



Jurisprudencia Sobre el Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento

Rama del Derecho: Derecho Civil	Descriptor: Arrendamiento
Palabras Clave: Incumplimiento, contrato, obligaciones, arrendamiento, jurisprudencia Trib. Cont. Adm. Secc VI. Sent.00014. Trib.2 Civ.Sent.00245. Sala Prim.Sent.00378.Sala Prim. Sent. 00115 Sala Prim.Sent.00105 Sala Prim.Sent.00309	
Fuentes: Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 18 de setiembre 2014

El presente documento contiene jurisprudencia relacionada con las obligaciones de las partes dentro del contrato de arrendamiento, se consideran los supuestos de la Ley de Arrendamientos urbanos y Suburbanos. Asimismo se contemplan resoluciones recientes sobre el incumplimiento del contrato de inquilinato.

Contenido

Jurisprudencia	2
1. Concepto, naturaleza jurídica y alcances del contrato de arrendamiento	2
2. Análisis relacionado con cobro de mensualidades dejadas de pagar y cuotas de mantenimiento	5
3. Concepto, alcances y análisis sobre la vigencia de tres años a favor del inquilino pese a pactarse lo contrario	9
4. Vigencia de contrato aún cuando exista traspaso de propiedad	11
5. Obligatorio respetar destino pactado para el bien	13
6. Resolución contractual por incumplimiento grave del arrendatario	14

JURISPRUDENCIA

1. CONCEPTO, NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI]¹

Voto de mayoría:

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

El arrendador, o persona que da en arrendamiento, debe entregar al arrendatario la cosa con sus accesorios en estado de llenar el objeto para el cual se arrendó". "ARTÍCULO 1133.- Los vicios o defectos que impidan o desmejoren notablemente el uso de la cosa, no conocidos por el arrendatario al hacerse el contrato, o sobrevenidos en el curso del arriendo, dan lugar o a la resolución del contrato o a una disminución del precio, según el caso. Si por cualquier motivo el arrendatario se viere privado de una parte de la cosa podrá, según el caso, exigir disminución del precio o resolución del contrato". Por otra parte, con respecto al arrendatario, se establece un correlativo deber de uso y cuidado del bien, debiendo entregarse éste al arrendante en el mismo estado en que se recibió. Para dicho fin, el Código parte de una presunción de que los bienes fueron recibidos en buen estado sino hubo manifestación en contrario por parte del arrendatario. En este sentido, el Código Civil señala: "ARTÍCULO 1138.- El arrendatario es obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y responde no sólo de sus faltas, sino de las que cometieren los miembros de su familia, sus huéspedes, criados, obreros y subarrendatarios o cesionarios de su contrato. Responde también de los perjuicios que se sigan al arrendador, por usurpaciones de terceros de que no hubiere dado cuenta a aquél en tiempo oportuno".

"ARTÍCULO 1139.- Se eximirá el arrendatario de la responsabilidad que pesa sobre él por razón de la pérdida o de los deterioros de la cosa, demostrando que aquélla o éstos provienen de una causa que le es extraña, o que ha empleado todos los cuidados a que estaba obligado". "ARTÍCULO 1144.- El arrendatario debe restituir la cosa, al fin del arrendamiento, en el estado en que la recibió, salvo su exención de responsabilidad por las pérdidas o deterioros de que no fuere culpable. Si no hizo constar por escrito y contradictoriamente con el arrendador el estado de la cosa arrendada, se presume, salvo prueba en contrario, que puede hacerse con testigos, que la recibió en buen estado". Al respecto, el voto 138-F-91.CON de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de las quince horas cinco minutos del veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y uno, ha establecido la naturaleza claramente contractual de los daños derivados del incumplimiento de estas obligaciones, de la siguiente manera: "VII.-

Contraída una obligación que implique la entrega de una cosa, el deudor debe velar porque se conserve en buen estado, con el celo y la diligencia de un buen padre de

familia, salvo en los casos en que la ley especialmente atempera o agrava la responsabilidad -artículo 698 del Código Civil-. En materia de arrendamiento propiamente el arrendatario está obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y responde no sólo de sus faltas, sino de las que cometieren los miembros de su familia, sus huéspedes, criados, obreros y subarrendatarios o cesionarios de su contrato - artículo 1138 *ibídem*-. El arrendatario debe restituir la cosa, al fin del arrendamiento, en el estado en que la recibió, salvo su extensión de responsabilidad por las pérdidas o deterioros de que no fuere culpable. Si no hizo constar por escrito y contradictoriamente con el arrendador el estado de la cosa arrendada, se presume, salvo prueba en contrario, que puede hacerse con testigos, que la recibió en buen estado -artículo 1144 *ibídem*-. ... De manera que el arrendatario estaba obligado como consecuencia del contrato de arrendamiento, a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, debiendo restituirla al arrendante, en el mismo estado de conservación en que la recibió, salvo el deterioro normal causado por el transcurso del tiempo. En consecuencia, si esa obligación es incumplida por el arrendatario, nos encontramos frente a un caso típico de responsabilidad contractual". Por otra parte, tal y como lo señala el juez de instancia, el artículo 1167 del Código Civil es claro al señalar que durante el término en que un arrendatario tenga el bien en su poder, los riesgos de éste, correrán por su cuenta, tal y como indica de la siguiente manera: "Los riesgos de la suma dada a mutuo o de las cosas arrendadas son de cuenta del mutuario o arrendatario". Es por lo anterior, que el contrato de arrendamiento "carga" ambas partes con una serie de obligaciones recíprocas con respecto al uso, custodia y estado del bien objeto de la relación contractual, dentro del principio de buena fé que debe regir todo vínculo de esta naturaleza y que deben ser cumplidas a cabalidad como parte de su debido cumplimiento, a efecto de no incurrir en ningún tipo de responsabilidad civil.

IV).- La responsabilidad civil contractual se encuentra regulada en los artículos 702 y 704 de nuestro Código Civil, en tanto establecen, por su orden, lo siguiente: " El deudor que falte al cumplimiento de su obligación sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable por el mismo hecho de los daños y perjuicios que ocasione a su acreedor, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito ", "En la indemnización de daños y perjuicios sólo se comprenderán los que, como consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, se hayan causado o deban necesariamente causarse ". Con respecto a los daños ocasionados con motivo de un incumplimiento contractual, doctrinariamente se ha hablado de la posibilidad que se presenten daños de naturaleza contractual con motivo del incumplimiento de obligaciones de naturaleza accesorias, pero íntimamente ligadas a la naturaleza del contrato. En este orden de ideas, se ha dicho "Una cosa son los deberes de prestación a los que vienen inequívocamente obligadas las partes, y que salvaguardan el interés primario del acreedor, y otra los deberes de protección, que otros preservan frente al daño que se pueda producir en un interés creditorio distinto de la prestación. Tan autónomos son unos de otros, que pueden funcionar independientemente, hasta el punto de poder ocurrir que el deudor haya cumplido escrupulosamente la prestación propiamente dicha, y sin embargo, haya dejado de observar esos deberes de protección añadidos". (Yzquierdo Tolsada Mariano. Sistema de Responsabilidad Civil, Contractual y Extracontractual. Editorial Dykinson, 2001. P. 96.) Respecto de los requisitos para que opere responsabilidad civil en un contrato de arrendamiento, la Sala Primera en su voto 036-F-94.AGR de nueve horas cuarenta minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, con base en el voto 320 de las 14 horas y 20 minutos del 9 de noviembre de 1990, señaló: "IX.-La responsabilidad civil en la resolución contractual del arrendamiento requiere la concurrencia de los siguientes elementos: a) existencia de una relación contractual de arrendamiento; b) incumplimiento de las obligaciones positivas o negativas derivadas de dicho contrato; c) imputación del incumplimiento al deudor; d) existencia de un

daño, y; e) relación de causalidad entre el incumplimiento de la parte contratante y el daño producido"En razón de lo anterior, en el análisis de la responsabilidad originada con motivo del incumplimiento contractual, además de la verificación de éste y el análisis de las pretensiones para su satisfacción - que no poseen naturaleza resarcitoria, sino de mero cumplimiento-, también debe analizarse los daños originados en los deberes de protección a que se hacen referencia por el incumplimiento de deberes colaterales o accesorios, como podrían ser los señalados en los artículos 1148 y 1144 del Código Civil citados anteriormente.

V).-En su recurso, la parte demandada señala, que la sentencia impugnada, no dió al contrato de arrendamiento los efectos legales propios de éste, en razón de que dicha figura contractual no operó en el momento en que la máquina arrendada se dañó, inutilizándose para el fin para el que se arrendó. Asimismo, indica que no pueden atribuirse a su representada los daños y perjuicios producidos por robos ocurridos, dado que le fue notificado al INCOFER la situación del bien, para los fines administrativos correspondientes. Lo anterior, por cuanto el señor Juez de instancia resolvió con lugar el pago de un mes de arrendamiento del tractor y que "... quien debe pagar el daño causado, es el generador de la conducta omisiva de *cuidado (doctrina del artículo (sic) 1045, del Código de Rito), que en el caso concreto, dicho deber esta (sic) en manos de quien tiene la cosa, sea que no puede cuidarla, quien no la tiene y punto, no hay mas (sic) de donde elucubrar. Así las cosas, se condena a la Empresa Contratista, aquí accionada, al pago de las partes que se extraviaron, así como el costo de incorporarlas de nuevo al tractor harto mencionado...*". Para este Tribunal, lo manifestado por el demandado, resulta inaceptable, habida cuenta que acoger lo señalado en el recurso, sería aceptar la posibilidad de que con la mera manifestación del representante legal de Constructora Ruilova S.A. en su memorándum del día 19 de julio de 2001, con la frase "... con el fin de que se giren las instrucciones administrativas que correspondan..."

se dió por resuelto de pleno derecho el contrato de manera unilateral, dejando el bien a cuenta y riesgo del arrendante, lo que es contrario al principio de buena fe que debe orientar toda relación contractual. En este orden de ideas, debe recordarse que cualquier derecho que hubiere deseado ejercer la contratista con motivo de la situación del tractor, se enmarca dentro de lo dispuesto en el artículo 21 del Código Civil, en tanto éste señala: " Los derechos deberán ejercitarse conforme con las exigencias de la buena fe". Por lo anterior, si bien en un momento se demostró en juicio que la demandada realizó reparaciones al motor del tractor de común acuerdo con el representante legal del INCOFER (Folio 74 frente y vuelto del expediente), estima este Tribunal que lo hecho por la parte actora con posterioridad, al dejar al tractor en situación de desprotección, más bien incumplió tanto la norma citada por el señor Juez como las normas supracitadas los artículos 1148 y 1144 del Código Civil. Obsérvese como el representante legal de Constructora Ruilova S.A. rubrica el contrato de alquiler de maquinaria el día 1 de junio de 2001 (folio 11 del expediente), no hace salvedad alguna con respecto a su estado en ese momento y posteriormente la retira para realizar las funciones para las cuales fue arrendada. Posteriormente, se presentan los problemas de funcionamiento indicados, se lleva a intentar reparar el motor y en lugar de haber hecho devolución de la maquinaria al sitio en donde fue retirada por la empresa, sino se quería o podía continuar con la relación contractual de arrendamiento, como procedía según el principio de buena fe y el trato de un buen padre de familia, fue dejada en situación de desprotección y a la interperie, por lo que le fueron sustraídas algunas partes a su motor (folio 74 y 76 del expediente). Estiman los suscritos que no se advierte causa suficiente como para que la parte demandada pudiera excusarse del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, por lo que sus deberes de cuidado, custodia y debido uso se mantienen mientras el bien se encuentre dentro de su esfera de poder, a pesar de que éste presentara desperfectos y así lo informara a la arrendante. Más bien, ha quedado debidamente demostrado

que con el incumplimiento de los deberes de la contratista, se causaron daños al bien arrendado. En este orden de ideas, además de las citas de ley hechas, debe tomarse en consideración, lo señalado en la cláusula cuarta del contrato suscrito por el INCOFER y la demandada, en tanto establece lo siguiente: "Si como consecuencia de la administración y manipulación, la maquinaria perteneciente al INCOFER sufriera algún daño, imputable a la contratista, ésta deberá cubrir en forma íntegra el costo de su reparación; caso contrario, el INCOFER podría acudir a la *vía judicial a efecto de lograr la resarcición (sic) de los daños causados.*"

.Así, se evidencia abundante prueba ofrecida y evacuada sobre los daños ocasionados con motivo del incumplimiento del deber de cuidado del tractor, aún y cuando no estuviere en actividad, como es el oficio DOP-151-2001 de 21 de diciembre de 2001 de la Dirección de Operaciones Pacífico, (folios 4y 5 del expediente), la nota del Ingeniero Adrián Ruilova Rescia al INCOFER (Folio 49 del expediente), las declaraciones testimoniales de Jose Manuel Campos Araya (folio 87 del expediente), Jorge López Chaves (folio 74 del expediente) y Carlos Ceciliano Camacho (folio 75 del expediente). El actor en su escrito de contestación realiza una serie de manifestaciones con respecto a esta situación, procurando justificar lo actuado y tratando de desvirtuar la desprotección de la maquinaria, las cuales no fueron probadas en el proceso, por lo que no resulta posible su apreciación para la resolución del presente recurso."

2. ANÁLISIS RELACIONADO CON COBRO DE MENSUALIDADES DEJADAS DE PAGAR Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO

[Tribunal Segundo Civil, Sección II.]ⁱⁱ

Voto de mayoría

"III.- La actora, por medio de su apoderado especial judicial, expresó agravios al momento de apelar y también dentro del plazo concedido para ese fin, en la siguiente forma -la transcripción es textual-: " La resolución de las catorce horas diez minutos del seis de abril del dos mil diez, declara con parcialmente con lugar el proceso abreviado promovido por mi representada en contra de la sociedad El Café de mi Abuela S.A. Cabe destacar un punto muy importante, que pese a que el demandado fue notificado por el Notario Publico Siumin Vargas Jiménez en su domicilio social, la misma no contesto y por ende fue declarada en rebeldía, teniendo por aceptado tácitamente todos los hechos de la demanda. El juzgado tiene como no demostrado los gastos insolutos de las cuotas de mantenimiento del condominio, por no aportar pruebas al respecto, afirmación que mi representada no comparte, en virtud de que según consta en el expediente en la demanda se aporta certificación de contador publico, el cual da fe de que la sociedad demandada adeuda a la aquí actora la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS DÓLARES CON CERO CENTAVOS (\$ 5.226,00), de igual manera a folio 24, se aporta copia certificada del Contrato de Administración del Condominio Horizontal Terramall. En cuanto a los intereses de los montos adeudados, se describen perfectamente en los hechos de la demanda y se incluye el mismo monto dentro de la estimación del proceso además de que el Contador Publico, de fe de estos en la Certificación de Saldos aportada a la demanda, por lo que no lleva la razón el juzgado a no aprobar el rubro correspondiente a los intereses de la demanda. En el considerando IV, a los adeudos de la rentas insolutas, no lleva la razón el juzgado a aplicar el monto del deposito a la sumas adeudadas por concepto de alquileres dejados de pagar por la parte demandada, puesto que según lo establece la ley y el contrato de arrendamiento en el punto 5.4 que establece que "En ningún caso habrá de entenderse que el deposito puede ser utilizado para el pago del

precio mensual del arriendo"; siendo esto voluntad de las partes, errando el juzgado al pasar por alto el acuerdo de voluntades que es ley entre las partes, debiendo de respetarlo como a la misma normativa escrita. En virtud de lo anterior el juzgado no lleva la razón al declarar sin lugar el pago de los intereses, cuotas de mantenimiento dejadas de pagar y al aplicar el depósito a las sumas adeudadas por concepto de alquileres insolutos. FUNDAMENTOS DE DERECHO Fundamento la interposición de los recursos de revocatoria y subsidiariamente el de apelación concomitantemente con el de nulidad en los artículos 199, 221, 222, 223, 554, 560 siguientes y concordantes del Código Procesal Civil. **PRUEBAS** Ofrezco: 1) La totalidad del expediente. **PRETENSIÓN** Solicito al despacho revoque la resolución del despacho de catorce horas diez minutos del seis de abril del dos mil diez, por no encontrarse ajustada a derecho, debiendo declararse con lugar el cobro de las cuotas de mantenimiento dejadas de pagar, los intereses, además de no aplicarse el depósito a las sumas adeudadas por concepto de alquileres insolutos. .."

-(Sic)-.

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

V.-En esos extremos apelados ha de revocarse la sentencia recurrida, para en su lugar aprobarlos conforme fueron planteados, todo por las razones que se darán en los siguientes considerandos. En la demanda la actora indicó que la accionada le adeuda, a febrero de dos mil ocho, la suma de cinco mil doscientos veintiséis dólares por concepto de cuotas de mantenimiento. Ese hecho se tiene por cierto en razón de la rebeldía decretada en contra de la demandada (artículo 310 del Código Procesal Civil). Pero se tiene por cierto no solo por ese motivo, sino porque consta además que según el contrato de arrendamiento suscrito con la actora, la demandada se obligó a pagar lo correspondiente a esas cuotas a partir del primero de noviembre de dos mil seis -ver hechos probados números seis y siete elaborados por este Tribunal-. Es cierto que en la cláusula 7.2 del contrato se indicó que el Reglamento de Administración del Condominio estaba en proceso de redacción, y que la actora se comprometió a entregarlo a la demandada antes de la fecha de entrega del local arrendado, fecha que se pactó lo sería el día primero de noviembre dos mil seis, misma fecha en que se suscribió el contrato -ver cláusulas 1.6 y 3.1 del convenio-. Sin embargo consta en la cláusula 1.5 del mismo contrato que al definirse lo que se entendía como "CONDominio", se dijo que era el condominio "Terramall", que se encontraba debidamente registrado ante el Registro Público de la Propiedad, Sección de Propiedad Horizontal, y que estaba regulado por el Reglamento de Administración del Condominio, haciendo remisión expresa dicha cláusula al "(Anexo 1)", de lo que se deduce que al momento de la firma del contrato sí existía tal Reglamento; que la demandada tenía conocimiento de sus términos; y que le fue entregado, pues por parte de ella no existe en este proceso ninguna manifestación en contrario. No es correcta entonces la interpretación del contrato realizada por el a quo respecto a la vigencia de esa obligación de pago por parte de la accionada. El Reglamento ya

existía para la fecha de la firma del contrato, pese a la redacción ambigua de la citada cláusula 7.2, pues si no fuera así tampoco hubiera existido legal y jurídicamente el Condominio en donde se ubica el local comercial que tomó en arrendamiento la demandada. Por otro lado, como prueba de la existencia de la obligación a cargo de la demandada consta la certificación en ese sentido del Contador Público Autorizado aportada con la demanda, visible a folios 2 y 3, no impugnada por la demandada, en donde se establece que el monto de la deuda reclamada por ese concepto corresponde a febrero de dos mil ocho. Esa certificación, al contrario de lo que sostiene el a quo, sí es idónea para probar el aserto de la actora en cuanto al tema que interesa, porque es en sus registros contables, de donde tomó la información el Contador Público que certificó, uno de los lugares en donde se asientan las cuotas de mantenimiento que se fueron generando mes a mes en contra de la inquilina demandada. Por su parte la accionada tenía la posibilidad fáctica y jurídica de combatir el reclamo formulado en su contra, porque siendo ella también, al igual que la actora, una sociedad anónima y por ende igualmente comerciante (artículos 5 inciso c) y 102 y siguientes del Código de Comercio), podía a su vez aportar certificación de sus propios registros contables en donde estuvieran asentados los pagos hechos a la obligación cobrada, respaldada tal certificación con la aportación concomitante de los respectivos recibos de pago emitidos por la actora. Eso es así porque estando demostrado que las cuotas de mantenimiento es un rubro que estaba a su cargo pagarlo, podía eximirse del reclamo formulado en su contra objeto de análisis, aportando los documentos mencionados, nada de lo cual hizo, pues ni siquiera contestó la demanda, y tampoco impugnó la certificación aludida, y por ende este último es un documento que sí prueba en su contra de conformidad con lo dispuesto en los artículos 251 y 267 del Código de Comercio, que son los aplicables al caso por la naturaleza jurídica de los sujetos litigantes (sociedades anónimas), y no el 385 del Procesal Civil mencionado por el a quo (numeral 382 de este último Código).

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

VII.-En la sentencia recurrida el a quo concluyó que la demandada le adeuda a la actora por concepto de alquileres insolutos la suma de cinco mil seiscientos cuarenta y seis dólares, que es el monto reclamado por la actora en su demanda por ese título. Sin embargo la condenó a pagar por ese concepto únicamente la suma de tres mil trescientos ochenta y dos dólares, porque al monto adeudado indicado le imputó la cantidad de dos mil doscientos sesenta y cuatro dólares que la actora en su demanda reconoció tiene en su poder, por concepto de depósito de garantía. Dicha autoridad consideró que tal depósito debe imputarse íntegramente a pagar lo adeudado por

concepto de alquileres, amparándose al efecto, dijo, en lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, porque concluyó que la demandada no le debe a la actora más que ese rubro. La parte actora apelante se muestra disconforme con esa imputación porque dice que en el contrato de arrendamiento que se suscribió, ambas partes convinieron en forma expresa que ese depósito no podía ser utilizado para el pago del precio mensual del arrendamiento, pacto que está autorizado por la ley, y que en ese sentido el a quo se equivocó. La actora lleva razón en ese agravio. El citado artículo 59 dispone lo siguiente: "Garantías Las garantías que acompañan el contrato de arrendamiento, cualquiera sea su naturaleza, responderán por el pago de los alquileres y por todas las demás obligaciones derivadas de la ley o del contrato, salvo pacto expreso en contrario."

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

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

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

uno de éstos, hasta completar la citada cantidad liquidada en la demanda. La accionada no contestó la demanda, por lo que en rebeldía suya se tiene por cierto que sí adeuda tales réditos, y de ahí que sí proceda hacer una declaratoria en ese sentido como ya se anunció.

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

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

XI .- En conclusión, y de conformidad con todo lo expuesto, se harán los siguientes pronunciamientos de acuerdo con lo que es objeto de alzada: se revocará el fallo recurrido en cuanto no declaró que la demandada le adeuda a la actora las sumas de cinco mil doscientos veintiséis dólares por concepto de cuotas de mantenimiento, y mil setenta y dos dólares quince centavos por concepto de intereses, para en su lugar realizar tal declaratoria. Igualmente se revocará la sentencia en cuanto imputó el depósito de garantía realizado por la actora, por un monto de dos mil doscientos sesenta y cuatro dólares, al pago de los alquileres insolutos adeudados por la demandada, en cuya virtud condenó a ésta a pagar por ese concepto únicamente la suma de tres mil trescientos ochenta y dos dólares, para en su lugar imputar dicho depósito al pago de los rubros que se dirán, y condenar a la demandada a pagarle a la actora la cantidad de cinco mil seiscientos cuarenta y seis dólares por concepto de alquileres insolutos. Del depósito de garantía realizado por la demandada se imputará la cantidad de mil setenta y dos dólares quince centavos al pago de los intereses adeudados por la demandada, quedando este último rubro totalmente cancelado. El resto de tal depósito, o sea la suma de mil ciento noventa y un dólares ochenta y cinco centavos, se imputará a pagar parcialmente el monto por concepto de cuotas de mantenimiento adeudado por la demandada, que asciende a cinco mil doscientos veintiséis dólares, rubro que queda con un saldo insoluto de cuatro mil treinta y cuatro dólares quince centavos, el cual se condenará a la demandada a pagárselo a la actora (artículos 780, 783, 785, 806, 807, 809 y 810 del Código Civil).”

3. CONCEPTO, ALCANCES Y ANÁLISIS SOBRE LA VIGENCIA DE TRES AÑOS A FAVOR DEL INQUILINO PESE A PACTARSE LO CONTRARIO

[Sala Primera Corte Suprema de Justicia]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

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

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

4. VIGENCIA DE CONTRATO AÚN CUANDO EXISTA TRASPASO DE PROPIEDAD

[Sala Primera Corte Suprema de Justicia]^{IV}

Voto de mayoría

"IV.- En el presente caso, los únicos que figuran como demandados en el proceso son D. S.A., H. S.A. y J. M. G. S. Los recurrentes, C. F. S.A., I. E. D. R. S.A., y Z. C. S., en su condición personal y como representante de D. S.A., no son, por tanto, parte accionada en el presente proceso. A pesar de lo anterior, el Tribunal Superior afirma, en el fallo impugnado, lo siguiente: "la resolución de este Tribunal fue casada solamente en lo que respecta al citado señor G., pues solo su recurso prosperó. De ahí que, respecto a las demás partes, quedó firme la orden de poner en posesión de la propiedad al demandante. Así las cosas, procede revocar la resolución de quince horas veinte minutos del veintiocho de setiembre último, solamente en cuanto remitió "a la parte" a la vía que corresponda y mantuvo en el inmueble como inquilinos a I. E. D. R. y C. C. S. En su lugar se dispone que debe ponerse en posesión al actor, tanto formal como materialmente, pues de lo que consta en autos únicamente ha de respetarse la posesión del señor G. S.". La Sala no comparte la tesis del Tribunal Superior. La sentencia firme solo puede afectar a aquellos que han figurado como partes en el proceso. Ello es consecuencia del principio de relatividad de la cosa juzgada, de conformidad con el cual, ésta solo afecta a los que intervinieron en el proceso, y no puede, por tanto, perjudicar a terceros. Así lo reconoce la doctrina moderna, según la cual: "Res iudicata inter partes es la clásica regla áurea a la que, en principio, hay que atenerse: como norma, la cosa juzgada despliega su eficacia solo entre quienes hayan sido partes del proceso en que se produce la correspondiente sentencia. La vinculación negativa o positiva solo opera si las partes de los distintos procesos son las mismas (al menos parcialmente). Y esto, no solo porque la diferencia de sujetos significa, con enorme frecuencia, un objeto completamente distinto, la razón principal es evitar que una resolución judicial favorezca o perjudique a quien no ha tenido oportunidad de participar (ser parte y actuar como tal) en el proceso correspondiente, lo que es, sin duda, una manifestación del principio de audiencia... Por ejemplo, si se declara frente a B el dominio de A sobre el predio X, esa sentencia no vincula en un pleito promovido por A para que, frente a C, se le declare dueño del mismo predio X, aunque no se haya producido ninguna novedad entre uno y otro proceso y, por supuesto, pese al carácter absoluto o erga omnes del derecho de dominio.". (Así, Andrés de la Oliva y Miguel Ingel Fernández.

Derecho Procesal Civil, Madrid, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces S.A., T. II., 1993, p. 176). Ahora bien, los recurrentes tienen, en el presente proceso, precisamente, el carácter de terceros frente a la resolución que se pretende ahora ejecutar. Ello por cuanto, como ya se dijo, la demanda se dirige contra otros sujetos. Son estos los que, desde un principio, forman parte de la presente relación jurídico procesal. Por esta razón, el fallo que se ejecuta no podría afectar a los recurrentes sin que se violentara el referido principio de la cosa juzgada, ya que aquellos son terceros que merecen la tutela especial que el ordenamiento jurídico dispensa a los inquilinos.

V.- La propia parte accionante reconoce en su escrito de ampliación de la demanda cuál es la situación en la que se encontraba el inmueble disputado al inicio del presente litigio. En el indicado escrito manifiesta: "Que la finca de marras es terreno con una construcción en su totalidad de locales comerciales. Ellos se encuentran ocupados por "T. N.", cuyo inquilino es J. M. G. S., aquí demandado, "B. I." de S. U., "T. Z. A." de Z. C. S., socia de la Compañía aquí demandada, "C. R." de E. T., "P. O."... ". El día 21 de setiembre de 1989 P. O. S.A. vende su establecimiento mercantil a F. S.A. (documento a folio 161 f.). Lo propio cabe decir de D. S.A., la que adquiere el establecimiento mercantil de S. U., representante de "B. I. S.A.", el 8 de agosto de 1982 (documento a folio 163 f.). Por ello la Sala estima que existen suficientes elementos de juicio en el expediente que apoyan la tesis de que dichos locales están dados en arrendamiento a terceros que no han figurado como partes en el presente proceso, lo que gozan de la tutela calificada que el derecho dispensa a los inquilinos. Esta tutela se refleja, entre otras cosas, en la regla contenida en el artículo 75 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de conformidad con el cual: "Si por cualquier causa se traspasa el bien arrendado, la propiedad plena o el derecho de usufructo del bien arrendado, el contrato de arrendamiento continuará vigente.". Este es, en realidad, un principio general de la materia arrendataria, el cual resulta aplicable al presente caso. Aunque se trata de relaciones inquilinarias que se iniciaron antes de la vigencia de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, es lo cierto que dicho texto legal, en el transitorio primero, dispone que los contratos de inquilinato existentes antes de la entrada en vigencia de dicha ley se beneficiarán, también, de las prórrogas a que hace referencia la ley. Y el artículo 9 de la anterior ley de inquilinato consagraba, en favor del inquilino, la institución de la prórroga legal automática del contrato, todo lo cual viene a reafirmar la tesis de que el fallo que se pretende ejecutar no puede afectar las relaciones inquilinarias existentes.

VI.- La sentencia que se ejecuta dispuso la nulidad de las ventas e hipotecas realizadas por los demandados entre sí. De la misma forma, se ordena que D. S.A. debe otorgar escritura de compraventa en favor del actor W. K. Pero en dicha resolución no se hace pronunciamiento alguno en relación con los sujetos que ostentaban la condición de inquilinos del inmueble antes de los negocios jurídicos declarados nulos. Con independencia de lo que se haya dispuesto con relación a la propiedad del bien al que se refiere la ejecución, el fallo que se ejecuta no puede, entonces, modificar el estatus de inquilino que tienen estos sujetos. La consecuencia de la declaratoria de nulidad de un negocio es que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de que se hubiere llevado a cabo el contrato cuya nulidad se declara. Así lo dispone claramente el artículo 844 del Código Civil, según el cual: "La nulidad absoluta, lo mismo que la relativa, declaradas por sentencia firme, dan derecho a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo ...". Esto se traduce, en lo que aquí interesa, en la circunstancia de que luego de declaradas las nulidades en cuestión, la adquisición que hace el actor W. es de una propiedad afectada por las relaciones inquilinarias existentes en favor de los recurrentes.

VII.- Por otra parte, no puede pasarse por alto la reiterada jurisprudencia de nuestros tribunales de justicia, de conformidad con la cual no resulta posible la puesta en posesión del inmueble, cuando hay terceros que aleguen tener, precisamente, derecho a poseer la cosa. Tal situación se da, por ejemplo, en el caso de que existan inquilinos en el inmueble. En estos supuestos no resulta conforme a

derecho el poner al propietario en posesión material del inmueble, pues con ello se le causaría perjuicio a los arrendatarios. VIII.-

Es claro, entonces, que por las razones dichas, la resolución recurrida violó los artículos 844 del Código Civil y 9 de la Ley de Inquilinato anterior. Además se violentó la cosa juzgada, en el tanto en que se resolvió contra lo ejecutoriado, al pretenderse incluir en la sentencia ejecutada, aspectos que no fueron resueltos en ella, con lo cual se violaron también los artículos 162 y 163 del Código Procesal Civil, que consagran el instituto de la cosa juzgada. En consecuencia, procede declarar con lugar el recurso, en los términos que se dirá."

5. OBLIGATORIO RESPETAR DESTINO PACTADO PARA EL BIEN.

[Sala Primera Corte Suprema de Justicia]^v

Voto de mayoría

"III- Por medio del contrato de arrendamiento una parte se obliga a dar a la otra el goce de un bien a cambio de un precio. Una de las obligaciones del arrendatario consiste en utilizar la casa según el destino expresamente pactado. Sin embargo, en ocasiones las partes no establecen un destino específico. Se entiende entonces que el arrendatario puede realizar en el bien arrendado cualquier actividad acorde con su naturaleza, siempre que ello no perjudique los intereses del arrendador. En doctrina se suele hablar de destino subjetivo y objetivo. El subjetivo consiste en la forma particular en la cual se debe utilizar la cosa, según la intención de los contratantes. El objetivo, por su parte, se refiere a cualquier forma de utilización que el bien es capaz de proporcionar, sin alterar su sustancia. En principio, ha de estarse entonces al destino específico previsto por los contratantes; pero si ellos no han hecho una determinación al respecto, el arrendatario podría realizar cualquier actividad acorde con la naturaleza objetiva del bien. En este proceso, se reclama la resolución del contrato de arrendamiento. Se aduce al respecto la modificación del destino originalmente pactado para el inmueble alquilado. Débese entonces analizar si efectivamente se estableció un destino específico para el bien al momento de contratar. Además, si existió un cambio al respecto de gravedad tal que amerite la resolución aludida. IV- El contrato celebrado fue verbal. No se deriva de él acuerdo sobre destino específico para la utilización del lote arrendado. Contrario a lo alegado por el recurrente, no se puede desprender de la prueba evacuada un acuerdo tal. Ambas partes coinciden en que se trataba de un terreno baldío al momento de perfeccionarse el contrato. Por tal motivo, en los recibos por alquiler a los cuales hace referencia el representante de la actora, se indicaba "Por alquiler de un lote de terreno ...". Ello no determina, empero, un acuerdo en cuanto al destino en cuestión.[...] Sobre el particular, a la luz de lo analizado, nunca se había determinado una utilización específica del bien. Por el contrario, de hecho, se practicó una actividad comercial diversa en el lote arrendado con la tolerancia de su dueño.[...] Así, el cambio de destino expresamente alegado, no puede entrañar un incumplimiento contractual. Si se arrienda un inmueble sin establecerse su uso específico, bien puede el arrendatario destinarlo a cualquier actividad, siempre y cuando se respete su sustancia. Desde un inicio, en la especie, se dedicó el terreno a la venta de verduras; posteriormente se destinó a sala de juego y

restaurante, sin objeción de su propietaria. La presente acción la funda la actora en el último cambio de giro comercial. Pero éste, de acuerdo con lo expuesto, no modificó el régimen jurídico aplicable al contrato, ni causó detrimento alguno al bien arrendado."

6. RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO GRAVE DEL ARRENDATARIO

[Sala Primera Corte Suprema de Justicia]^{vi}

Voto de mayoría

II.- En fecha no determinada en el expediente, se realizaron algunos trabajos en el local arrendado, que consistieron básicamente en el traslado a otro sitio, de un vidrio que se encontraba en una zona bajo las escaleras del local, aumentándose por ese hecho su área en 3,30 metros cuadrados, y un patio que se encuentra al fondo fue cubierto con cerchas de madera y techo de zinc, encontrándose destinado a comedor de las operarias del inquilino, obteniendo su ventilación de un espacio de aproximadamente veinte centímetros entre las cerchas y las tapias de esa área (folios 32, 33 y 44). El **8 de enero de 1983**, la arrendante presentó esta demanda civil ordinaria contra el inquilino, alegando que los trabajos efectuados en el local arrendado lo privan de zona de luz y aire y afectan su superficie. Además, en esa sección de patio, techada por el demandado, "está construido el tanque séptico al servicio del local alquilado, tanque que funciona por el método de absorción solar", por lo que considera que "sin duda está impidiendo que ese tanque y su respectivo drenaje sigan trabajando normalmente". La actora solicita que en sentencia se declare que el demandado debe destruir a su costa lo construido, reparar los daños que haya ocasionado con dicha construcción, dejar todo limpio de escombros, colocar el vidrio removido en el lugar en que estaba originalmente y que se decrete la resolución del contrato, ordenándose el desalojo del inmueble dentro del plazo que se conceda en ejecución del fallo. El Juzgado Sexto Civil de San José declaró sin lugar en todos sus extremos la demanda presentada por doña María Teresa Quesada Vindas, condenándola al pago de ambas costas del juicio. Ello, al considerar que no se está ante un incumplimiento grave del contrato que fundamente su resolución. El Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, mantuvo la relación de hechos probados del fallo de primera instancia, pero arribó a distinta conclusión, considerando que hubo un incumplimiento grave, con daño para la propietaria y los demás moradores del edificio, por lo que declara con lugar la demanda en todos sus extremos. III.-

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

supletoriamente las normas relativas al arrendamiento civil, en la medida que no sean incompatibles con la naturaleza y principios que rigen el inquilinato.-

IV.-

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

.-

La disposición contiene dos tipos de efectos que son excluyentes entre sí: la ejecución forzosa de lo incumplido y la resolución del contrato. Mediante la ejecución forzosa se pretende conminar al deudor al cumplimiento de la obligación pactada (ver artículos 692 y 693 del Código Civil), y por la resolución se pretende la extinción de un contrato bilateral -incluso con efectos retroactivos-, ante el incumplimiento grave por parte de uno de los contratantes (artículo 692 ibídem). V.- La Sala de Casación ha considerado reiteradamente que no es cualquier incumplimiento el que autoriza la resolución de un contrato, ya que ésta sólo puede tener lugar en presencia de un incumplimiento grave (entre otras, resolución No.53 de las 15,15 horas del 31 de mayo de 1972). No es procedente la resolución, aunque fuere demostrado el incumplimiento, si éste no reviste tal importancia que amerite realmente la sanción más grave que existe en el ordenamiento civil frente a una relación contractual nacida válida y eficaz, cuál es su aniquilamiento definitivo con efectos retroactivos y sus lógicas consecuencias restitutorias y de resarcimiento. Hay ocasiones en que por no ser suficientemente grave el incumplimiento operado por una de las partes en un contrato, lo procedente es solicitar el cumplimiento de las obligaciones contraídas y exigir el pago de daños y perjuicios, conforme lo autoriza la ley civil, dado que "puede ser más conveniente, para el interesado, pedir el cumplimiento del contrato y no su resolución, según sean las circunstancias; sino también porque en ciertos casos resultaría absurdo declarar resuelto un contrato que fue cumplido en su mayor parte y que uno u otro de los contratantes dejó de cumplir en un extremo secundario" (sentencia de Casación No.53 de las 15,15 horas del 31 de mayo de 1972). De manera que, para que sea procedente la declaratoria de resolución de un contrato, no basta con probar en juicio el incumplimiento por parte de uno de los contratantes, sino que se debe demostrar además su gravedad, que debe ser tal que determine la extinción definitiva del contrato, según se ha dicho.-

VI.-

Por otra parte, el artículo 1138 del Código Civil, relativo al arrendamiento, dispone que: "El arrendatario es obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y responde no sólo de sus faltas, sino de las que cometieren los miembros de su familia, sus huéspedes, criados, obreros y subarrendatarios o

cesionarios de su contrato". Asimismo, el artículo 1140 ibídem establece textualmente que: "Cuando el arrendatario emplea la cosa en uso diferente de aquel de su destino, o no la usa como buen padre de familia, o por un goce abusivo en uno u otro respecto, causa perjuicio al arrendador, éste puede pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal, y siendo grave la contravención, que se resuelva el contrato con indemnización de daños y perjuicios.".-

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

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

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

" Resulta evidente que si el tanque séptico requiere del sol para su correcto funcionamiento, el techar con láminas de zinc el área donde éste se encuentra, puede causar daños que afecten su trabajo normal. Aunque los trabajos son menores, dañan la estructura básica del local y se amplía su área de construcción, incrementándola al techar el área de patio y trasladar un vidrio de lugar. Esta Sala

considera que las obras realizadas por el demandado, conforme a la prueba que obra en el expediente, sí constituyen un incumplimiento grave del contrato que obliga su resolución. Lo cierto es que el inquilino incumplió el límite establecido contractualmente a dichas mejoras, que era el que no se afectara la superficie del local, la cual sí se vio modificada, ampliándose con el área de patio ahora techada y con el traslado del vidrio antes referido, así como el perjuicio que puede ocasionar el haber techado la parte donde está el tanque séptico, según se expresó.-

VIII.-En consecuencia, no se han dado los errores probatorios ni las violaciones legales que el recurso señala, por lo cual debe denegarse, con sus costas a cargo de la parte que lo estableció."

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios, elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, de normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final del 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 las citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos (Nº 6683), reproduce libremente las leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de esta ley. 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 CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI. Sentencia: 00014. Expediente: 02-000328-0163-CA. Fecha: 09/05/2008 Hora: 10:30:00 a.m.

ⁱⁱ Tribunal Segundo Civil, Sección II. Sentencia: 00245. Expediente: 08-000688-0180-CI. Fecha: 30/06/2010. Hora: 11:00:00 a.m.

ⁱⁱⁱ Sala Primera de la Corte. Sentencia: 00378. Expediente: 03-100091-0242-CI. Fecha: 24/05/2007. Hora: 09:00:00 a.m.

^{iv} Sala Primera de la Corte. Sentencia: 00115 Expediente: 96-100115-0004-CI. Fecha: 31/10/1996. Hora: 09:50:00 a.m.

^v Sala Primera de la Corte. Sentencia: 00105 Expediente: 96-100105-0004-CI Fecha: 30/09/1996 Hora: 11:30:00 a.m.

^{vi} Sala Primera de la Corte. Sentencia: 00309 Expediente: 90-000309-0004-CI Fecha: 31/10/1990 Hora: 02:50:00 p.m.