

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

RESUMEN: Por medio del desarrollo del presente informe investigativo, se pretende examinar desde un punto de vista doctrinario, normativo y jurisprudencial, el arrendamiento de bienes inmuebles. Primeramente se analiza en forma genérica la naturaleza del contrato de arrendamiento, para posteriormente analizar de forma específica el contrato de inquilinato. Se mencionan y examina el régimen jurídico establecido para el inquilinato en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, así como la normativa relacionada en el Código Civil, principalmente. Por último se incorporan criterios jurisprudenciales, de aplicación reciente por parte de los Tribunales de Justicia.

Índice de contenido

1. Doctrina.....	2
a. Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento.....	2
b. Contrato de Inquilinato.....	2
c. Régimen Inquilinario Establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	3
i. Objeto del Contrato.....	3
ii. Capacidad para Contratar.....	4
iii. Reparaciones.....	5
d. Interpretación de la Causal de Falta de Pago.....	6
2. Normativa.....	8
a. Código Civil.....	8
b. Código Procesal Civil.....	9
c. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	9
3. Jurisprudencia.....	14
a. Cláusula Penal.....	14

b. Depósito como Garantía.....	15
c. Cambio de Destino del Bien.....	16

DESARROLLO:

1. Doctrina

a. Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento

[BARLETTA CHÁVEZ, José Antonio y SEGURA HERNÁNDEZ, Alexandra]¹

“En principio el arrendamiento constituye un típico acto de administración de la cosa que se arrienda; pues es, quizás, una de las maneras más características de obtener rendimiento de la misma, sin desprenderse de ella. Ello es así, en la medida en que es un acto que se realiza para llevar a cabo la normal explotación de determinados bienes o la normal obtención de los réditos que los mismos son susceptibles de producir.

En este contrato el arrendador conserva el poder de disposición que tuviera sobre la cosa (incluso puede llegar a vender el bien objeto de arrendamiento) y atribuye al adquirente sólo las facultades de goce. Esta atribución constituye el elemento básico del contrato, el cual se dirige a proporcionar al arrendatario del uso de la cosa para una finalidad determinada.

Su naturaleza de contrato de tracto sucesivo tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias. Hay un impedimento material para restituir el uso ya consumado y, por consiguiente, la interdependencia de estas obligaciones recíprocas impedirá la restitución de la renta. En los casos de lesión, podrán aumentarse o disminuirse las rentas pasadas, si así se reclamó, tomando en cuenta la explotación indebida que hubiere sufrido el arrendador o el arrendatario. Si la nulidad se fundare en error, dolo o violencia, estos vicios de la voluntad pueden influir también en un aumento o disminución de las rentas pasadas.

En un contrato sinalagmático, por tanto, es posible la aplicación a éste del principio de la condición resolutoria implícita por incumplimiento, así como de la excepción de contrato no cumplido.”

b. Contrato de Inquilinato

[VARGAS CHAVARRÍA, Fredy]²

“Así, como señala Víctor PÉREZ VARGAS, en todo contrato de arrendamiento de cosas encontramos dos sujetos: arrendante y arrendatario; el primero es el que, sea o no propietario, por tener facultades de disposición y administración, concede el uso y goce de la cosa (art. 1127 C.C.) a cambio de un precio (arts. 1125 y 1141 c.c)...”. De esta manera, el locatario puede legítimamente

usar y gozar del bien ajeno arrendado, asumiendo como contraprestación, además de la obligación principal de pagar el monto del alquiler, una serie de deberes adicionales, cuyo incumplimiento puede ser idóneo para generar el derecho del arrendante a pedir, bien sea la ejecución forzosa de lo pactado, o la resolución judicial del contrato, así como la indemnización de los daños y perjuicios que el arrendatario le hubiese irrogado con la conducta antijurídica (arts. 692, 702 y 1022 todos del c.c.) y ello es así, pues como señalan los tratadistas españoles DIEZ PICAZO Luis y GULLON, Antonio el contrato de arrendamiento está investido, entre otras características, del carácter sinalagmático o bilateral.

Por su lado, en cuanto al contrato de Inquilinato, nuestra Sala de Casación lo ha definido como:

"una especie dentro del género del arrendamiento, que tiene como objeto que el propietario de un inmueble destinado a habitación, locales comerciales e industriales y oficinas de profesionales, proporcione al inquilino el uso y disfrute de ese bien a cambio de un precio determinado."

Es unánime el criterio vertido por nuestra Sala de Casación, en el sentido de que en nuestro derecho el contrato de inquilinato se define por la finalidad o destino que se le da al bien inmueble, con independencia de su ubicación geográfica.

En consecuencia, todo contrato que tenga por objeto el ceder el uso y goce de un local destinado a habitación o locales comerciales e industriales y oficinas para profesionales, constituye un contrato de inquilinato, con entera independencia de la ubicación del bien y la denominación que las partes le confieran y habida cuenta del carácter de Orden Público de que está revestido la legislación Inquilinaria, y estará regido por esta normativa."

c. Régimen Inquilinario Establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos

[GUEVARA ZELEDÓN, Cristina y RODRÍGUEZ AGUILAR, Maricel]³

i. Objeto del Contrato

"Se caracteriza esta nueva ley por establecer un objeto o ámbito de aplicación bastante amplio; el cual es definido por ella en su artículo 4 de la siguiente manera:

"...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 o servicios públicos...".

La ley incluye en su artículo 7 una lista de aquellos objetos que están fuera de su ámbito de aplicación como hoteles, pensiones, locales con fines turísticos, puestos de mercado, parqueos, espacios publicitarios, etc.

Es necesario mencionar que la calificación que lleva a cabo el Instituto Costarricense de Turismo en cuanto a las viviendas y locales con fines turísticos evita la burla de la ley en el sentido de que, para que las viviendas califiquen en esta categoría, deben reunir tres condiciones: fines de descanso o turismo, estar aptas para ese destino, y conformarse a la calificación del Instituto."

ii. Capacidad para Contratar

"Tanto para dar como para tomar en arrendamiento se necesita tener capacidad para actuar.

La relación surgirá en el momento en que una parte -el arrendante- se obligue a conceder a la otra parte -el arrendatario- el uso y goce de un inmueble con las características antes señaladas, de manera temporal; mientras que éste se obliga a pagar un precio determinado.

La ley establece que el individuo está legitimado para ser arrendante es el poseedor del bien, por cualquier título legítimo, siempre y cuando no sea el arrendamiento, y quien actúe en el ejercicio de un poder especial o generalísimo o de una facultad legalmente conferida por autoridad competente.

Lo anterior tiene una inspiración en el Código Civil mexicano, pero además busca una relación con el reformado artículo 449 del Código Procesal Civil, que establecía la demanda de desahucio, la cual podría plantearse por lo dicho de propiedad o de posesión de la finca por cualquier título legítimo. Esto nos habla, del propietario; de los usufructuarios; del arrendatario con facultad de ceder; del que tiene derecho de posesión, no del poseedor precario sino del que tiene derecho de poseer; del condómino de un bien indiviso; del fideicomisario; del condómino en una propiedad horizontal, y decía, finalmente, del que actúe en un ejercicio especial o generalísimo o sea el mero apoderado, o con una facultad legalmente conferida por autoridad competente, estamos hablando del tutor, del curador, del albacea, etc...

La Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos modificó el inciso 3 del artículo 1255 del Código Civil, ya que ahora para poder arrendar inmuebles se requiere un poder especial o generalísimo.

Por eso se dice que hoy no es necesario ser propietario para que se pueda dar en arrendamiento, siempre que no se contradiga lo que establece el artículo 78, con respecto a que el arrendatario no tiene la facultad de ceder en arriendo ni de subarrendar, a menos que medie una autorización expresa del arrendador.

Por otro lado puede tomar en arriendo todo el que posea capacidad jurídica o esté legalmente representado. Para tomar en arriendo a nombre de un tercero se requiere poder especial o generalísimo, o tener el ejercicio de una facultad legalmente conferida por autoridad competente."

iii. Reparaciones

"La ley regula las formas en que deben hacerse las reparaciones, siendo el principio general que el arrendador efectúe las reparaciones que exija el deterioro de la cosa, causado por la calidad, el vicio o el defecto de ella o el que suceda por culpa del arrendador, sus representantes o sus dependientes. Además la partes pueden convenir a cuál corresponde reparar los deterioros que se produzcan en la cosa por el paso del tiempo.

Es importante mencionar que si esto no fuera estipulado la obligación es del arrendador, excepto en los casos en que la ley establece que dicha obligación corresponde al arrendatario, casos de los que hablaremos más adelante.

En el expediente legislativo hay otra tendencia con respecto a las reparaciones, la cual se ve plasmada en el artículo que se proponía:

"Si fuera el arrendante quien dispusiere hacer las reparaciones, a falta de acuerdo entre los contratantes, cualquiera de ellos podrá recurrir al tribunal para que mediante el proceso sumario que establece el Código Procesal Civil, se determine si son o no indispensables....".

Actualmente, si el arrendador no estuviera conforme con las reparaciones que le solicita el arrendatario puede acudir a la autoridad judicial por medio de un proceso abreviado.

El artículo 35 de la ley establece que si el arrendador, diez días después de que fue notificado por el arrendatario de la urgencia de las reparaciones, no inicia la obra, el inquilino puede hacerlo y retener su costo del alquiler. Lo anterior no era permitido por la vieja ley de inquilinato.

Dentro de este tema se presenta una de las situaciones en que el arrendatario puede solicitar una rebaja en la renta, que es cuando debe soportar graves molestias por las reparaciones que tiene a cargo el arrendador.

Otro caso, para igual tipo de medida, es el de destrucción parcial por caso fortuito o fuerza mayor. Por el contrario se da la posibilidad de un incremento en el alquiler, si la reparación realizada por el inquilino implica una mejora en la construcción.

En este sentido puede decirse que, al desmejorarse el bien, se da la posibilidad de solicitar una disminución en el precio, pero si el propietario en una mejora construye o realiza una edificación total o parcialmente nueva, tendría también el derecho de solicitar una revisión en el precio.

Si existiera un límite ante cualquier destrucción parcial el bien, estaríamos invitando al propietario a hacer reparaciones de muy escaso valor para mantener los mismos niveles de rentabilidad."

d. Interpretación de la Causal de Falta de Pago

[VARELA MARTÍNEZ, Mario José]⁴

"Desde que entró en vigencia la LGAUS, de conformidad con los artículos 67, 68 y 69 ibidem, se eliminaron los procesos de fijación de alquiler o reajuste de renta para contratos de arrendamientos destinados para vivienda o casas de habitación (con excepción de lo dispuesto el Capítulo Segundo, Sección Primera, punto C).

En cuanto a los contratos de arrendamientos para otros destinos diferentes a la de vivienda, la ley le permite a las partes (arrendador y arrendatario) interponer la demanda de Reajuste de Renta o Fijación de Alquiler en caso de no estar de acuerdo con el precio de alquiler del Contrato.

Durante nuestra experiencia como estudiante, nos percatamos que tanto juristas como jueces de la República, una vez que se fija el nuevo precio y estando firme la sentencia en el proceso en estudio, concedido el plazo del mes que la ley otorga al arrendatario para la cancelación de las diferencias de dinero entre el monto provisional fijado en la resolución inicial y la establecida en sentencia, en caso de no cancelar el arrendatario, iniciaban un nuevo proceso, esta vez, de Desahucio por la causal de falta de pago.

Realizado el estudio de la letra menuda del artículo 122, párrafo 4, nuestro legislador estableció que en caso de no pagar, se ordenará su inmediato desalojo, en este sentido, la apertura de un nuevo proceso de desahucio por los Juzgadores, incentivados por los abogados que interponen las demandas y tornan como prueba el expediente de Reajuste de Renta.

Esta práctica, definitivamente viola los principios de seguridad

jurídica y de justicia pronta y cumplida, además de incentivar la morosidad judicial.

En este sentido, con el siguiente cuadro, demostraré como desde el año 1998 hasta el año 2002, los expedientes activos de los Juzgado Civiles de Menor Cuantía del Primer Circuito Judicial de San José, van en aumento a un ritmo muy acelerado, caso contrario sucede con los expedientes activos del Juzgado Civil de Menor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José.

(...)

Del trabajo de campo programado y ejecutado, se realizó una serie de entrevistas a jueces y auxiliares encargados de tramitar Procesos de Fijación de Alquiler o Reajuste de Renta, del estudio se determinó que en el Primer Circuito Judicial de San José y quizá donde exista la mayor cantidad de expedientes de reajuste de renta, por ser una zona muy comercial, los Juzgados Civiles de Menor Cuantía, me manifestaron que ante la causal de falta de pago incurrida después del mes de ley, lo que procedía era la apertura del Proceso de Desahucio a instancia del arrendador, por la causal de falta de pago.

Además, queriendo llegar a la intención o el espíritu de la ley, el artículo 122 de la LGAUS, fue incorporado a dicho cuerpo normativo, producto de una moción presentada ante la Comisión de Asuntos Jurídicos, de fecha veinte de junio de 1995, la cual fue aprobada el veintiuno de junio del año 1995, sin ninguna discusión, mediante el acta número 29 de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos de la Asamblea Legislativa, aprobada por los seis votos de los diputados presentes, (ver anexos).

En cuanto a la posición doctrinal, no existe mucha doctrina escrita, con relación a este punto en especial, pero si se ha dicho que "el juez debe hacer la prevención del pago de la diferencia, en la misma sentencia, para que la obligatoriedad del pago surja. Si se omite, deberá dictar una resolución en ese sentido y en ambos casos, no será hasta que quede firme; la resolución que hizo la prevención, a partir de la notificación o la firmeza de la notificación de la prevención".

Es importante indicar, que a pesar de considerar los suscritos, que la actuación seguida por los juzgadores va en contra de los principios de Justicia Pronta y Cumplida, la actuación de los mismos, de conformidad con el Principio de Independencia de los Jueces, y de conformidad con el artículo 121 de la LGAUS, el proceso de desahucio es totalmente apegado a la legalidad como proceso independiente."

2. Normativa

a. Código Civil⁵

Artículo 1125.-

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

Artículo 1127.-

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

Artículo 1141.-

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

Artículo 1255.- (*)

Por el poder general para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general administración, comprendiendo ésta las facultades siguientes:

- 1.- Celebrar los convenios y ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes.
- 2.- Intentar y sostener judicialmente las acciones posesorias y las que fueren necesarias para interrumpir la prescripción respecto de las cosas que comprende el mandato.
- 3.- Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año; pero si el poder se limita a cierto tiempo, el período del arrendamiento no debe exceder de ese plazo. Para arrendar bienes inmuebles, se requiere poder Generalísimo o Especial.
- 4.- Vender los frutos así como los demás bienes muebles que por su naturaleza están destinados a ser vendidos o se

hallan expuestos a perderse o deteriorarse.

5.- Exigir judicial o extrajudicialmente el pago de los créditos y dar los correspondientes recibos.

6.- Ejecutar todos los actos jurídicos que según la naturaleza del negocio, se encuentren virtualmente comprendidos en él como medios de ejecución o como consecuencias necesarias del mandato.

(*) Inciso 3 del presente artículo ha sido modificado mediante Ley No. 7527 del 10 de julio de 1995.

b. Código Procesal Civil⁶

Artículo 449.- Legitimación y orden de desalojo. (*)

La demanda de desahucio podrán establecerla quienes comprueben tener derecho de propiedad o de posesión de la finca, por cualquier título legítimo, y procederá contra el arrendatario, el subarrendatario, el cesionario, los ocupantes y los poseedores del inmueble, en precario o por pura tolerancia.

Cuando, sin consentimiento del arrendador, el arrendatario permita que otras personas ocupen el inmueble, no será necesario que sean demandadas; será suficiente que se les notifique la sentencia.

En caso que la demanda no la establezca el dueño del inmueble o un poseedor en nombre propio, el actor deberá comprobar que su derecho se deriva de quien tuvo facultad para concederlo. Si eso no se comprueba, la demanda será inadmisibile.

En el mismo auto en que se confiera el emplazamiento al demandado, el juez ordenará desalojar el inmueble por un plazo de quinceo días.

(*) El presente artículo fue reformado mediante Ley No. 7527 del 10 de julio de 1995. LG#. 155 del 17 de agosto de 1995.

c. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos⁷

Artículo 4.- Ambito 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.

Artículo 35.-Reparaciones urgentes y excusión de pagar

Cuando el arrendador, notificado por el arrendatario de la

urgencia de efectuar las reparaciones que le corresponden, no inicia la obra dentro del plazo de diez días hábiles, salvo que el retraso sea motivado por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario está autorizado para efectuarlas por cuenta del arrendador. Además, puede retener la parte del alquiler correspondiente al costo de las reparaciones, más el cargo por intereses, de acuerdo con la tasa básica pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica, vigente en ese momento, o bien, invocar la resolución del contrato y pedir indemnización por daños y perjuicios.

Lo anterior procede siempre y cuando el arrendatario no haya conocido la urgencia de las reparaciones al celebrar el contrato, excepto si en este las ha acordado. Cuando el arrendatario ha iniciado las reparaciones, el arrendador podrá asumirlas en el estado en que se encuentren. En este caso, pagará al arrendatario los costos en los que haya incurrido, de conformidad con lo establecido en este artículo.

Artículo 67.- Reajuste del precio para vivienda

En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.

A falta de convenio entre las partes, se estará a las siguientes reglas:

a) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al quince por ciento (15%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje no mayor a esa tasa. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

b) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al quince por ciento (15%), la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda dictará, con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese quince por ciento (15%) ni mayor que la tasa anual de inflación.

El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquél en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación de la Dirección General de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.

Si el arrendatario no está conforme con el reajuste, puede depositar, judicialmente, el precio anterior, pero su pago liberatorio quedará sujeto al resultado del proceso de desahucio promovido por el arrendador.

Cualquier reajuste de la renta superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.

Es válido el convenio de partes que acuerde un reajuste de precio menor y el pacto escrito por el cual se conviene en reajustes menores al índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste.

Artículo 68.- Nulidad del reajuste

En los arrendamientos para vivienda es nulo de pleno derecho todo convenio en el cual se establezcan reajustes a la renta superiores a los mencionados en el artículo anterior, sean fijos o porcentuales, periódicos o únicos, y no importa quien sea el obligado, el tipo de documento donde aparezca la obligación, la forma de la obligación y el lugar de pago, en tanto se pruebe la conexidad entre el precio del arrendamiento y la obligación que se contrae.

Artículo 69.- Reajuste del precio para otros destinos

En los arrendamientos para otros destinos ajenos a vivienda, las partes podrán convenir los períodos, la forma y los montos de los reajustes.

A falta de convenio entre las partes, al final de cada año del contrato se podrá plantear proceso sumario para definir el reajuste del precio, o bien, someterse la controversia a la decisión de árbitros o peritos, según las reglas del Código Procesal Civil.

Artículo 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.

Artículo 122.- Pretensiones en proceso sumario (*)

Mediante el proceso sumario que establece el Código Procesal Civil, se tramitarán la resolución del contrato por incumplimiento por parte del arrendador, la acción de restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y el reajuste del precio del arrendamiento.

En el caso del proceso de reajuste del precio, la resolución inicial del proceso sumario, (que no tendrá recurso alguno,) el Tribunal fijará el precio o el alquiler provisional, que el arrendatario deberá depositar, sin perjuicio de que esa fijación sea modificada en sentencia.

Si el arrendatario no deposita el monto fijado, dentro de los ocho días siguientes al de la notificación, incurrirá en falta de pago del alquiler.

El precio que se fije en la sentencia será retroactivo a la fecha en que se interpuso la demanda. Si el precio resulta mayor que el fijado provisionalmente, el Tribunal concederá al arrendatario un plazo de un mes, para que pague la totalidad de las diferencias; de no pagarlas, se ordenará su inmediato desalojo por falta de pago.

Si el precio resulta menor, las diferencias se le devolverán al arrendatario, dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la resolución que lo ordena, o se aplicarán a rentas futuras, a juicio del arrendatario. Sin embargo, cuando se trate de alquiler de vivienda, si el arrendatario debe pagar una diferencia en el precio, dispondrá de un plazo improrrogable de seis meses para cancelarla en cuotas alícuotas.

(*) La frase encerrada entre paréntesis en el segundo párrafo del presente artículo ha sido declarada inconstitucional mediante voto No. 1951-96. BJ# 96 de 21 de mayo de 1996.

3. Jurisprudencia

a. Cláusula Penal

[JIMÉNEZ, Jorge]⁸

“En un caso específico dos partes contratantes pactaron una cláusula penal por el valor de doscientos mil colones en caso de incumplimiento por parte del arrendatario de una de las cláusulas del contrato.

Como podemos ver el pago de la renta en el plazo convenido es una obligación esencial. La cláusula penal funciona como una fijación anticipada de los daños y perjuicios ver artículo 708 del Código Civil.

En el caso específico el arrendatario desocupó el inmueble sin pagar la renta del mes que ya se había iniciado. Ante demanda del arrendante el juzgado civil del segundo circuito judicial de san José a las nueve horas del día catorce de diciembre de mil novecientos noventa y nueve resolvió como juez de segunda instancia lo siguiente:

Vistos los agravios expuestos por el apelante, el despacho es del criterio de que se impone la revocatoria de la sentencia en los términos que seguidamente se señalan. En primer lugar, no existe sustento legal alguno para restarle eficacia probatoria al contrato de arrendamiento aportado en autos, de ahí que lo estimado por el adquo en ese sentido no sea correcto. La aportación de la copia del contrato privado, y el hecho de que no nava sido impugnado por el demandado, es suficiente para que tenga validez como prueba documental, de ahí que resulta innecesario la exigencia de la aportación del documento original, más aún si en todo caso, esta clase de contratos, por su naturaleza están exentos de especies fiscales y timbres.

Por otra parte, el propio demandado ha aceptado la existencia de la cláusula penal y el incumplimiento del contrato al manifestar en la contestación de la demanda en el hecho tercero la no cancelación dentro de los términos del contrato, de la mensualidad que corre a partir del 20 de setiembre de 1998. esa circunstancia es suficiente para que el deudor sea compeli-do al pago de ja pena convencional de doscientos mil colones así lo dispone el numeral 708 del ICódigo Civil el efecto de la cláusula penal es determinar con anticipación v a titulo de multa los daños v perjuicios debidos al acreedor por el deudor que no ejecute su obligación o que la ejecute de una manera imperfecta. De manera que la pena constituye una indemnización fija encontrándose el acreedor

exonerado de demostrar la existencia de daños v perjuicios y tiene su aplicación con sólo el incumplimiento total o parcial de la obligación, que en este caso se estipuló de modo general v es producto de la autonomía de la voluntad de los contratantes.....” En ese mismo sentido ver resolución del Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, Voto número 104 de las 16:05 horas del día 31 de marzo de 1998.

Lo anterior nos indica que es posible el pacto de Cláusulas Penales para asegurar los efectos jurídicos producidos por el incumplimiento de una de las partes en la relación contractual.”

b. Depósito como Garantía

[JIMÉNEZ, Jorge]⁹

“Otra figura interesante que funciona como garantía en el cumplimiento de obligaciones contractuales es el deposito que el arrendatario entrega al arrendador para garantizar el pago de servicios públicos o eventualmente de pagos de renta debidos.

Sobre el particular puede consultarse resolución del Tribunal Segundo Civil sección segunda Voto 126 de las 9:35 hrs. del 16 de abril de 1999 sobre devolución del deposito de garantía.

2. Debe respetar el destino del bien convenido. Es decir un inmueble no podrá utilizarse para comercio si se pactó que fuera para vivienda.

3. Así como el arrendador tiene la obligación frente al arrendatario de garantizarle en el uso y goce de la cosa, el arrendatario debe conservar la cosa arrendada en buen estado.

.....El arrendatario falta a la obligación de portarse como buen padre de familia cuando descuida dar a la cosa los cuidados que reclama, por ejemplo cuando no procede a las reparaciones llamadas locativas, comete una transgresión del deber de respetar el destino de la cosa cuando la transforma en su aspecto, ordenación, en su utilización, un apartamento alquilado para habitación de familia no puede por la voluntad del arrendatario ser transformado en un local comercial.

Obligación de velar por la conservación de la cosa:

Esta obligación en el corolario de la obligación de restitución desde el momento en que el arrendatario esta eventualmente obligado a restituirlos lugares arrendados....

4. Una vez finalizado el contrato debe el arrendatario devolver o restituir la cosa al arrendador ver en ese sentido art. 70 y 71 sobre el plazo del arrendamiento y su prórroga tácita Art. 72 Y la terminación del contrato por voluntad del arrendatario.

El art. 44 inc b establece que el arrendatario no puede variar el destino convenido. El artículo 45 en ese mismo sentido nos advierte a falta de estipulación escrita en el contrato el destino de la cosa será el mismo para el cual ha servido antes o el que le corresponda.

El artículo mencionado establece como causal de desahucio o la resolución del contrato el hecho de que el arrendatario cambie el destino del bien sin autorización escrita del arrendante. No obstante el mismo artículo a mi juicio contradiciéndose permite la posibilidad de que se instale en el inmueble una pequeña industria o una oficina para el ejercicio de una profesión liberal, pero debe el arrendatario según la ley avisar al arrendante dentro de los ocho días siguientes.... la ley no es clara al señalar a partir de cuando se debe contar el plazo. Se presume que sería a partir de la instalación de la industria o de la oficina.

Se establece una presunción iuris tantum salvo prueba en contrario a falta de descripción sobre el estado de conservación del bien al inicio del arrendamiento se presume que se recibió el bien en buen estado. La descripción del bien, aunque no lo dice la norma en forma clara, parece que deberá hacerse en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes en forma escrita y si no fuese así el arrendatario debería probar por otros medios que el bien recibido no se encontraba en buen estado."

c. Cambio de Destino del Bien

[JIMÉNEZ, Jorge]¹⁰

"Sobre el cambio de destino del bien el juzgado civil del segundo circuito judicial de goicoechea sobre el particular ha dicho "iii sobre el fondo de este asunto y excepciones opuestas.

Iniciando el análisis del presente asunto con el estudio del presupuesto de legitimación en su doble modalidad, valoradas que han sido las distintas probanzas constantes en autos con estricta sujeción a las reglas de la sana crítica racional, concluye esta autoridad que tanto el actor como el demandado ostentan plena legitimación para figurar en este proceso como parte activa y pasiva respectivamente. En cuanto al accionante, su legitimación proviene del hecho de ser el propietario legítimo del inmueble donde se asienta el apartamento que ocupa el demandado y en cuanto al accionado, por estar poseyendo el referido apartamento con fundamento en un vínculo jurídico contractual de naturaleza arrendaticia suscrito con el propio accionante ..Doctrina del artículo 449 del Código Procesal Civil...todo lo cual está visible al folio 1 y los escritos de demanda y contestación tratándose de un hecho admitido por las partes. Superado el anterior punto,

corresponde como siguiente paso analizar los presupuestos de derecho e interés y con ellos la prescripción opuesta por el demandado, con el fin de determinar si resulta o no procedente acceder a la pretensión material del actor. En este sentido, el accionante sostiene que cuando dio en arriendo el apartamento antes citado al demandado, hace doce años, el mismo tenía una determinada conformación, estructura interna, siendo que cuando ingresó para inspeccionarlo en enero del año en curso observó que la distribución original de los aposentos había sido alterada sin su consentimiento en tanto donde estaba el patio de las pilas ahora estaba la cocina existiendo ahora dos dormitorios en lugar de uno, para lo cual se tuvieron que correr paredes, cambiar tuberías, todo sin su consentimiento. Agrega que le envió una nota de fecha nueve de febrero del año en curso dándole un tiempo de un mes para que volviera las cosas a su estado original siendo que volvió a realizar una nueva inspección, esta vez el once de marzo, encontrándose con que el accionado no había hecho nada de lo requerido. Por su parte, el demandado se opone en forma expresa a los hechos alegados por el actor y sostiene que en los catorce años que tiene de vivir allí no le ha hecho ningún tipo de modificación estructural interna a las casa, aclarando que los únicos cambios a los que podría referirse el accionante son los que él mismo ha realizado en el apartamento, sea, en cuanto a la ampliación del patio hace más de ocho años. Manifiesta que nunca ha existido patio de pilas y en cuanto a la cocina lo que se hizo fue ampliar el patio tratándose en definitiva de la misma distribución interna que existía cuando comenzaron a vivir en dicho apartamento. Para la procedencia de esta causal de desahucio contempladas en los artículos 48, inc b, 114, inc b, 116, y 121 inc c de la ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos, es indispensable que el arrendatario realice en lo alquilado obras que vengán a alterar su forma inicial, sin la autorización expresa del arrendador, lo anterior, en el entendido de que las mismas deben ser de tal magnitud que alteren substancialmente la estructura original de la edificación, ya sea, a nivel interno o externo o ambos, lo que tiene su razón de ser en el hecho de que el contrato de arrendamiento lo único que otorga el demandado es la posesión inmediata del inmueble, limitado a un uso de explotación normales dentro de los cánones del destino para lo cual se pactó el arrendamiento, reservándose el propietario arrendante los demás atributos que conforman su derecho de propiedad dentro de los cuales está el de transformación, que es precisamente de donde proviene la facultad de realizar cambios estructurales substanciales en lo alquilado. Y por el tipo de hecho alegado, la carga probatoria recae estrictamente sobre la parte actora ...doctrina del artículo 317 inc 1 del Código Procesal Civil, quien queda para ello obligada a acreditar en

forma idónea que cuando el arrendatario tomó posesión del inmueble alquilado, el mismo tenía una determinada conformación estructural, siendo que con posterioridad modificaciones de tal envergadura que vinieron a alterar su forma inicial, debiendo especificar en cada caso como era la forma inicial de lo alquilado y como se vio afectada con posterioridad, y aún y cuando demuestre lo anterior debe acreditar, también en forma idónea que mediante nota le previno para que volviera las cosas a su estado original dándole treinta días de tiempo sin cumplir con lo prevenido antes de interponer el respectivo proceso de desahucio.

Sobre cambio de destino del bien arrendado ver resolución de la Sala Primera de la Corte número 105 de las 11_30 horas del 30 de setiembre de 1996.”

FUENTES CITADAS:

- 1 BARLETTA CHÁVEZ, José Antonio y SEGURA HERNÁNDEZ, Alexandra. Algunos Contratos Administrativos y Civiles una Comparación sobre Aspectos Generales y Específicos en el Ordenamiento Jurídico Costarricense. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1993. pp. 199-200.
- 2 VARGAS CHAVARRÍA, Fredy. La Resolución del Contrato de Inquilinato en Nuestro Derecho. Tesis para optar al grdo de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1991. pp. 6-8.
- 3 GUEVARA ZELEDÓN, Cristina y RODRÍGUEZ AGUILAR, Maricel. Regímenes Inquilinarios Aplicables a Partir de la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1997. pp. 72-75, 78-80.
- 4 VARELA MARTÍNEZ, Mario José. Proceso de Fijación de Alquiler: Problemática Alrededor del Artículo 122 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 2003. pp. 127-130.
- 5 Ley Número 30. Costa Rica, 19 de abril de 1886.
- 6 Ley Número 7130. Costa Rica, 21 de julio de 1989.
- 7 Ley Número 7527. Costa Rica, 7 de julio de 1995.
- 8 JIMÉNEZ, Jorge. Algunas Ideas sobre el Contrato de Arrendamiento Regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. *Revista Judicial* (No. 82): pp. 42-43, San José.
- 9 JIMÉNEZ, Jorge. Algunas Ideas sobre el Contrato de Arrendamiento Regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. *Revista Judicial* (No. 82): pp. 43, San José.
- 10 JIMÉNEZ, Jorge. Algunas Ideas sobre el Contrato de Arrendamiento Regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. *Revista Judicial* (No. 82): pp. 44, San José.