hacía una cosa verde como algas y hongos y habían bichos y lleno de agua. Ella desocupó la casa porque se puso inhabitable por la humedad. (...)Yo a la casa de ella iba tres días por semana aproximadamente. Los problemas de los olores empezaron como a los tres días de que se pasaron, los problemas de humedad también.*”. También el testigo Pablo Roberto Garita Vives describe lo que observó en el bien, de la siguiente manera: “ *Ella - la actora- tenía problemas por inundaciones de la casa, al tiempo de haberla alquilado, a las dos semanas empezó un olor fétido en la casa, olía feo un cuarto y la casa olía mucho a humedad. Yo estuve en la casa y cuando llegaba me llegaba el olor, con el transcurrir del tiempo nos dimos cuenta de donde venía el olor que era de un cenicero de un cuarto, que era donde dormía la señora, creo que era la hermana de doña María, estoy seguro de eso. Habían bastantes filtraciones de agua, logré presenciar en una bodega que se encontraba en la parte de atrás, así como en paredes también de atrás y en la misma casa. Desde el piso del baño que dividía el cuarto de doña María y de doña Fiorella, salía mucha agua y luego el cenicero de la cochera siempre había como una baba verde porque siempre salía mucha agua, yo una vez me resbale en esa baba y doña María trató de limpiarla con cloro pero siempre se volvió hacer. Ellos vivieron ahí más o menos mes y medio. Ellos se fueron porque era demasiada la humedad...* ”. Ambos evidencian los problemas que pudieron percibir poco tiempo luego del inicio de la posesión del bien por parte de la actora, refiriendo problemas de humedad, un baño

y una pared que botaban agua, presencia de malos olores, un cenicero con baba verde, etc.; sin embargo, no se trata de personas con conocimientos técnicos que pudieran determinar porqué se producía lo que describieron, si eran problemas de obstrucción de tuberías o bien de ruptura de ellas, ni tampoco podían precisar si eventualmente eran derivados de causas de fácil o difícil solución. Se recrimina en la apelación que lo señalado por dichos testigos eran meras manifestaciones o apreciaciones, pero que no existe una valoración del Ministerio de Salud, acta notarial, valoración de un Ingeniero o de un Maestro de Obras que acreditara los supuestos vicios ocultos. Se afirma la inexistencia de un análisis técnico pericial que determine la existencia de los defectos ocultos. En ello, sí tiene razón la parte apelante. La resolución del contrato puede solicitarse, conforme al artículo 30 de la LGAUS, cuando se trate de defectos graves que impidan o disminuyan notablemente el uso y goce del bien, aunque sobrevengan en el curso del arrendamiento. Se debe entender que estos vicios o defectos graves tienen que ser de tal naturaleza que no puedan ser objeto de reparaciones que puedan subsanarlos, puesto que si la reparación es posible, de conformidad con el principio de conservación de los contratos, lo procedente sería que el arrendador se haga cargo de ella, aunque se produzcan molestias para el inquilino (artículos 34, 35 y 38 de la citada Ley), siempre y cuando estas molestias no interrumpen el uso y goce de la cosa o parte de ella, o sea imposible de soportar las reparaciones. Por ende, para que proceda la resolución del contrato por vicios graves, debe acreditarse entonces su entidad y naturaleza, así como la imposibilidad de repararlos o que sea insoportable para el inquilino sobrellevar los trabajos que se requieran. Pese a que existe prueba con la cual se evidencia que hubo humedad, filtraciones y malos olores, no consta por medio de valoraciones periciales o técnicas cuál era su motivo y tampoco qué se requería para solucionarlo, si se trataba de labores de tal magnitud como para justificar la resolución contractual. Las fotografías aportadas, además de no demostrar con claridad la ubicación y gravedad de los vicios alegados, tampoco evidencia cuál es su causa y menos aún evidencia lo que se requería para su solución. De las fotografías se desprende la realización de algunos trabajos, como parte de una pequeña zanja en una acera, pero no se tiene ningún criterio pericial para saber si ello se pudo efectuar en poco tiempo, ni tampoco si las molestias que dichos trabajos pudieran ocasionar son o no razonablemente soportables. Por ende, ha de revocarse lo resuelto en cuanto se dispuso la rescisión del contrato de arrendamiento, que estaba fundada precisamente en dicho artículo 30 de la LGAUS; igualmente cabe revocarla en cuanto condenó a la demandada al pago de daño moral, pues no existiría causa jurídica acreditada para ello. Debe mantenerse en cuanto ordena la devolución de los cuatrocientos mil colones entregados por concepto de depósito de garantía, pues quedó acreditado que la relación inquilinaria finalizó ante el desalojo de la actora y la entrada en posesión del bien por parte de la demandada. El depósito de garantía sirve para responder por el pago de los alquileres y por todas las demás obligaciones derivadas de la ley o del contrato (artículo 59

ibídem), pero en este proceso no se contrademandó a la arrendataria, para exigirle prestación alguna que esté garantizada con el depósito efectuado, careciendo entonces de derecho la arrendante para retener la suma entregada por tal concepto.”

## **2. Molestias Ocasionadas con la Reparación de Vicios en el Bien Arrendado y el Delito de Usurpación**

[Tribunal de Casación Penal de San José]<sup>v</sup>  
Voto de mayoría

"IV. Como motivo de fondo se alega ERRONEA APLICACION DE LA LEY SUSTANTIVA, violación de los artículos 1, 30, 225 inciso 1, del Código Penal, en relación con el 471.1, del Código de Procedimientos Penales, y 39 de la Constitución Política. Indica que el juzgador en la calificación legal opina que se está ante el delito de usurpación previsto por el inciso 1 del artículo 225 del Código Penal, bajo la modalidad de "abuso de confianza", el que según la doctrina se produce cuando se tiene un previo título otorgado al supuesto infractor por parte del poseedor. Que en los hechos probados nunca se tuvo por tal la existencia de un previo título, sino que, dice la recurrente, que lo que ella tenía en su poder era una llave, lo que no significa que se demostrara que hizo uso de la misma. Que la conducta demostrada no se adecua a la figura penal aplicada, sino que la misma se regula por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en los ordinales 34 y 38, que prevén las situaciones de molestias que deben soportar los arrendatarios, pues nunca se ha afirmado que se haya lanzado algún bien o vedado el derecho de posesión de los inquilinos, quienes hicieron abandono del hogar un mes después de los hechos acusados. EL MOTIVO SE RECHAZA. Como hechos tenidos por demostrados, se afirman: Que los señores V.R. y R.M.C. le alquilaban una casa de habitación, en Dulce Nombre de Coronado, a la señora C.B.T., aquí imputada. Que en el 17 de diciembre de 1995 los ofendidos fueron a pasar la navidad a Golfito, por lo que la imputada aprovechó la oportunidad de que sus inquilinos no se encontraban en la casa de habitación, y sin la autorización ni el consentimiento de éstos, ordenó la construcción de un tanque séptico en dicha casa, para cuya realización los peones contratados por la encartada, confeccionaron una zanja que atravesaba la sala, la cocina, el zaguán y llegaba hasta el servicio sanitario. (Considerando I de la sentencia). También se tuvo por demostrado que "... la imputada actuó con abuso de confianza al aprovecharse de que lo ofendidos no se encontraban en su casa de habitación, y además despojó en forma parcial la posesión que los ofendidos ejercían sobre el inmueble arrendado, porque las obras abarcaban desde la sala hasta el servicio sanitario de la casa." (Considerando III, folio 44). Además, se tuvo como acreditado que la imputada utilizó una llave que conservaba de la casa otorgada en arrendamiento, para la realización de los trabajos mencionados. (Ver Considerando VII, folio 45 vuelto). Los hechos tenidos por acreditados se adecuan a lo dispuesto por

el artículo 225 inciso 1, del Código Penal, tal y como lo consideró el juzgador, con la siguiente variación. Como lo expresa la impugnante la conducta de la encartada no se enmarca dentro de un "abuso de confianza" pues no se trata de que la misma se aprovechara del acceso permitido al inmueble, invirtiendo el título por el cual se le permitía el goce de un derecho real sobre el mismo, sino que más bien la conducta se ubica en la forma de comisión que prevé el mismo inciso 1º del artículo citado, y que consiste en la "clandestinidad", pues como se acusó, y se tuvo por demostrado, la encartada aprovechó que los ofendidos, por unos días, se ausentaron de la vivienda que le alquilaban, para penetrar a la misma, y que los peones contratados por ella realizaran trabajos en dicha casa, que consistieron en la construcción de un tanque séptico, para lo que se realizó una zanja que atravesaba la sala, la cocina, el zaguán y llegaba hasta el servicio sanitario de la mencionada casa, despojando así a los ofendidos del uso y goce parcial de dicho inmueble. La acción resulta clandestina, pues se realiza sin que existiera posibilidad de conocimiento, y por ende de oposición, de quienes en virtud del contrato de arrendamiento existente entre la acusada y los ofendidos tenían un derecho real, de uso y goce de la totalidad del inmueble. Por lo que al encuadrar siempre los hechos en la figura delictiva del artículo 225 inciso 1º del Código Penal, no procede la revocatoria de la sentencia, sino solamente la modificación en el sentido expuesto, sin que exista variación alguna en ello que perjudique a la encartada, pues solo cambia el modo en que se realizó la acción, sin que ello modifique ni la calificación del delito, ni la sanción a imponer. En cuanto a las argumentaciones de la impugnante de que los hechos no configuran delito, sino que se encuadran en las previsiones de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, artículos 34 y 38, al constituir molestias que los arrendatarios deben soportar, no son aceptables, la citada ley contempla la posibilidad de realizar reparaciones en los inmuebles en arriendo, con conocimiento de las partes, lo que no se dio en este caso, que sean necesarias y urgentes, lo que no se tuvo por acreditado, pero ello no implica que el arrendatario, en ausencia del inquilino, y aprovechándose de ello, invada el inmueble y realice obras que le despojan parcialmente del derecho real que tiene sobre el mismo, lo que sería contrario a lo que disponen los artículos 26 inciso d) y 51, de la misma ley. Por lo expuesto también se declara sin lugar el recurso por el fondo."

**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>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. **Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley de Inquilinato)**. Vigente desde: 17/08/1995 Versión de la norma: 4 de 4 del 04/07/2001. Publicada en: Gaceta N° 155 del 17/08/1995.

<sup>ii</sup> ARTAVIA BARRANTES, Sergio. (2006). **Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos**. Editorial Jurídica Dupas, San José, Costa Rica. Pp 382-388.

<sup>iii</sup> RIVERO SÁNCHEZ, Juan Marcos. (1999). **Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos Comentada**. Ediciones Jurídicas ARETÉ. San José, Costa Rica. Pp

<sup>iv</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 308 de las once horas con diez minutos del dieciséis de noviembre de dos mil doce. Expediente: 08-100265-0217-CI.

<sup>v</sup> TRIBUNAL DE CASACIÓN PENAL DE SAN JOSÉ. Sentencia 99 de las diez horas con cuarenta minutos del siete de febrero de mil novecientos noventa y siete. Expediente: 96-000772-0008-PE.