



La terminación del contrato de arrendamiento

Rama: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
PALABRAS CLAVE: Causas de extinción del arrendamiento, Resolución por incumplimiento, El hecho extintivo, Daños y perjuicios, Prescripción.	
SENTENCIAS: Sala I: 606-2004. Trib. Agrario: 296-2006. Trib. II Civil Sec I: 253-2011, 185-2005, 471-2000. Trib. Cont-Adm Sec III: 398-2007. Trib. Cont-Adm Sec VI: 267-2011.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 19/09/2014.

El presente documento contiene jurisprudencia sobre la terminación del contrato de arrendamiento, se consideran los supuestos de los artículos 113 al 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, explicando temas como: el Desahucio agrario, el reclamo del derecho de llave, la resolución contractual por desalojo en virtud de subarriendo, la extinción de contrato de arrendamiento por expropiación, acción de reembolso de diferencias pagadas de más en arrendamiento de bien del Estado, el incumplimiento de pago de un contrato de arrendamiento, entre otros.

Contenido

NORMATIVA	2
TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO	2
ARTÍCULO 113.- Causas de extinción del arrendamiento.....	2
ARTÍCULO 114.- Resolución por incumplimiento del arrendatario.....	2
ARTÍCULO 115.- Resolución por incumplimiento del arrendador.....	2
ARTÍCULO 116.- Intimación.....	3
ARTÍCULO 117.- El hecho extintivo.....	3
ARTÍCULO 118.- Impugnación de la causa de extinción.....	3
ARTÍCULO 119.- Daños y perjuicios.....	3
ARTÍCULO 120.- Prescripción.....	3
JURISPRUDENCIA	4
1. Desahucio agrario: Análisis normativo y taxatividad de las causales	4
2. Contrato de arrendamiento: Improcedencia de reclamo del derecho de llave hasta que se produzca su desalojo	8
3. Desahucio: Resolución contractual por desalojo en virtud de subarriendo	10
4. Extinción de contrato de arrendamiento a partir de la notificación de las diligencias de expropiación	11
5. Plazo para poder ejercer la acción de reembolso de diferencias pagadas de más en arrendamiento de bien del Estado	13
6. Excepción de prescripción: Análisis sobre incumplimiento de pago de un contrato de arrendamiento	22
7. Arrendamiento comercial: Prescripción aplicable y cómputo del plazo para impugnar cláusula contractual	23

NORMATIVA

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

[Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos]ⁱ

ARTÍCULO 113.- Causas de extinción del arrendamiento.

El contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

- a) Nulidad, de acuerdo con los artículos 9, 10, 14, 23 y 24 de esta ley.
- b) Rescisión, conforme a los artículos 30 y 38 de esta ley.
- c) Evicción, según los artículos 27 y 28 de esta ley.
- d) Pérdida o destrucción de la cosa arrendada, de conformidad con el artículo 42 de esta ley.
- e) Expiración del plazo, conforme a las reglas del capítulo VIII y de los artículos 76, 100, 101, 102, 103, 104 y 105 de esta ley.
- f) Expropiación, según el artículo 77 de esta ley.
- g) Resolución por incumplimiento del arrendador o del arrendatario.

ARTÍCULO 114.- Resolución por incumplimiento del arrendatario

El arrendador puede invocar la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, con base en las siguientes causas:

- a) Falta de pago del precio del arrendamiento, conforme a las reglas del capítulo VII y las demás normas aplicables de la presente ley.
- b) El incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación de conservar el bien en buen estado, conforme a los artículos 44, inciso c), 47, 48, 49 y 50 de esta ley.
- c) En el condominio:
 - i) Las causales de los incisos a) y b) anteriores.
 - ii) La violación de las obligaciones derivadas de la Ley de propiedad horizontal o del Reglamento de condominio, o desacato de los acuerdos generales de la asamblea de propietarios, conforme al artículo 25 de esta ley.
 - iii) Falta de pago de los gastos del condominio, según el artículo 25 de esta ley.
- d) Cambio de destino de la cosa arrendada, de acuerdo con los artículos 44, inciso b), 45 y 80 de esta ley.
- e) No permitir al arrendador la inspección del bien arrendado, conforme al artículo 51 de esta ley.
- f) Daño al bien arrendado, por omisión de aviso del arrendatario, de conformidad con los artículos 34 y 52 de esta ley.
- g) Goce abusivo del bien arrendado, según el artículo 54 de esta ley.
- h) Desalojo en lo personal, de acuerdo con los artículos 78, 79, 81 y 85 de esta ley.
- i) Falta de notificación de la subrogación, conforme a los artículos 84, 85 y 86 de esta ley.

ARTÍCULO 115.- Resolución por incumplimiento del arrendador.

Por incumplimiento de las obligaciones del arrendador, el arrendatario puede invocar la resolución del contrato, con base en las siguientes causas:

- a) No habersele entregado la cosa en buen estado de servicio, seguridad o salubridad, conforme al inciso b) del artículo 26, y al artículo 46 de esta ley.
- b) Falta al deber de conservar el bien en buen estado o falta de pago de las reparaciones, de conformidad con el artículo 26, inciso 3) y los artículos 33, 34, inciso 1), 35, 37 y 93 de esta ley.

c) Cambios en la forma del bien o ejecución de obras sin autorización del arrendatario, según los artículos 40 y 41 de esta ley.

d) Perturbaciones, de hecho o de derecho, del arrendador en menoscabo del derecho del arrendatario a disfrutar del bien arrendado, de acuerdo con el inciso d) del artículo 26 de esta ley.

e) Falta de pago de los servicios públicos correspondientes al arrendador, conforme al artículo 64.

ARTÍCULO 116.- Intimación.

En los casos de resolución del contrato establecidos en el artículo 114, incisos 2), 3), subincisos ii) y iii), y en el artículo 115, la parte interesada, antes de promover la acción correspondiente, deberá intimar a la otra para que cumpla con su obligación.

La intimación se efectuará mediante el trámite de notificación.

La obligación deberá cumplirse en un período no mayor de treinta días, contados a partir de la intimación.

Al promoverse la acción, deberá presentarse el documento de notificación al intimado.

ARTÍCULO 117.- El hecho extintivo.

La extinción del contrato de arrendamiento se producirá de pleno derecho, por el acaecimiento de la causa que esta ley establece.

Con fundamento en la causa de extinción, la parte con interés legítimo podrá promover la acción correspondiente.

ARTÍCULO 118.- Impugnación de la causa de extinción.

Cuando la causa de extinción sea impugnada por la parte contra quien se opone, la autoridad judicial que conozca del proceso examinará los hechos y las razones de derecho invocadas y decidirá sobre las pretensiones deducidas en el proceso.

ARTÍCULO 119.- Daños y perjuicios.

Cuando, con fundamento en un interés legítimo, se reclame alguna indemnización por daños y perjuicios, deberá resarcirse íntegramente la lesión patrimonial causada o la que necesariamente deba causarse, como consecuencia directa e inmediata de la infracción de la norma o de la violación del derecho subjetivo, con arreglo a los principios de la equidad y la sana crítica. En esta materia, serán de aplicación las reglas del Código Civil.

ARTÍCULO 120.- Prescripción.

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

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

Al impedido por justa causa no le corre término.

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

JURISPRUDENCIA

1. Desahucio agrario: Análisis normativo y taxatividad de las causales

[Tribunal Agrario]ⁱⁱ

Voto de mayoría:

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

jurisprudencia que aportaron a los autos que determina claramente la superioridad del derecho de propiedad; un principio que señala se trata de un derecho perpetuo, que el no uso no consolida el derecho de posesión ni se extingue por el no uso, sea cual fuere el tiempo que transcurra sin ejercitarse. 5. Establece el fallo como hecho probado que existe una posesión por parte de los invasores, todo basado en un testimonio complaciente del testigo del demandado y aunque determina que su representada es la dueña del inmueble, se contradice al asegurar y aceptar por el mismo testimonio, que los poseedores están en el terreno como dueños y fácilmente se desentiende de resolver como en derecho corresponde. 6. Al remitírsele a la vía ordinaria plantea el hecho que se está declarando incompetente para resolver un litigio que está dentro de su competencia, (folio 77)

III.- A efecto de resolver lo que corresponde en el presente asunto, resulta conveniente citar, lo que en otras oportunidades ha expresado este Tribunal sobre el instituto procesal del desahucio agrario: *“IV. Para resolver la apelación interpuesta es importante hacer un breve análisis del contexto jurídico dentro del cual debe resolverse el presente asunto. El desahucio agrario es una de las acciones que deben ser conocidas en esta jurisdicción especializada en virtud de lo establecido en el artículo 2 inciso b) de la Ley de Jurisdicción Agraria. En cuanto al trámite de este tipo de proceso, la Ley no estableció una regulación expresa, sino que remitió al procedimiento que en cada caso establece el respectivo Código (artículo 79 de la Ley). Es el Código Procesal Civil el que regula el trámite del desahucio a partir del artículo 448. En cuanto a las causales por las cuales se puede aprobar el desahucio esa misma norma remite al artículo 121 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente. La jurisprudencia agraria ha dicho, debe tratarse con cuidado el tema de las causales del desahucio (consultar entre otras las resoluciones del Tribunal Superior Agrario No. 234 de las 13:10 hrs del 20 de abril de 1994 y No 103 de las 14:05 horas del 7 de febrero de 1995); de igual criterio son los tratadistas nacionales Enrique Ulate Chacón y Sergio Artavia. La razón estriba en que la autorización de la Ley de Jurisdicción Agraria para la aplicación del Código Procesal, es en cuanto al procedimiento del proceso de desahucio y no en cuanto a las normas sustantivas que harían posible tal tipo de procesos. En ese sentido se llama la atención en cuanto, lo que está de base o detrás del proceso de desahucio es un contrato de arrendamiento y el trámite del desahucio es una vía sumaria para reivindicar el bien, sujeta a una serie de condiciones, pues esta vía rápida, por así decirlo, solo se justifica en los casos expresamente regulados, en virtud de que se consideren ampliamente justificadas y probadas esas causales, pues de lo contrario deben las partes acudir a la vía ordinaria, donde con todas las garantías de contradictorio prueba debe ser rescindido o resuelto. En el caso del proceso civil decíamos, hay una remisión expresa a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual exige taxativamente se demuestre alguna de causales que más adelante desarrollaremos, en función del tipo de bienes y otras consideraciones sobre la naturaleza de los bienes a tutelar en ese tipo de arrendamientos (por ejemplo viviendas de interés social). En nuestro caso, el arrendamiento agrario es un tipo de contrato agrario que tiene especialidad frente al arrendamiento civil y sus diferentes posibilidades, como el alquiler de viviendas, o locales comerciales. El contrato de arrendamiento agrario ha sido definido en la doctrina y jurisprudencia como un contrato de constitución o para la constitución de una empresa agraria. No se trata entonces de un mero alquiler de un bien, como en materia civil, pues con él van otras obligaciones y elementos propios de esa empresa. La característica común de esos contratos es que hay una comunidad de intereses entre quien da y quien recibe el*

arrendamiento, pues tanto al arrendador como al arrendatario les interesa que se desarrolle la empresa agraria, y por tanto se cuiden y mejoren los elementos de la hacienda agraria que se traspasa. Este objeto particular de los contratos agrarios, en cuanto son instrumentales a la empresa agraria, hace que estén revestidos de principios propios: como el de efectividad, según el cual, el contrato se explica no solo por el contenido del documento, sino por el despliegue efectivo de los actos agrarios de constitución o ejercicio de la empresa agraria, que configuran en la realidad ese contrato. También el principio de duración, pues al tratarse de actividades agrarias determinadas por un hecho técnico, a saber, el cultivo de plantas o la cría de animales, está sujeto a plazos y características propias de los ciclos de la naturaleza (pueden consultarse en ese sentido las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia No. 73 de las 14:30 horas del 30 de junio de 1993 y No. 75 de las 14:15 horas del 2 de julio de 1993). El hombre y la mujer en el ejercicio de la agricultura siguen estando condicionados por los ciclos de los productos agrícolas, o de la gestación y desarrollo de la vida animal, y aunque hoy se manipula genéticamente algunos de esos procesos, en lo fundamental debe respetarse el curso normal de la vida de esos productos y animales, por tanto en cuanto a duración del contrato, según se trate de la actividad, las normas deben ajustarse a ello. Como consecuencia, cuando del proceso de desahucio se trata, hay que analizar en cada caso concreto si la causal que se invoca se ajusta a los principios del Derecho Agrario, tal y como lo ha interpretado la jurisprudencia agraria, como segunda voz de la ley. Por ejemplo, las causales fundadas en falta de pago o tolerancia han sido de amplia aceptación en esta materia. No obstante, la remisión que hace el Código Procesal Civil al artículo 121 de la Ley de Arrendamientos nos pone de frente a otras causales. Veamos lo que dice el Artículo 121: Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que arrendador promueve por las siguientes causas: a) expiración del plazo del arrendamiento, conforme el inciso e) del artículo 113) de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 1145 de esta ley d) habitación para uso propio de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103, y 104 de esta Ley. “ Como se puede observar la ley permite el desahucio en una gama amplia de posibilidades, haciendo en lo fundamental una clasificación de tres tipos de causales, la primera, que se relaciona con la finalización del plazo de los contratos, la segunda fundada en causales de extinción del contrato por expiración de los derechos en general del usufructuario, pero limitados a lo que establece el artículo 74 de esa misma Ley y las causales fundadas en resolución contractual por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. También como caso específico, diferente de lo anteriores se contempla el desahucio por habitación propia o de familiares y nueva construcción. Una vez resumido el marco jurídico, en el que debe inscribir el caso concreto pasamos a analizar lo sucedido en este caso.” (Tribunal Agrario, Voto 366 - F - 03 de las quince horas cincuenta y cinco del diecisiete de junio del dos mil tres).-

IV.- Transcrito el anterior, Voto se procede a analizar los agravios expresados por el recurrente. En lo medular reclama el razonamiento de la sentencia de instancia en cuanto declaró que no se había especificado la causal que motiva la presentación de este proceso, y luego en el mismo fallo se señala que no es la vía sumaria para debatir cuestiones como las señaladas en este proceso. Afirma, es de aplicación en este caso el desahucio con base en el 449 del Código Procesal Civil. Más adelante señala el ordenamiento dispone

claramente la superioridad del derecho de propiedad, como derecho perpetuo, que no se extingue por el no uso. Finalmente reclama, la sentencia tiene por probada una posesión de los invasores con base en un testigo complaciente, contradiciéndose en su razonamiento al tener por acreditado, el actor, es el propietario y luego aceptar que los poseedores están en el terreno como dueños. Al respecto debe decirse, no lleva razón el recurrente en sus agravios. En primer término, efectivamente no probó el actor ninguna de las causales previstas en el artículo 121 de la ley de Arrendamiento urbanos o suburbanos, tal y como exige el artículo 448 del Código Procesal Civil. El citado artículo 121 dispone lo siguiente: *ARTICULO 121.- Proceso de desahucio. Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas: a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley. d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley. El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan.* Ninguna de esas causales fue alegada por el actor. De conformidad con la demanda y otros escritos incluyendo el de apelación el actor habla que los demandados son poseedores en precario o invasores, y pretende se interprete con base e el 449 que su acción debe prosperar, pues ha demostrado su condición de propietario y se está en presencia de poseedores del inmueble. Tal interpretación es incorrecta. Es cierto que el 449 del Código Procesal Civil concede legitimación activa para demandar a quien compruebe el derecho de propiedad contra arrendatarios, subarrendatarios, cesionarios, ocupante o poseedores del inmueble por cualquier título, incluyendo los que se encuentren por mera tolerancia, pero, igual debe probar la causal en que funda el desahucio contra cualquiera de ellos, y la norma que establece las causales es el 121 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos tantas veces citada. Observe el recurrente, tal y como lo ha analizado la jurisprudencia el proceso de desahucio es una forma sumaria de reivindicación de un inmueble, por ello está sujeta a la comprobación, sin dudas, del derecho del accionante. En el presente asunto además que el actor no prueba la causal, también tenemos la oposición de los demandados, quienes alegan su condición de dueños del inmueble, el cual dicen, y ha sido probado, poseen desde hace muchos años. La prueba de esa posesión es evidente a través del reconocimiento judicial de folio 34, en el cual se consigna, las cuatro casas, que existen allí, el cultivo de café atendido, un gallinero. También es conteste con ello la prueba testimonial, de folios 25 y 26, sin que sea demeritada por otra prueba. En razón de ello, está ajustada a derecho la resolución de primera instancia, en cuanto remitió a las partes, si a bien lo tienen, a la vía ordinaria agraria a fin de dilucidar el conflicto, con las garantías que ofrece ese tipo de proceso, sin que ello esté afectando el derecho de propiedad del recurrente, pues allí podrá ejercer el derecho de defensa de la propiedad que reclama. Observe además el recurrente que su planteamiento de fondo es que los demandados se encuentran en condición de poseedores en precario, a los cuales no les reconoce tolerancia agraria. La vía para defender su derecho de propiedad, no sería entonces el desahucio, que como hemos visto tiene causales específicas. Existen en nuestro ordenamiento jurídico

disposiciones concretas sobre el caso de los poseedores en precario tanto a nivel administrativo como jurisdiccional. Por ello más allá del tema de falta de prueba de las causales estamos en presencia de un problema de la vía escogida para la defensa del derecho de propiedad. En consecuencia lo procedente será confirmar la sentencia venida en alza en lo que fue objeto de apelación."

2. Contrato de arrendamiento: Improcedencia de reclamo del derecho de llave hasta que se produzca su desalojo

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

"III.- Ambas partes protestan contra la sentencia de primera instancia. La parte demandada se alza contra los extremos reconocidos a favor de la actora en la sentencia, concretamente el derecho de llave y los daños y perjuicios. Indica que desde el cuatro de marzo del año dos mil se entregó al actor una carta abierta, para que desalojara el local que ocupa, por vencimiento del plazo, y a la fecha no ha querido efectuarlo. Con respecto al derecho de llave, sostiene que no debió reconocerse por varios motivos. Señala que no existe previsión en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos ni en la Ley de Inquilinato anterior, que tutele un reclamo en ese sentido. En segundo término alega que, de acuerdo con lo dispuesto por el transitorio II de la citada ley, el arrendatario tenía derecho a reclamar el pago de las mejoras, o cualquier otra cosa, en este caso, el derecho de llave, dentro del plazo de tres meses contados a partir de la publicación de esa ley, plazo que se venció el diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. Finalmente, asegura que el contrato objeto de este asunto, terminó porque expiró el plazo de vigencia que estableció la ley. Indica que cuando entró en vigencia la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos se modificó el régimen que permitía la prórroga legal automática, suprimiendo la opción que tenía el inquilino de continuar prorrogando el contrato, de manera que el fenecimiento del plazo, es una causal de extinción del contrato de arrendamiento. Expresa que está demostrado que el objeto del arrendamiento es un local comercial y no un establecimiento comercial, pues en este último caso el arrendamiento incluiría todo lo relativo al establecimiento y la patente de licores, y eso no sucedió en este caso. Tampoco procede, a su entender, la indemnización por concepto de daños y perjuicios porque no se cumple con los requisitos que enumera el artículo 627 del Código Civil para la validez de las obligaciones. Por su parte, el actor solicita que se declare la nulidad parcial de la sentencia de primera instancia por varias razones. Comienza indicando que en el aparte dedicado a los hechos no probados, la sentencia incurre en contradicción a pesar de que la accionada admitió que adquirió el negocio objeto de este asunto en el año noventa y dos y que para esa fecha, ya el actor se encontraba en ese lugar, tiene por no demostrada la fecha en la que la actora adquirió el negocio comercial. Se muestra inconforme con las consideraciones que se realizaron en torno al peritaje rendido en autos. Expresa que si el juzgador consideraba que el dictamen no era idóneo debió haber ordenado oportunamente que el experto lo aclarara o lo adicionara, y que al no hacerlo, se produjo la nulidad del peritaje, la cual reclama aquí. Solicita que se le devuelva

el monto depositado para responder a los honorarios del perito y que en esta instancia se nombre otro perito, que rinda en forma correcta el dictamen. Otro agravio atañe a la prueba testimonial. Sobre este tema protesta porque el a quo no quiso recibir la prueba testimonial, a sabiendas de que era sumamente importante. Por otra parte, se opone a lo resuelto en cuanto a daños y perjuicios. Manifiesta su inconformidad con la solución que dio el a quo, de reubicar el negocio con el propósito de no perder la clientela, puesto que no considera el esfuerzo de muchos años para lograr que un punto específico de la capital sea comercial y lucrativo, además de que tampoco toma en cuenta si en la zona existe disponibilidad inmobiliaria que reúna las condiciones idóneas y tampoco considera la disposición de los clientes de trasladarse a un lugar que no se encuentre en esa zona comercial, que frecuentaron durante muchos años. Además, manifiesta su desacuerdo en que se concedan únicamente hacia el futuro, sin tomar en cuenta la antigüedad, el prestigio que ella genera y el flujo de ventas. Finalmente considera que se debe imponer a la parte demandada el pago de las costas, pues es evidente que litigó de mala fe.

IV. La parte actora asegura que desde el año mil novecientos setenta y dos, es arrendataria de un local comercial, destinado a la explotación de un salón de baile y bar denominado " Centro Social El Barco del Amor". Narra que durante todo el tiempo en que ha ocupado ese local, el inmueble ha sido propiedad de varios dueños, y que la demandada, Patolandia Sociedad Anónima, lo adquirió en el año mil novecientos noventa y dos. Sin embargo, el veinticuatro de marzo del año dos mil, ésta le envió una comunicación en la que le indicó su intención de no prorrogar el plazo, y que la relación se extinguiría el diecisiete de agosto de ese año, fecha de vencimiento del contrato. El nueve de agosto de ese año, el señor Alexis Retana Morales interpuso la presente demanda, con el fin de cobrarle a Patolandia S.A. una indemnización porque la finalización del contrato de arrendamiento, lo privará del derecho de llave que ha disfrutado durante veintinueve años, período en el que ha establecido un excelente punto comercial y ha generado una clientela sólida y constante. La indemnización que se reclama incluye daño económico, daño moral subjetivo y objetivo y perjuicios. Se trata entonces de una responsabilidad civil contractual, que se reclama por la intención que oportunamente externó la arrendante, de terminar la relación de arrendamiento, y por ello se invocan los artículos 702 al 707 del Código Civil, 76, 100 a 105 y 113 inciso e) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

V. La parte accionada alega la caducidad del reclamo, con base en lo dispuesto por el transitorio II de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, ya que el arrendatario debió haber planteado este reclamo dentro de los tres primeros meses de vigencia de esa ley, plazo que se extinguió el diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. Ese argumento, en criterio del Tribunal, resulta improcedente, puesto que el transitorio que invoca el actor como fundamento legal de su pretensión, se refiere a las *mejoras*, y en este caso lo que se reclama es una indemnización de daños y perjuicios, derivados del incumplimiento del contrato de arrendamiento, lo cual obviamente es distinto.-

VI.- Con todo, el Tribunal estima que las pretensiones del actor carecen de interés jurídico, puesto que si, como antes se dijo, lo que él pretende es que la demandada le reconozca el derecho de llave junto con los daños y perjuicios, es claro que tales indemnizaciones solo

pueden tener lugar, una vez que la parte actora haya desalojado el inmueble, y en este caso tal hecho aún no se ha producido, según se desprende de los escritos de demanda y contestación, del reconocimiento judicial y del escrito de expresión de agravios de la parte demandada. Mientras el actor continúe ocupando el citado inmueble, su presunto derecho de llave se mantiene incólume, desde que su negocio comercial está funcionando.- Es decir, que el desalojo del inquilino es un presupuesto de hecho, de la indemnización por el derecho de llave pretendido.- En todo caso, tampoco le asiste derecho al actor de reclamar tales indemnizaciones.- En efecto, de la relación de hechos que se hace en el escrito de demanda, se deduce que el hecho que se apunta como generador de los daños que se reclaman, es la comunicación de vencimiento del plazo del contrato, por la intención de no prorrogarlo, pues se indica que la causal invocada "excede el ámbito de aplicación del inciso e) del artículo 113 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos". Esa afirmación no es cierta, puesto que el citado numeral e inciso contempla como causa de extinción del contrato de arrendamiento la expiración del plazo. Luego, el numeral 105 de ese cuerpo legal establece que en los casos en los que al vencer el plazo del arrendamiento, el arrendatario no proceda al desalojo, el arrendador puede promover el proceso de desahucio, y eso es justo lo que sucedió en este caso. No discute la actora la procedencia o no de la causal invocada, es decir, no alega que el plazo no se ha vencido, y por ello debe tenerse por cierto el vencimiento del plazo. Por el contrario, se limita a reclamar, el pago una indemnización por el derecho de llave. La causal invocada por el arrendador está prevista por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de modo que su actuación no se excede de esa ley, por ende no es ilegal y no implica el incumplimiento de sus deberes contractuales. Así las cosas, no puede el arrendatario, hacer derivar de esa conducta, un reclamo por responsabilidad civil contractual, porque la conducta no es dañosa. El arrendador, al solicitar el desalojo del local, lo ha hecho amparado en una norma jurídica, dentro del límite de sus derechos legales y contractuales, puesto que no se le puede obligar a mantener perpetuamente una relación contractual. Ello sería violatorio de los principios de libertad contractual y de la libre disposición de la propiedad privada que tutela el artículo 45 de la Constitución Política. En esas condiciones sería absurdo, imponerle el pago de una indemnización por daños y perjuicios causados a la contraparte. No se le puede obligar a que pague una indemnización por el derecho de llave que tiene la parte actora, si su actuación no es ilícita. Por las razones expuestas, procede revocar lo resuelto en primera instancia y en su lugar, acoger la excepción de sine actione agit, entendida como falta de derecho y la falta de causa y declarar sin lugar la demanda en todos sus extremos."

3. Desahucio: Resolución contractual por desalojo en virtud de subarriendo

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]^{iv}

Voto de mayoría

"II.- Analizados los motivos que el demandado adujo cuando interpuso la excepción que ahora se conoce, es evidente que no está invocando una falta de competencia por razón de la materia, sino por razón de la vía o procedimiento. Su defensa la apoya en los artículos 115 inciso 2) de la Ley Orgánica del Poder Judicial y en el 124 de la Ley General de

Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, sin embargo curiosamente esos son los numerales que justifican el rechazo de su alegato. Tal y como se señala en el auto apelado, el artículo 121 en relación con el 114 inciso h) de la ley especial de arrendamientos preve el trámite de la resolución contractual por desalojo en lo personal en virtud de subarriendo por la vía sumaria. Sin embargo, es lo cierto que mediante la presente demanda no solamente se pide la terminación de la relación inquilinaria en virtud de esa causal, sino cuestiones que surgen como consecuencia de ese rompimiento para las cuales debe acudir a la vía abreviada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 ídem, según la cual entre otras puede tramitarse en esa vía "*...cualquier otra pretensión procesal derivada del contrato de arrendamiento, que no pueda deducirse por procesos sumarios...*" . Además, conforme el artículo 128 ídem, "En un mismo proceso abreviado, se acumularán todas las pretensiones que el actor tenga que deducir contra el demandado. El arrendador podrá acumular, voluntariamente, la acción de desahucio, en cuyo caso todas las pretensiones se tramitarán en un solo proceso abreviado..." De lo anterior se infiere que dicha norma es flexible en cuanto a la acumulación de pretensiones que tienen previstas vías diversas, haciendo eco a la jurisprudencia que ha venido sosteniendo este Tribunal desde el año 1992, cuando se enfrentó a pretensiones propias de la vía ordinaria que debían tramitarse con otras previstas para la vía abreviada. En el auto dictado por la Sección Primera, No. 74 del 13 de marzo de 1992, se afirmó que sí procede acumular pretensiones previstas para procedimientos diferentes "...por razones de economía procesal, celeridad y para alcanzar el principio de justicia pronta y cumplida". En el caso bajo examen el legislador previó la posibilidad de tramitar una pretensión propia de la vía sumaria con pretensiones de la vía abreviada, pero tramitadas en la vía más amplia, que es la que brinda mayores posibilidades de defensa y produce eficacia de cosa juzgada material. Así las cosas, es evidente que el punto lo resolvió bien el juez, aunque en una forma un poco escueta."

4. Extinción de contrato de arrendamiento a partir de la notificación de las diligencias de expropiación

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]v

Voto de mayoría

"III.- Fondo: En lo fundamental, la parte pretende la aplicación del numeral 70 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 7527 del 7 de julio de 1995, norma que establece que la duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años. No obstante, esa misma ley dispone en el artículo 113.f), como causa de extinción del arrendamiento, precisamente la "expropiación" según el artículo 77 y éste numeral expresa: "**Artículo 77.Expropiación del bien.** Si el traspaso de dominio resulta de una expropiación por causa de utilidad pública, el contrato se extinguirá, pero antes el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a la ley."

Bajo tal tesitura y si aplicáramos la indicada Ley N° 7527 del 7 de julio de 1995, tenemos que en la especie el contrato de arrendamiento se extinguió, es decir, en más claros términos, producto de la expropiación verificada en autos por parte del I.C.E., el contrato de arrendamiento existente entre la inquilina Arias Segura y los antiguos propietarios del inmueble ya expropiado, señores Oscar y María de los Angeles Cascante Fonseca, se extinguió. Ahora bien, no podemos entonces hablar del nacimiento de un nuevo arrendamiento entre el Instituto expropiante, y la aquí recurrente, pues lo que persigue el I.C.E. es realizar una obra de evidente interés público, a saber, la ampliación de una Central Telefónica que posee en la provincia de Heredia y dentro de las presentes diligencias se trata simplemente indemnizar a la inquilina del inmueble a fin de disponer totalmente como corresponde, del inmueble de interés. El depósito judicial de alquileres que realiza la inquilina, se da solo mientras quede en firme la fijación justa que le corresponda como indemnización, pues no tiene un derecho real sino uno de carácter personal. Véase que si tomáramos por aplicación analógica, el artículo 72 ibídem que regula los casos de extinción del contrato por el arrendatario, y "salvo pacto escrito en contrario", resultan suficientes **tres meses** de anticipación para expresar la voluntad de terminar el arrendamiento. En el sub litem, la señora Arias Segura tiene conocimiento de la extinción del contrato a partir de la notificación de las presentes diligencias en fecha dos de octubre de 2002 (f. 24), extinción que opera de pleno derecho, por el acaecimiento de la causa que establece la ley (artículo 117 ibídem), a saber, en el caso presente, artículo 113 inciso f) ibídem.

IV.- En todo caso, si bien existe ley especial, sea la Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313 publicada en La Gaceta N° 14 de 19 de enero de 1979, únicamente los artículos 3° y 17, documentan alguna relación importante frente al caso particular, el primero de ellos (3°) sobre el tema de avalúos independientes respecto de arrendamientos y otros y que tales avalúos deben considerar únicamente los daños reales y permanentes, que tengan una relación de causalidad entre la finalidad originaria de la expropiación y el supuesto daño ocasionado, sin que se tome en cuenta hechos futuros ni expectativas de derecho, ni plus valías derivadas del proyecto que origina la expropiación. El segundo artículo (17), el cual determina que el monto de la indemnización no puede exceder, en ningún caso, la suma mayor estimada en los avalúos. Todo ello tiene absoluta concordancia con lo preceptuado por la Ley de Expropiaciones N° 7495, artículos 22 y 40, los cuales reiteran lo señalado supra. Puestas así las cosas, en definitiva no resulta aplicable el artículo 70 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, puesta y como ya se indicó, el plazo de tres años que ahí se señala es un límite mínimo que dicha ley dispone para aquellos casos en los cuales al formalizar un arrendamiento no se hubiere fijado el plazo de duración, o bien aquellos en los cuales se hubiese estipulado una duración menor. No obstante, en la especie no se ofrece tal circunstancia, puesto que no surge un "nuevo arrendamiento" entre el I.C.E. y la inquilina, sino la simple extinción del contrato de arrendamiento por efectos de una expropiación y el litigio se contrae a fijar el justiprecio de la indemnización que para el caso proceda. Atendiendo esa premisa, y en ausencia de norma expresa que resuelva la particular situación dentro de la ley especial (Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del I.C.E.), ni en la supletoria ley de Expropiaciones N° 7495, no queda otra alternativa con fundamento en los numerales 3° y 17 supra indicados y apegados a la relación de causalidad entre la finalidad originaria de la expropiación y el supuesto daño ocasionado y de conformidad

con los distintos dictámenes de los expertos, no pudiendo en todo caso exceder, la suma mayor estimada en los avalúos. En ese mismo orden de cosas, estima el Tribunal que el análisis que verifica el juzgador de instancia, en relación con los diferentes avalúos que constan en autos, escogiendo con muy buen tino, el realizado por el Ingeniero Olman Arturo Aguilar Ureña, que el Tribunal comparte plenamente, pues en su discurso lógico se funda en los siguientes aspectos de absoluta relevancia; a) en contraste con los otros, se trata del avalúo más reciente (febrero de 2005) y por ende más acorde con la realidad más inmediata; b) el parámetro de seis meses utilizados es inclusive aceptado por el Instituto expropiante como razonable y en comparación con lo establecido por el numeral 72 de la Ley General de Arrendamientos cuyo plazo en los casos de extinción del contrato es de solo tres meses, tal circunstancia - el computar seis meses - resulta más favorable a la parte apelante, razón por la cual en rigor, debe considerarse la apelación solo en lo desfavorable (artículos 103 de la Ley Reguladora de la materia en relación con el 565 del Código Procesal Civil); c) considera el mal estado del inmueble, lo que lógicamente disminuye o limita cualquier consideración de un precio mayor al otorgado por dicho experto en la suma de ochenta y tres mil colones por seis meses y se toma en cuenta las condiciones de ubicación y servicios públicos de la zona. Corolario de lo expuesto, en lo apelado, no encuentra esta autoridad reparo alguno que deba hacerse al fallo conocido en grado, que por demás está muy bien logrado en su expresión formal, lo que lleva a rechazar el recurso interpuesto.”

5. Plazo para poder ejercer la acción de reembolso de diferencias pagadas de más en arrendamiento de bien del Estado

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI]^{vi}

Voto de mayoría

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

VI.- Mediante sentencia N° 3830-2010 de las 15:10 horas del 11 de octubre del 2010, esta Sección resolvió un asunto muy similar al *sub examine*, del cual es posible rescatar

importantes elementos de análisis para la decisión de este caso (no sin antes destacar – previa consulta efectuada del Sistema de Gestión en Línea, disponible en la dirección electrónica www.poder-judicial.go.cr– que aun cuando contra ese pronunciamiento fue interpuesto recurso de casación, éste fue a la postre rechazado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia N° 1333-2011 de las 10:00 horas del 20 de octubre del 2011, sin que se cuente a esta fecha con la redacción integral del fallo). En la referida resolución, este Tribunal indicó lo siguiente: **“III.- Sobre el régimen jurídico aplicable al caso concreto.** (...). Como aspecto primario debe establecerse el régimen jurídico que resulta aplicable a esta relación contractual, de cara a fijar la fuente a la que ha de acudir para la solución de controversias como la que se pretende dirimir en esta causa. Es claro que atendiendo al objeto del contrato de marras, se está frente a un vínculo negocial de arrendamiento de bien inmueble que se encuentra regulado por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley No. 7527. Así lo expresa de manera diáfana el numeral 6 de ese conjunto legal en cuanto señala: ‘El Estado, los entes públicos descentralizados y las municipalidades, en calidad de arrendadores o arrendatarios, están sujetos a esta ley, salvo disposición expresa de su propio ordenamiento jurídico. El procedimiento de licitación se rige por las disposiciones legales y reglamentarias de la contratación administrativa.’ En esa misma línea se establece el canon 4 *ibidem*. La aplicación de ese régimen jurídico a las contrataciones de arrendamiento de las Administraciones Públicas, sea en condición de arrendatarias o arrendadoras, solo se ve excepcionada por la existencia de un régimen particular que fije normas especiales que en esa medidas se impongan por criterio de especialidad. Empero, en la particularidad del presente asunto, en el caso de la Administración Central, no existe normativa especial sobre el particular. De ahí que el marco legal que debe aplicarse a la relación establecida entre las partes sea precisamente la mencionada Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Incluso, no se debate entre las partes que los aspectos medulares de las controversias que se sostienen en este proceso deban ser analizadas a la luz de la aludida Ley No. 7527. Ello se puede observar tanto en el escrito de demanda como en la contestación, así como en las mismas resoluciones administrativas que son objeto de cuestionamiento. Ahora bien, la sola regulación de una normativa de orden privado no determina que la relación que sea mantiene entre las partes deba entenderse como un contrato privado. En efecto, en la particularidad del presente caso, no existe duda alguno que se está frente a un contrato administrativo y no frente a un contrato privado de la Administración. El marco jurídico regulatorio no determina la naturaleza jurídica de esa relación negocial. No se trata de un contrato emitido en la capacidad de derecho privado de la Administración, sino, frente a la adquisición del derecho de uso de un bien inmueble por parte de la Administración Central para prestar servicio público. Ergo, se insiste, es un contrato administrativo que como tal, encuentra base además en precisiones propias del derecho público, las que atendiendo a cada tipo de controversia suscitada entre las partes, puede ser eventualmente aplicable al caso. Ejemplo de ello sería el examen de la validez de las conductas públicas, las que en orden a lo expuesto, deben analizarse conforme a los parámetros de validez del ordenamiento jurídico público. Nótese que incluso el numeral 3 de la Ley de Contratación Administrativa establece que el régimen de nulidades de la contratación administrativa será el estatuido por la Ley General de la Administración Pública.” Así pues, la aplicación al caso de la LGAUS es correcta, incluso en tratándose de los primeros dos contratos que son de interés en este asunto, que fueron originalmente suscritos bajo el imperio de la anterior Ley de Inquilinato, pero cuya sujeción a las reglas de la legislación de arrendamiento vigente es

clara en lo relativo a su plazo de vigencia y a las reglas relativas al precio del alquiler y sus cláusulas de ajuste, pues –como bien lo argumenta la demandante– así se desprende de lo estipulado en los Transitorios I y III de la ley vigente.-

VII.- También se dijo en la sentencia de comentario, en cuanto viene relevante a este asunto: ***“IV.- Sobre la prescripción de la potestad de reclamar las sumas giradas en exceso. El accionante reclama la prescriptibilidad de la potestad de la Administración de perseguir las sumas, supuestamente pagadas en exceso, al considerar que ha transcurrido el plazo anual que para los efectos fija el canon 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Lo anterior considerando la fecha en que la Auditoría Interna puso en conocimiento del jerarca de Hacienda las supuestas irregularidades y aún más al considerar las fechas en que se produjeron los supuestos errores en el cálculo del reajuste. Indica la accionante que para ello no vale alegar que fue hasta en junio del 2008 que el Banco Central de Costa Rica comunicó que la metodología utilizada para calcular los reajustes era errónea, ya que ello implicaría sacar provecho de la propia incuria de la Administración al determinar el IPC. Por su parte, el Estado sostiene que no es sino hasta el momento en que el Órgano Director del Procedimiento emite la recomendación final que el jerarca de Hacienda, único con competencia para los efectos, se encuentra en posibilidad de conocer que se han cancelado sumas en exceso y por ende, es a partir de ese momento que se debe computar el citado plazo anual de prescripción. En efecto tal y como alegan las partes, es incontrovertible que el plazo de prescripción que opera para el ejercicio de la potestad de la Administración para realizar el cobro de las sumas, que en su criterio, fueron pagadas en exceso, es el establecido por el ordinal 120 de la citada Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Al efecto, dicha norma señala en su tenor literal: ‘ARTICULO 120.- Prescripción. Todo derecho y su correspondiente acción prescribirán en un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican. No podrá alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada. Al impedido por justa causa no le corre término. En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción.’ Dicho mandato, que resulta de aplicación directa a la especie y en general a los conflictos que se puedan generar en las relaciones de arrendamiento, fija reglas concretas respecto del instituto de la prescripción para el caso de los contratos de arrendamiento que se encuentran dentro del espectro de cobertura de dicha legislación. Se trata por ende de una normativa especial que se impone sobre cualquier otra regulación referida a plazos prescriptivos, incluso sobre la decenal ordinaria que preceptúa el ordinal 868 del Código Civil, ante la existencia de esa regla específica. La citada normativa establece por ende, reglas claras en cuanto al plazo prescriptivo y los momentos a partir del cual inicia el cómputo de ese tiempo. En efecto, como se observa, establece con claridad un plazo de un año. Pero además, fija como punto de partida posible dos momentos: 1) la ocurrencia de los hechos o bien, 2) desde el conocimiento que tenga la parte a quien perjudica. Cabe señalar que en lo que no se encuentre regulado expresamente en la Ley No. 7527, resulta de aplicación supletoria el Código Civil en torno a la figura bajo examen, como es el caso de las causales de suspensión e interrupción. No obstante, el análisis del punto de inicio de la prescripción debe ser ponderado en cada caso concreto a efectos de establecer las reglas en dicha dinámica. Nótese que la misma norma señala que no cabe el alegato de desconocimiento de hechos públicos y notorios. Asimismo, fija el principio genérico de que al impedido por justa causa no le corren los términos. Ello supone en cada caso el análisis a fondo de si la persona que pretende el***

*ejercicio de un derecho dentro de este tipo de relaciones, se encontraba en conocimiento de los hechos o circunstancias que alega, le causan el daño cuya reparación pretende. Así, es claro, ante hechos cuya claridad de efectos haga suponer el conocimiento o posibilidad de conocer la causa que permite ejercer el derecho, el plazo se inicia desde el acaecimiento de ese hecho. Cuando tal efecto no sea evidente, la regla aplicable será el momento en que el titular del derecho se encuentra en posibilidad objetiva de conocer la causa. En este punto, debe tenerse claro que la prescripción negativa o liberatoria, posibilita la extinción de un determinado derecho por el solo transcurso del tiempo, según lo preceptuado por los numerales 865 y 866 del Código Civil (reglas de aplicación supletoria conforme se desprende de los ordinales 4 y 120 de la Ley 7527). Cabe destacar que dicho tipo de prescripción pende de la concurrencia de tres aspectos: **primero**, la inercia en el ejercicio de un derecho por parte de su titular, **segundo**, que esa inercia se haya generado por el plazo que fija el ordenamiento para que ocurra la prescripción del mismo y **tercero**, la defensa de la persona frente a quien se puede ejercitar aquel derecho, de hacer valer a su favor el efecto liberatorio. De ello se desprende que la prescripción libera a la parte que se encuentra comprometida a determinada obligación, cuando el titular de ese derecho que le resulta oponible, no lo haya hecho valer dentro de los plazos que en cada caso fije el ordenamiento, siempre que ese obligado, invoque en su favor la figura de la prescripción liberatoria. De ahí que la prescripción no pueda ser declarada de oficio por el juzgador, sino que debe ser invocada a gestión de parte. Para este Tribunal, se insiste, es claro que en estos menesteres el plazo ha de computarse desde el momento en que la parte que reclama determinado derecho o su acción, se encuentra en posibilidad objetiva de conocer la existencia de una situación que le posibilite el ejercicio del reclamo en defensa de lo que considera su derecho. Es esta la causa de la indicación de imposibilidad de cómputo de plazos a quien se encuentre impedido por justa causa. Empero, este punto de partida no debe asociarse a una comunicación o determinación formal que indique a la parte que se ha detectado una circunstancia que le posibilita reclamar a su contraparte un derecho. La regla aludida se refiere a la posibilidad objetiva de conocer esa fuente de reclamo. Por tanto, el análisis del momento de inicio de la prescripción debe atender a un examen valorativo a fondo de cada caso. Así puede desprenderse de la resolución No. 606-2004 del 23 de julio del 2004 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en cuanto señala sobre el particular: 'Por ello, para el presente proceso, considera este Tribunal, el plazo previsto en el numeral indicado de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe computarse a partir del momento en que le perjudica, sea, cuando se le notificó la demanda a la sociedad arrendataria, por ser este el momento en que se entera del conflicto de intereses con la actora y de que se le está demandando, precisamente, para ejecutarse lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento. Antes de ese momento, se repite, no existía motivo para acudir a la vía jurisdiccional en procura de nulidad alguna. ...' La anterior cita refleja la tesis aludida, en cuanto a que es con la posibilidad de conocer el conflicto de intereses que corre el plazo anual de prescripción aplicable en esta materia.*

V.- Análisis de la prescripción en el caso concreto. *En la especie, según se ha mencionado, es claro que la norma aplicable para el examen del alegato de prescripción es el numeral 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos por tratarse de una relación de arrendamiento de bien inmueble. En sede administrativa, ante el traslado de cargos realizado por el Órgano Director del Procedimiento, la firma accionante opuso la excepción de prescripción, argumentando los mismos motivos que ahora en esta sede dirime. (...). Conforme a la cláusula quinta de ese negocio, el monto del alquiler se incrementaría un 15%*

anual sobre el monto originalmente pactado, siempre que el IPC fuera igual o superior a ese porcentaje. En la vigencia del contrato, era la propia Administración arrendataria, conforme a sus procedimientos internos, quien establecía el monto de ajuste cada año cumplido de contrato, constituyéndose en una suerte de cláusula exorbitante que le habilitaba para fijar, de manera unilateral ese incremento, claro está, con la posibilidad de la arrendante de cuestionar esa fijación económica mediante los mecanismos que el ordenamiento ponía a su disposición. (...).

VI.- Del examen de la anterior cadena de hechos relevantes, este Tribunal concluye, el plazo que ostentaba la Administración para recuperar lo que considera fueron sumas pagadas en exceso, se encuentra prescrito tal y como lo alega la accionante. En efecto, en la dinámica del instituto de la prescripción aplicable a este caso, conforme al examen realizado arriba, el punto de inicio del plazo de prescripción anual aplicable a este tipo de relaciones, debe computarse desde el momento en que ocurrieron los hechos o bien, desde que se conozca por parte del titular conociera de esos hechos, sea, desde el momento en que se encontraba en posibilidad objetiva de conocerlos, conforme lo estatuye el canon 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. El estudio del presente caso lleva a establecer que el punto de inicio de ese lapso prescriptivo no era otro que el momento en que la misma Administración, de manera unilateral, fijaba cada año, el incremento anual del precio de alquiler mensual. En efecto, los hechos concretos que a juicio de la Administración generaron el pago en exceso se configuraron con cada aumento que ella misma determinaba cada año en que correspondía fijar ese incremento con arreglo al contrato, cláusula quinta. Era con el análisis puntual que realizaba de manera unilateral cada año que el mismo Ministerio de Hacienda se encontraba en posibilidad objetiva de conocer que la aplicación que hacía de los mecanismos de ajuste no eran correctos y que por ende, se había generado, dentro del marco de esa postura, un pago en exceso a favor de la arrendante. Más simple, cada vez que se aplicaba el ajuste, la Administración estaba en plena posibilidad de revisar las aplicaciones previas, siendo que la anterior renta constituía la base del incremento, y determinar en ese momento, si su metodología había sido incorrecta y se había generado un beneficio sin causa a favor de la firma arrendante. Si bien puede decirse que en esas aplicaciones medió siempre la buena fe de las partes vinculadas y que el error no crea derecho en favor de la actora, lo cierto del caso es que ello no permite desvirtuar que desde el plano eminentemente objetivo, era en cada fijación anual que se estaba en posibilidad de revisar la metodología utilizada en esas fijaciones y por ende, conocer si esos yerros habían producido, por consecuencia lógica, giros excesivos de montos de alquiler. Ergo, es desde cada uno de esos instantes que debe computarse el plazo de prescripción. Ahora, (...), es claro que al momento en que se notifica a la entidad accionante la citación a la audiencia del procedimiento de cobro establecido en su contra, (...), ya el plazo anual de prescripción se encontraba por demás fenecido, lo que lleva a la nulidad de lo actuado por desconocer la imposibilidad de continuar con el procedimiento cobratorio, pese a la concurrencia de la prescripción de esa potestad. (...)

VII.- La certeza y la seguridad jurídica son reglas que el ordenamiento normativo impone para evitar la incertidumbre de permitir, en cualquier tiempo, el reclamo por conductas intra contractuales que son adoptadas por la Administración contratante (revestida de sus potestades de imperio), pese a la posibilidad que en fases previas, pudo haber tenido para emprender las sendas reclamatorias que son puestas a su disposición. (...). No duda este Tribunal de la relevancia de recuperar fondos públicos cuando se considera que han sido girados de manera indebida (tema aún no abordado en este caso), empero, tales acciones deben establecerse dentro de los cánones que en cada caso fija el ordenamiento, en concreto,

límites temporales para el ejercicio de esas acciones. (...) Así las cosas, al momento de comunicar el traslado de cargos y citación a la audiencia oral y privada dentro del procedimiento administrativo ordinario, ya había fenecido el plazo anual que fija el artículo 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. No genera modificación alguna el denominado debe (sic) de previsión de verificación que exige al contratista colaborar con la Administración en la corrección de las deficiencias que puedan generarse en el plano de la ejecución de un contrato administrativo (artículo 21 de la Ley de Contratación Administrativa). Los mismos actos cuestionados han puesto de manifiesto la buena fe de la empresa arrendante. Fueron actos unilateralmente dictados por la Administración los que produjeron el hipotético efecto lesivo que dio base a las actuaciones que en este proceso se cuestionan, mediante aplicaciones e interpretaciones solo achacables al Ministerio de Hacienda y que incluso, eran validadas por la Contraloría General de la República y sobre las cuales, la accionante no tenía conocimiento alguno que debían ser corregidas. No puede este alegato constituirse en base de los actos posteriormente emitidos, ni en motivo para desconocer el vencimiento de un plazo para que la Administración pudiera corregir lo que consideraba era un incorrecto proceder que generaba un beneficio sin causa a favor de la entidad actora. Ahora, el desconocimiento de estas circunstancias, que fue alegado por la empresa actora dentro de la fase administrativa, introduce una patología dentro de las conductas impugnadas que les impregna de invalidez. Al haberse acreditado que los procedimientos instaurados (...) se emprendieron cuando el derecho para ejercitarlos había ya fenecido por prescripción. Ello supone un vicio grave en el elemento motivo al sustentar un cobro por sumas que se consideran giradas en exceso como derivación de un derecho que al amparo de la normativa aplicable se encuentra prescrito, en contravención del precepto 133 de la Ley General de la Administración Pública. Asimismo, tal defecto conlleva a una irregularidad en el elemento contenido, al disponer en el acto como efecto jurídico inmediato el deber de la arrendante de devolver a la Administración una suma dineraria, pese a que el derecho que justificaría ese proceder ha fenecido pro (sic) el decurso del tiempo que otorga el ordenamiento para esos efectos (canon 132 ibidem). De igual modo, al desconocer la existencia de un vencimiento prescriptivo, el elemento procedimental presenta un defecto en tanto desconoce una circunstancia que se colige de las alegaciones de la parte actora y que en su oportunidad procesal oportuna fueron sometidas a conocimiento de las autoridades competentes. Lo anterior determina, conforme a lo ordinales 128, 132, 133, 158, 166, 167, 171 de la Ley General de la Administración Pública, artículos 39.2, 42.2 incisos a y b, y 122 incisos a y b del Código Procesal Contencioso Administrativo, la nulidad absoluta de base de la resolución aludida (...) del Despacho del Ministro de Hacienda. Por criterio de accesoriedad, esa misma irregularidad debe declararse respecto de la resolución (...) del Ministro de la cartera de Hacienda en cuanto rechaza el recurso de reposición y confirma lo resuelto en el acto previo. En suma, debe acogerse el alegato de la parte promovente en cuanto a la prescripción del derecho de la Administración de reclamar las sumas supuestamente giradas en exceso por la fijación de aumentos anuales en el contrato de arrendamiento (...) y disponerse la nulidad absoluta de los actos aludidos por las razones expuestas." (Los subrayados han sido añadidos.)

De la transcripción anterior –necesariamente extensa por su relevancia al *sub lite*– se extrae entonces la regla general de que, en supuestos como los que son de examen en este asunto, el plazo de prescripción para poder ejercer la acción de reembolso de diferencias alegadamente pagadas de más a la actora arrendante por el cálculo incorrecto de los ajustes, comienza a correr con cada uno de los pagos realizados a partir del momento en

que la misma Administración, de manera unilateral, fijaba anualmente el incremento del precio del alquiler; y que la interrupción del señalado efecto preclusivo no se produce sino hasta aquel momento en que se notifica a la parte del inicio de los procedimientos administrativos establecidos para tales efectos.-

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

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

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

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

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

Ahora bien, lo dicho en los puntos que preceden no se traduce, necesariamente, en que no exista suma alguna que el Estado esté en posibilidad de recuperar. No desconoce este Tribunal –y así se tuvo por demostrado (véase los hechos probados número 15), 17), 19) y 21)– que todos los reajustes alegadamente calculados de manera errónea preceden, por mucho, a la fecha límite del 23 de junio del 2007. No obstante, si fuese cierto que dichas equivocaciones operaron en la realidad –aspecto en el que no se ingresa por lo que se explica líneas abajo– posiblemente habrían tenido lo que en este fallo hemos denominado un “efecto acumulativo o de arrastre” sobre los montos pagados años después, dentro del lapso no afecto a la prescripción (decimos “posiblemente” precisamente porque se trata del único extremo tenido por no probado en este fallo). Aun así, dado que el Estado no ejercitó en esta sede una contrademanda orientada en tal sentido, un análisis en detalle

sobre ese particular resulta evidentemente improductivo, puesto que no estaría habilitado este Tribunal para concederle las sumas consiguientes, si existieran. Queda, por ende, a cargo del Ministerio de Hacienda determinar lo pertinente, en sede administrativa, a efecto de replantearle a la aquí actora el cobro del caso.-

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

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

XI.- SOBRE EL RECLAMO DE DAÑOS Y PERJUICIOS. Habiendo estimado la pretensión anulatoria, es criterio de esta Sección que –como consecuencia directa de lo anterior– debe acogerse igualmente la petitoria de reparación, pues se tuvo por debidamente acreditado que, a consecuencia de la ejecución de las actuaciones administrativas que han sido declaradas inválidas, la actora procedió el 12 de noviembre del 2008 a depositar bajo protesta en cuentas bancarias del Estado un total de cincuenta y cinco millones novecientos noventa y dos mil cuatrocientos noventa y seis colones con ochenta y tres céntimos (¢55.992.496,83), que aquél le reclamaba por concepto de pagos indebidos. Ese monto deberá ser devuelto a la interesada, pues no hay duda de que constituye un daño material cierto, evaluable e individualizable; que es consecuencia directa de las conductas administrativas ilegítimas impugnadas y respecto de las cuales no se ha alegado ni se observa la acción liberatoria de ninguno de los factores de exoneración capaces de destruir el nexo causal entre ambos (fuerza mayor, culpa de la víctima o hecho de un tercero: artículo 190.1 de la Ley General de la Administración Pública). En lo tocante a los perjuicios, debe acogerse igualmente la solicitud de reconocimiento de intereses legales sobre el referido monto, con fundamento en lo establecido en los ordinales 706 y 1163 del

Código Civil. Es criterio de este Tribunal que la postura que al respecto plantea subsidiariamente el Estado, en el sentido de que los intereses corran a partir de la firmeza del fallo, no es de recibo. En efecto, resulta evidente que estamos aquí ante una obligación de dinero o dineraria y no de valor. Acerca de la diferencia entre ambas y su efecto sobre el reconocimiento de intereses en reclamos de daños y perjuicios, la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha sido abundante y reiterada, bastando con citar al respecto la siguiente:

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

‘IX.- Ya la Sala se ha ocupado, en reiteradas ocasiones, de precisar la diferencia que existe entre las obligaciones de dinero y las obligaciones de valor. En las obligaciones dinerarias se debe un ‘quántum’ (cantidad fija o invariable de signo monetario), en tanto que en las de valor se debe un ‘quid’ (un bien o una utilidad inmodificable). En las primeras el dinero actúa ‘in obligatione’ e ‘in solutione’ y en las segundas, únicamente, ‘in solutione’. En las últimas el dinero cumple, a los efectos del pago o de la cancelación del crédito, una función de medida de valor de la prestación debida. En las deudas dinerarias, el objeto de la prestación es una suma de signo monetario determinada numéricamente en su origen, incorporándose el valor nominal al vínculo obligatorio, siendo la cuantificación del crédito intrínseca a aquél. Por el contrario, el objeto de la obligación de valor no es una suma de dinero, sino unvalor abstracto correspondiente a una expectativa o pretensión patrimonial del acreedor, por lo que la cuantificación del crédito viene a ser extrínseca respecto a la relación obligatoria. Esto no obsta para que pueda ser cuantificable y liquidable en dinero efectivo. Al respecto, puede consultarse la reciente resolución N° 49 de las 15:00 horas del 19 de mayo de 1995.

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

legalmente exigible.” (N° 292-F-2005 de las 14:00 horas del 12 de mayo del 2005; los subrayados son nuestros.)

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

6. Excepción de prescripción: Análisis sobre incumplimiento de pago de un contrato de arrendamiento

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]^{vii}

Voto de mayoría

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

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

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

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

7. Arrendamiento comercial: Prescripción aplicable y cómputo del plazo para impugnar cláusula contractual

[Sala Primera de la Corte]^{viii}

Voto de mayoría

"IV.- El ad-quem, afirma el casacionista, quebrantó el canon 21 de Código Civil, al omitir el análisis del principio de buena fe contractual dispuesto en dicha norma. En un contrato de arrendamiento, alega, donde se lesiona ese postulado, lo procedente es declarar la nulidad; ello por cuanto, los derechos deben ejercitarse conforme a sus exigencias. En el sub-júdice, apunta, se reconvino a fin de que se declare nula la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad actora, precisamente, por resultar abusiva. De igual manera, acota, los Juzgadores de instancia, al desaplicar el canon 837 ibídem, lo conculcaron. Con esto, arguye, tornaron nugatorio el ejercicio del derecho de accionar de su representada y, en consecuencia, violaron el principio de equidad aludido en el párrafo primero del canon 1023 ejúdem. También, asevera, resulta vulnerado el numeral 22 del mismo cuerpo normativo, al no declararse el abuso del derecho, impidiendo, de este modo, analizar el problema de las cláusulas abusivas. El Tribunal violó, afirma, por aplicación indebida, el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, por cuanto dicho numeral es omiso en lo tocante a la lesión de la buena fe contractual y, además, porque contempla otros supuestos. Asimismo, añade, los juzgadores de instancia lo transgredieron al interpretar que regula el plazo prescriptivo de la pretensión, cuando lo alegado es abuso de derecho. Pero esto no es cierto, acota, porque lo petitionado en la contrademanda se rige por la prescripción decenal. La tesis del ad-quem, señala, equivale a sostener que a los contratos de arrendamiento suscritos por menores, incapacitados, con violencia, dolo, error, o cualquier otro vicio de la voluntad, también se les aplica el plazo anual de prescripción previsto en el artículo de comentario. El problema de las cláusulas abusivas, tanto en los contratos de libre discusión, cuanto en los de adhesión, no puede analizarse con independencia del susodicho principio de la buena fe, el cual debe existir en toda la relación contractual. De este modo, repite, se violaron, por inaplicación, los artículos 21, 22 y 837, todos del Código Civil. Esta última norma, apunta, es clara tocante al plazo, amén de que no le otorga derechos a la contraparte al pedir la prescripción. El artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, quebrantado por indebida aplicación, insiste, se refiere al plazo establecido para ejercer un derecho y su correspondiente acción atinente a la cosa arrendada, no a las cláusulas que resulten

leoninas o abusivas, al no referirse a la cosa arrendada, sino a la buena fe contractual. Incluso, sostiene, existe errónea interpretación por parte del ad-quem, porque el mismo ordinal, en su párrafo final, dispone: “En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción.” En efecto, agrega, no está prevista la lesión y, por ende, la nulidad al principio de la buena fe contractual de las cláusulas del convenio cuando contienen disposiciones abusivas a dicho postulado. Por lo tanto, debió aplicarse lo establecido por el ordinal 868 del Código Civil. De igual manera, afirma, se violentó el artículo 1023 ibídem, al provocarse un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de los contratantes. En todo caso, concluye, y acogiendo la tesis del Tribunal, en lo referente al artículo 120 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el cual dispone: “... desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican...”, su representada tuvo conocimiento en el momento en que le fue notificada la presente demanda, por lo cual, el ad-quem debió rechazar la prescripción por estar dentro del plazo.

V.- Respecto de lo alegado por el casacionista, debe apuntarse lo siguiente. La Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 del 10 de julio de 1995, en sus artículos 1 párrafo segundo, 4 y 7, dispone lo siguiente: “**ARTICULO 1.- Objetivo.** ... *Inspirada en los principios de libertad, justicia y equidad y reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos.* ... **ARTÍCULO 4.- Ámbito de aplicación.** *Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos./ Se aplicarán supletoriamente, las disposiciones del Código Civil, en tanto no contravengan lo dispuesto en la presente ley.* ... **ARTÍCULO 7.- Inaplicabilidad de la ley.** *Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ley: a) Los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares, en cuanto a los usuarios de sus servicios. b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial. c) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades. d) La ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local. e) El arriendo de espacios publicitarios. f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado. El comodatario u ocupante no modifica su calidad por el hecho de abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad y otros que se deriven del uso del bien, aunque haya registrado a su nombre esos servicios. g) El uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad u otros servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como remuneración en especie. h) Los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.”(Lo subrayado no es del original). Los*

juzgadores de instancia, en el hecho demostrado antecedido con el número uno, tuvieron por acreditado lo siguiente: “**1)** *En fecha primero de junio del año dos mil, la empresa actora reconvenida Holiday Inn S.A. y la demandada reconventora, Quiropráctica Mundial S.A., suscribieron un contrato de arrendamiento para ocupar la primera planta de un edificio de tres plantas, situado en la finca inscrita en el Registro Público, Partido de San José, matrícula de folio real doscientos veinticuatro mil trescientos sesenta y uno-cero cero cero.*”. Por su parte, de conformidad con el preámbulo de dicho convenio, su objeto fue el de “alojar exclusivamente una clínica quiropráctica para la atención de pacientes no permanentes”. De lo anteriormente transcrito, se colige con toda claridad que, el denominado por las partes “Contrato de Arrendamiento de local para clínica de quiropráctica”, no se encuentra dentro de ninguna de las excepciones dispuestas en el numeral sétimo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; sino que, por el contrario, está cobijado por lo preceptuado en los cánones 1 y 4, los cuales, según su tenor literal, regulan una situación jurídica especial: la del arrendamiento urbanos y suburbanos, como sucede en el sub-júdice; en relación, pueden consultarse, mutatis mutandis, las sentencias de esta Sala números 53 de las 14 horas 20 minutos del 3 de febrero y 267 de las 16 horas 20 minutos del 21 de mayo, ambas de 1999. Ergo, le resultan aplicables las disposiciones contenidas en ella.

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

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

VIII.- Por otro lado, en torno a lo alegado por el casacionista al final de su recurso, respecto al punto de partida para computar el plazo prescriptivo, es menester apuntar lo

siguiente. Conforme se indicó en el considerando VI de este fallo, el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos dispone dos momentos de inicio: 1) cuando ocurrieron los hechos o 2) desde que fueron de conocimiento de la parte a quien perjudica. El Tribunal, en el considerando IV de la resolución recurrida, se inclina por el segundo, al señalar, en lo conducente que: *“IV.- Aclarando que la prescripción a aplicar en este caso es la anual prevista en el artículo 120 de la Ley de comentario, es de destacar que la cláusula cuya nulidad se pide, al igual que el contrato completo que unía a las partes, fue de su conocimiento desde el momento en que lo suscribieron, de manera que si consideraban que alguna cláusula del mismo les afectaba, lo debieron haber reclamado dentro del año siguiente a su suscripción y no hasta el momento de formular la reconvenición, mediante memorial de fecha nueve de setiembre del dos mil dos, que se presenta el diez de setiembre siguiente, como se observa a folio 40 y 45 frente y vuelto, lo cual nunca impugnaron mientras el contrato estuvo vigente y lo hacen cuando había transcurrido sobradamente el año que prevé la ley para esos efectos.- ...”*. Esta Sala no comparte dicho razonamiento. En el mundo negocial y, en particular, en el de los contratos bilaterales y sinalagmáticos, como lo es el de arrendamiento, priva el principio de la buena fe, previsto expresamente en el artículo 21 del Código Civil y, por derivación, en el canon 22 ibídem. Por ello es que, entre otras cosas, los convenios pueden ser verbales (artículos 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; 480, 1007, 1049 del Código Civil; 442 del Código de Comercio). Derivación ineluctable de este principio, es que lo normal, o lógico, es que la relación transcurra o se desenvuelva sin problemas, según lo pactado, llegando a un feliz término. Lo contrario implica una patología. Dentro de este orden de ideas, en el sub-júdice, según lo acreditado en el hecho probado antecedido con el número 1, las partes suscribieron el denominado “Contrato de arrendamiento de local para clínica de quiropráctica” el día 1 de junio del 2000. La relación se desarrolló normalmente y en armonía hasta el día 10 de diciembre del año 2001 –año y cinco meses- cuando la sociedad demandada entregó el local arrendado. No resulta lógico ni razonable, amén de contrariar el aludido postulado, obligar a una de las partes contratantes a impugnar el convenio que lo liga con la otra si se está ejecutando en debida forma, de conformidad con los intereses de cada una. Esto, a pesar de contener alguna cláusula que pudiera considerarse objetable, pero que, en esa etapa de ejecución no causa conflicto. Por ello, para el presente proceso, considera este Tribunal, el plazo previsto en el numeral indicado de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe computarse a partir del momento en que le perjudica, sea, cuando se le notificó la demanda a la sociedad arrendataria, por ser este el momento en que se entera del conflicto de intereses con la actora y de que se le está demandando, precisamente, para ejecutarse lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento. Antes de ese momento, se repite, no existía motivo para acudir a la vía jurisdiccional en procura de nulidad alguna. De conformidad con el mérito de los autos, a folio 38 corre el acta de notificación de la demanda. Tal hecho aconteció el 27 de agosto del 2002. Por su parte, folio 40, la contrademanda se incoó a estrados judiciales el día 10 de setiembre de ese año, siéndole notificada a la actora por medio de fax el día 30 siguiente (folio 47). El 3 de octubre (folio 50) se formuló el denominado *“incidente o excepción previa de prescripción a la reconvenición”*. De lo anterior, es evidente que al momento de formularse la reconvenición, no había transcurrido el plazo anual para que operara la prescripción. Al no entenderlo de esta manera el ad-quem, interpretó indebidamente el susodicho artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. En consecuencia, procede acoger el recurso formulado, casar la resolución recurrida, número 223 dictada por la Sección

Primera del Tribunal Segundo Civil a las 15 horas 30 minutos del 15 de julio del 2003 y, resolviendo por el fondo, confirmar la del Juzgado, pero por las razones expuestas."

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios, elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, 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 Ley 7527 del 10/07/1995. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato). Asamblea Legislativa. Fecha de vigencia desde 17/08/1995. Versión de la norma 4 de 4 del 04/07/2001. Gaceta número 155 del 17/08/1995.

ⁱⁱ Sentencia: 00296 Expediente: 03-102935-0307-CI Fecha: 23/03/2006 Hora: 02:08:00 p.m. Emitido por: Tribunal Agrario.

ⁱⁱⁱ Sentencia: 00185 Expediente: 00-001362-0180-CI Fecha: 08/06/2005 Hora: 09:00:00 a.m. Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección I.

^{iv} Sentencia: 00471 Expediente: 00-000405-0010-CI Fecha: 22/12/2000 Hora: 10:10:00 a.m. Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección I.

^v Sentencia: 00398 Expediente: 02-000798-0163-CA Fecha: 21/09/2007 Hora: 09:05:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

^{vi} Sentencia: 00267 Expediente: 09-001080-1027-CA Fecha: 07/12/2011 Hora: 11:55:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI.

^{vii} Sentencia: 00253 Expediente: 08-000719-0180-CI Fecha: 05/09/2011 Hora: 02:20:00 p.m. Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección I.

^{viii} Sentencia: 00606 Expediente: 02-000941-0183-CI Fecha: 23/07/2004 Hora: 08:50:00 a.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.