

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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: EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

RESUMEN: EL presente trabajo aborda el tema de la Extinción del contrato de arrendamiento por caso fortuito o fuerza mayor, desde el punto de vista, normativo y jurisprudencial, incluyendo: Caso fortuito y fuerza mayor como causal de terminación del contrato de arrendamiento, así como jurisprudencia referente al tema del contrato de inquilinato demolición de edificación por incendio y peligrosidad.

Índice de contenido

1-NORMATIVA.....	2
LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS.....	2
CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.....	3
TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.....	4
2-JURISPRUDENCIA.....	4
CONTRATO DE INQUILINATO DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN POR INCENDIO Y PELIGROSIDAD.....	4
PAGO DE RENTAS EN CASO DE INCENDIO.....	10

1 NORMATIVA

LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS¹

ARTICULO 8.- El arrendamiento.

Existe arrendamiento o locación cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y determinado.

Quien cede el uso y goce de la cosa se denomina arrendador o locador y el que paga el precio, arrendatario, locatario o inquilino. El precio se llama alquiler o renta.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

ARTICULO 26.- Obligaciones del arrendador.

Aunque no exista pacto expreso, son obligaciones del arrendador:

a) Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

b) Entregar, al arrendatario, el bien objeto del arrendamiento con sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles no fungibles convenidos, en buen estado de servicio, seguridad y salubridad, según el contrato, el destino del bien y la naturaleza de las cosas excepto si, en el contrato, el arrendatario asume la obligación de restaurar las cosas en mal estado.

c) Conservar la cosa en buen estado, conforme a las disposiciones de esta ley y el contrato de arrendamiento.

d) No perturbar, de hecho ni de derecho, al arrendatario; tampoco

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

estorbar ni embarazar, de manera alguna, el uso y goce de la cosa arrendada, de no ser por reparaciones urgentes o necesarias.

e) Las demás obligaciones indicadas en esta ley o en el contrato de arrendamiento.

CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

ARTICULO 42.- Caso fortuito o fuerza mayor.

Si, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la cosa arrendada se pierde o es destruida en su totalidad o en su parte principal por caso fortuito o por fuerza mayor, el contrato se extinguirá.

Si la destrucción es parcial, pero la cosa se encuentra en condiciones apropiadas para su destino, el arrendatario podrá exigir reparar el bien y disminuir el precio durante el tiempo de la reparación, según sea la importancia de la parte destruida.

Si la reparación implica una evidente mejora de las condiciones anteriores de las construcciones e instalaciones, igualmente podrá pedirse un incremento en el alquiler.

Si la cosa solamente está deteriorada, el contrato subsistirá; pero el arrendador estará obligado a reparar, inmediatamente, el deterioro hasta dejarla en buen estado.

ARTICULO 43.- Excusión de pagar.

Si, por caso fortuito o fuerza mayor, la cosa arrendada no está en condiciones de ser usada por el arrendatario, la renta no se

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

causará mientras dure el impedimento o se reducirá proporcionalmente a la disminución del uso.

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

ARTICULO 113.- Causas de extinción del arrendamiento.

El contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

(...)

d) Pérdida o destrucción de la cosa arrendada, de conformidad con el artículo 42 de esta ley.”

ARTICULO 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.

2 JURISPRUDENCIA

CONTRATO DE INQUILINATO DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN POR INCENDIO Y PELIGROSIDAD

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]²

“I.- A través de la demanda que originó el presente juicio pretenden los actores, se acuerde en su favor, una indemnización derivada del derecho de arrendamiento que aducen frente a los demandados. Señalan al respecto que ellos arrendaban y

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

subarrendaban -esto último con autorización de los propietarios- sendos locales comerciales, situados frente al cine Metropolitan de esta ciudad, por espacio de varios años. Que en el mes de febrero de 1982, se suscitó un incendio en el inmueble alquilado, el cual dañó gravemente algunos locales, mientras a otros los afectó en forma mínima. En estos últimos -señala el recurrente quien figura como apoderado de los accionantes- se continuó desarrollando la actividad comercial respectiva, a que estaban destinados. Argumenta asimismo que a raíz del siniestro, la contraparte contrató los servicios del señor Mariano Castro Calvo para proceder a la demolición de todos los locales, incluyendo los no afectados. Que la labor destructiva encomendada al señor Calvo, unida a los daños mínimos producidos por el incendio en los locales que aún continuaban en uso, dieron base para que los demandados interpusieran acción interdictal de derribo, alegando peligrosidad y estado ruinoso, la cual fue acogida en estrados judiciales. Estima el recurrente que tal demanda constituyó el medio que arbitró la contraparte para burlar los derechos que les asistían a los actores como arrendatarios de locales en explotación, pues se les lanzó a la calle, con la clausura de sus negocios, sin pagárseles indemnización alguna por derecho de prioridad, de llave y otros conceptos. Añade el casacionista que los Tribunales de grado no repararon en lo anterior, incurriendo en error de derecho en la apreciación de las pruebas y en violación directa de leyes, por lo que interpone el presente recurso. II.- Al acusar el recurrente error de hecho en la apreciación de la prueba, señala que en relación no ha habido de parte de los Tribunales de instancia una valoración y un análisis objetivo, lógico y racional del acervo probatorio obrante en autos, que incluye el elemento de juicio documental y testifical. Denuncia además que en la consideración del caso se omiten hechos o pruebas de suma importancia que tienen influencia en la decisión del pleito. Que como corolario de todo lo anterior, se incurre en violación de leyes procesales relativas al valor de la prueba y de leyes sustanciales, que son los artículos 197, inciso 3, 270, 274,

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

párrafo segundo, 301 y 325 del Código de Procedimientos Civiles anterior, en cuanto a las primeras; y 310, 311, 692, 732, 735, 753, 1025 del Código Civil; 9, 11 y 14 de la Ley de Inquilinato, N° 6 de 21 de setiembre de 1939 y sus reformas, respecto a las de fondo. III.- Fundamentalmente estima el casacionista que la acción destructiva del tercero contratado por la contraparte, y no el incendio, constituye el factor determinante para que, mediante el interdicto de derribo incoado por ella misma, se les desalojara a los actores sin el pago de las indemnizaciones que en virtud del contrato de arrendamiento les correspondía. Sobre el particular, textualmente expresa el recurrente: "En otras palabras, los Juzgadores de instancia, no valoran legalmente que la destrucción de los locales comerciales obedeció más a la acción dañina del tercero, que actuó por encargo de los demandados, que a la acción del incendio...". Tocante a ese extremo, la señora Juez de primera instancia, previo análisis de la prueba, llega a la siguiente conclusión: "...no se demostró, como lo afirman los actores, que los daños que presentaban los locales de éstos, fueron ocasionados en su totalidad por el señor Mariano Castro con la demolición que hizo, y que esos daños originaran el dictamen de derribo emitido por el perito nombrado en el interdicto y que por lo tanto dichos daños fueron causados con dolo, como para obligar a los demandados al resarcimiento de los mismos junto con los perjuicios...". Por su parte, el Tribunal Superior, al conocer en alzada, refiriéndose a ese mismo punto, consignó lo siguiente, en su fallo: "Esas circunstancias hacen concluir sin duda que no existe un nexo de causalidad entre la actuación de don Mariano y el presunto daño que se reclama, sino más bien que el origen de éste surgió como consecuencia del siniestro referido, es decir de un suceso inopinado, que no se puede prever ni resistir, el cual es el caso fortuito. Bajo esa circunstancia no encuentra el Tribunal que hubiera existido una verdadera actuación dolosa, imprudente o negligente por parte de don Mariano o de las personas que lo contrataron para hacer el trabajo mencionado. Al menos, los actores no probaron con certeza que ello ocurrió de esa

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

manera".- Los órganos de instancia arriban a la tesis expuesta con base en prueba de carácter técnico que consta en el proceso, la cual, apreciada en forma conjunta con otra de diversa índole -como se verá- lejos de resultar menoscabada o debilitada, ensambla ideológicamente con ella, para configurar un todo armónico que le confiere solidez y crédito, ante el discernimiento del juzgador. Obra en autos el dictamen pericial rendido por el arquitecto Hernán Arguedas Salas, quien previa inspección del inmueble en cuestión, pocos meses después de acaecido el incendio, asevera: "Sí existe estado ruinoso e inhabitable, por estado peligroso para la seguridad de las personas y de las cosas en los locales: Panadería La Giralda, Venta de lotería y Venta de helados. Los Locales que fueron destinados a Panadería La Giralda y venta de lotería se encuentran siniestrados por incendio y en estado ruinoso e inhabitable. El estado de la construcción presenta peligro para la seguridad de las personas y cosas que se encuentran dentro o terceras personas que pasan por esos lugares. El local destinado a venta de helados se encuentra siniestrado por incendio en menor grado y funciona como tal; para ser habitable, se requiere de una reparación de las estructuras de madera del techo y otros arreglos estructurales".- Obsérvese, según se deriva de lo transcrito, que el local menos afectado por el incendio fue el destinado a venta de helados; sin embargo se afirma que para ser habitable requiere de arreglos estructurales. Por su parte, en el acto de inspección efectuada dentro del juicio interdictal aludido, incorporada a ese proceso, mediante la respectiva certificación, se consigna lo siguiente: "Al fondo de este local se observa que las vigas del techo, por el transcurso del tiempo, están carcomidas. Al costado sur de este local hay una parte de la pared con una abertura, la cual está tapada con una lámina de metal. Dicha pared tiene partes carcomidas, por el tiempo. Sus columnas son de madera. En los dos anteriores locales no se observan vestigios del incendio...". Más adelante, en relación con otra parte del edificio, el señor Actuario manifiesta: "Las columnas del lado este se encuentran en malas

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

condiciones, por los vestigios del tiempo. En general este local, en esta parte este, se encuentra en mal estado, pero lo es sólo por el transcurso del tiempo". Asimismo, consta en la sustanciación de este asunto, el permiso otorgado por la Municipalidad de San José, el 14 de abril de 1982, a saber, dos meses después del incendio, para demoler el edificio de comentario, el cual, según lo señala el Ingeniero Jefe Municipal, en dicho documento, es de madera y bahareque. Ello corrobora que, en realidad, se trataba de una construcción muy antigua, pues en el centro de la capital, ese material de construcción dejó de usarse hace mucho tiempo, como es del dominio público. Lo anterior pone de manifiesto que aún sustrayendo de esta consideración la incidencia del siniestro, el edificio en sí, por razones intrínsecas, acusaba vicios, no superficiales, sino estructurales, que lo convertían en obra ruinosa y peligrosa para sus ocupantes y transeúntes. Esto último lo señala el arquitecto Arguedas Salas cuando expresa: "El estado de la construcción presenta peligro para la seguridad de las personas y cosas que se encuentran dentro o terceras personas que pasan por esos lugares". Por otro lado, fácilmente se desprende de la prueba de autos que tal estado deplorable de la edificación no fue producido o determinado (ni siquiera como factor coadyuvante de alguna importancia) por la acción del tercero que alega el casacionista. De la misma prueba testifical ofrecida por la parte actora se desprende que la acción de ese señor contratado por los demandados se circunscribió principalmente al local destinado a panadería y consistió en quitar algunas láminas de zinc, el cielo raso, unas vidrieras del frente del negocio, así como remover los servicios sanitarios y un lavatorio, los cuales sacó del edificio. Ello lo confirma el texto del acta de inspección judicial ya relacionada, el cual, en lo conducente, reza "En el tercer local, el que fue panadería, se encuentran vestigios de lo que fue el incendio, no tiene techo en el alero que da a la calle. Al frente hay una ventana tapada con láminas de zinc. En el local en sí, aproximadamente a la primera mitad, hay una parte destechada, la

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

que según lo manifiesta la parte demandada, fue quitada por la parte actora. Hay asimismo, una parte sin cielo raso. Las vigas se encuentran en regular estado. Las columnas de madera que sostienen el techo sí está afectadas por el incendio". Como puede apreciarse, con los elementos de convicción que militan en autos, se verifica que las consecuencias de la acción desplegada por el tercero, señor Mariano Castro, constituyeron daños superficiales mas no estructurales, que acarrearán la condición ruinosa ya comentada susceptible de derrumbamiento; situación ésta, que motivó el acogimiento del interdicto de derribo acordado en la vía sumaria correspondiente. Tal cúmulo de datos emanados de prueba idónea y armoniosa, que concurre

en el proceso, configura soporte válido, a la luz de una correcta apreciación, con arreglo a la sana crítica, para que el Tribunal Superior concluyera, como lo hace, en que no existe nexo de causalidad entre la actuación de don Mariano y el supuesto daño que se reclama.- IV.- El casacionista achaca a los Tribunales de instancia haber marginado prueba documental aportada con la demanda, consistente en varias certificaciones expedidas por funcionarios públicos. Después de examinar dicha prueba en los extremos aludidos por el recurrente, no encuentra la Sala en qué forma puedan desvirtuar las conclusiones a que arriba el Tribunal Superior. El hecho de que los locales comerciales ahí relacionados hubieran estado abiertos y funcionando después de ocurrido el incendio y de la intervención del tercero, señor Mariano Castro; la entidad de los daños producidos tanto por el siniestro, como por la acción del tercero, y los que ya presentaba el edificio por su antigüedad y la acción inexorable del tiempo, son aspectos que, considerados en su conjunto, conducen a las conclusiones ya comentadas en el considerando precedente. De todas maneras, carece el alegato, en lo que a los extremos en referencia toca, de la explicación debida conforme lo requieren los artículos 910 párrafo segundo y 911, también párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles anterior, aplicable a la especie. Como puede apreciarse, de lo expuesto en líneas

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

precedentes, los datos emanados de los documentos -y los documentos mismos- que invoca el casacionista como marginados, no entrañan elemento de juicio alguno que varíen o modifiquen los fundamentos de lo establecido en los fallos que se impugnan. Sea que dichos datos se integran en forma concordante a la tesis sustentada por el Juzgado y el Tribunal Superior, sin que en ningún momento precise o explique el recurrente en qué sentido esos documentos socaban tales conclusiones. Con base en lo dicho en el presente acápite y el que antecede, se impone descartar la violación de los artículos 197 inciso 3, 270, 274, 301 y 325 del Código de Procedimientos Civiles anterior, así como del 310, 311, 692, 732, 735, 753, 1023 del Código Civil; 9, 11 y 14 de la Ley de Inquilinato de 1939 y sus reformas. "

PAGO DE RENTAS EN CASO DE INCENDIO

[PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA]³

"...no encontramos disposición alguna que regule la situación que interesa, es decir, el pago o no de la renta en el caso de que se presenten situaciones que impidan el uso del bien. No obstante, tal situación sí ha sido prevista por el artículo 43 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el cual, en lo que interesa, dispone:

"Si, por caso fortuito o fuerza mayor, la cosa arrendada no está en condiciones de ser usada por el arrendatario, la renta no se causará mientras dure el impedimento o se reducirá proporcionalmente a la disminución del uso."

La norma transcrita, aplicable a los entes públicos, es sumamente clara al establecer la improcedencia del pago de la renta ante situaciones de caso fortuito o fuerza mayor que impidan al

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

arrendatario el uso de la cosa arrendada.

Ahora bien, doctrinariamente se ha señalado que la distinción entre caso fortuito y fuerza mayor no es absolutamente clara, al punto de que algunos autores mantienen que tal distinción es innecesaria pues, en ambos casos, se producen los mismos efectos jurídicos. (Véase sobre el particular a Manuel Borja Soriano, Teoría de las Obligaciones, tomo II, 4ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1964, pág. 110).

No obstante, tradicionalmente se ha entendido que el caso fortuito es evitable, en caso de ser previsto, en tanto que, la fuerza mayor, a pesar de que resulte previsible, es inevitable.

En el caso del incendio sufrido por el mercado municipal de Heredia, es claro que constituye una situación de fuerza mayor que impidió a los arrendatarios hacer uso de los locales, puestos o tramos arrendados, durante el tiempo -aproximadamente dos meses- que tardó la Municipalidad de Heredia en reacondicionar lo dañado.

Consecuentemente, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 43 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, resulta improcedente el cobro de la renta o alquiler durante el período en que los inquilinos no pudieron hacer uso del bien arrendado."

FUENTES CITADAS

1 LEY 7527.LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS.
Costa Rica, de diez de Julio de mil novecientos noventa y cinco.

2 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 339,
de las catorce horas cuarenta minutos del cinco de diciembre de
mil novecientos noventa.

3 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.Opinión Jurídica N° 257 -
J del 10 de diciembre de 2003.