

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: LA PROCEDENCIA DE LA SOLICITUD DE DESAHUCIO EN CASO DE PAGO
EXTEMPORANEO**

RESUMEN: El presente informe presenta la definición desde el punto de vista de la doctrina de pago en el contrato de arrendamiento, además se presenta la normativa y jurisprudencia reelevante con respecto al pago y al concepto de tolerancia.

Índice de contenido

1DOCTRINA.....	1
a)Definición de Precio, en el pago de la Renta.....	1
2NORMATIVA.....	2
a)Artículo 62 LGAUS.....	2
3JURISPRUDENCIA.....	2
a)Procedencia del desalojo por el artículo 62 de la LGAUS.....	2
b)Desalojo por falta de pago.....	8
c)Definición de Tolerancia.....	9

1 DOCTRINA

a) Definición de Precio, en el pago de la Renta.

[VARELA MARTINEZ]¹

“La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro valor equivalente, con tal que sea cierto y determinado... El arrendatario tiene el derecho irrenunciable de exigir la entrega de recibo o comprobante de pago mencionado en el artículo 16 de la LGAUS [Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos] del cual el arrendador conservará una copia. De no entregar el arrendador este documento, el arrendatario gozará plenamente de los derechos que le confiere la ley. Asimismo, si se conviniere el pago en moneda extranjera, según el artículo 57, el arrendatario tendrá derecho de cancelar la renta en colones, al tipo de cambio para venta de

la moneda pactada vigente en el Banco Central de Costa Rica a la fecha de pago."

NORMATIVA

b) Artículo 62 LGAUS.

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos

Ley N° 7527.

ARTICULO 62.- Pago en fecha posterior.

La aceptación del pago por el arrendador, en una fecha posterior a la acordada, no significa modificación del convenio sobre el día o el período de pago, salvo pacto escrito en contrario.

El arrendador comunicará al arrendatario, por cualquier medio escrito, su decisión de poner fin a la tolerancia. Para emprender acciones judiciales por este concepto, el arrendador debe haber cumplido con este requisito.

2 JURISPRUDENCIA

a) Procedencia del desalojo por el artículo 62 de la LGAUS.

[SALA PRIMERA]²

EXP: 99-100404-389-CI

RES: 000399-F-03

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José a las nueve horas cuarenta minutos del once de julio del dos mil tres.

Proceso abreviado establecido en el Juzgado Civil de Cañas, por "TRANSPORTES MURILLO RUIZ SOCIEDAD ANÓNIMA", representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma, el señor Bruno Murillo Herrera, empresario, vecino de Cañas, Guanacaste, contra "COMPAÑÍA COMERCIAL CURACAO DE COSTA RICA SOCIEDAD ANÓNIMA", representada

por su apoderado generalísimo sin límite de suma, el señor Mario Alberto Romero Velis, Salvadoreño, Licenciado en Administración de Empresas. Figura como apoderado especial de la sociedad demandada, el licenciado Fernando Murillo Marchini, abogado. Todas las personas físicas son mayores de edad, casados y con las salvedades hechas vecinos de San José.

RESULTANDO

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció proceso abreviado cuya cuantía se fijó en la suma de dos millones cuatrocientos noventa mil cuatrocientos sesenta y ocho colones setenta céntimos, a fin de que en sentencia se declare: "a). Que habiendo incumplido la accionada con el contrato de arrendamiento suscrito con mi representada, para el arrendamiento de un local comercial sito en Cañas, Guanacaste, construido dicho local en la finca del folio real, provincia de Guanacaste, matrícula número 12.644-000, debe la accionada reconocerme los alquileres de dicho local desde el día que lo desocupó, 30 de abril anterior, hasta el día del vencimientos (sic) del contrao (sic), treinta de setiembre entrante. b). Que estando pagando de (sic) alquiler la accionada por la fecha en que lo desocupó, la suma de cuatrocientos noventa y ocho mil noventa y tres colones con setenta y cinco céntimos, es en deberme el importe de cinco meses de alquiler, sea la suma de dos millones cuatrocientos noventa mil cuatrocientos sesenta y ocho colones setenta céntimos. c) Que debe la firma accionada pagarme intereses sobre dicha suma, altipo (sic) que pagan los depósitos a plazo fijo del Banco Nacional de Costa Rica a seis meses plazo. d). Que debe la firma accionada pagar ambas costas de este juicio.".

2º.- La demandada, contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y la sine actione agit.

3º.- La Juez, Ana Cristina Fernández Acuña, en sentencia N° 265-01 de las 8 horas 10 minutos del 12 de julio del 2001, resolvió: "Lo expuesto y artículos citados, se declaran con lugar las excepciones de Falta de derecho, falta de legitimación activa en la forma que fue planteada opuestas por el demandado y la genérica de sine actione agit y SIN LUGAR en todos sus extremos la presente demanda establecida por TRANSPORTES MURILLO RUIZ SOCIEDAD ANONIMA

contra COMPAÑÍA COMERCIAL CURACAO DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA. De conformidad con el artículo 221 del Código Procesal Civil se condena a la parte actora al pago de ambas costas de este asunto.”.

4°.- El apoderado de la actora apeló y el Tribunal Segundo Civil de San José, Sección Segunda, integrado por los Jueces, Alvaro Castro Carvajal, José Rodolfo León Díaz y Juan Ramón Coronado Huertas, en voto N° 242 de las 9 horas 20 minutos del 28 de junio del 2002, dispuso: “En cuanto ha sido objeto de agravio, se confirma la sentencia apelada.”.

5°.- El señor Bruno Murillo Herrera, en su expresado carácter, formula recurso de casación por el fondo. Alega violación de los artículos 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos; 692 y 1022 del Código Civil.

6°.- En los procedimientos se ha observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Solís Zelaya; y,

CONSIDERANDO

I.- El tres de octubre de 1995, Transportes Murillo Ruiz S.A. suscribió un contrato de arrendamiento de local comercial con la Compañía Comercial Curacao de Costa Rica S.A. El inmueble, propiedad de la primera, se ubica en la Provincia de Guanacaste y aparece inscrito en el Registro respectivo bajo el Folio Real matrícula 12644-000. El plazo del convenio fue de un año, prorrogable por períodos consecutivos anuales. Su precio se fijó en ₡350,000 pagaderos en mensualidades adelantadas el primer día de cada mes. Mediante addendum, el 30 de setiembre de 1996, se adicionó el contrato para ampliar su vigencia a 36 meses, comprendidos entre el primero de octubre de 1996 al 30 de setiembre de 1999. El precio se fijó del siguiente modo: ₡385,000 del primero de octubre de 1996 al 30 de setiembre de 1997; ₡433,125 del primero de octubre de 1997 al 30 de setiembre de 1998; y ₡498,093.75 para el último año. Mediante carta entregada al señor Bruno Murillo, apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa propietaria, el tres de febrero de 1999, la compañía arrendataria comunicó su decisión de dar término al contrato, informándole que le notificaba con 30 días de antelación. Sin embargo, por nota del 11 de febrero de 1999, hecha llegar a la

misma persona, el 25 de marzo de ese año, se rectificó que el plazo de aviso era de tres meses y no treinta días. El 30 de abril de 1999, la demandada desocupó el local comercial, habiendo cubierto las mensualidades hasta esta fecha. El señor Bruno Murillo Herrera, en la condición descrita, interpuso demanda abreviada alegando, en lo fundamental, incumplimiento del contrato, porque su vencimiento era hasta el 30 de setiembre de 1999. Asegura haber sufrido daños con esa terminación efectuada cinco meses antes de lo previsto, los que estimó en ₡498.093,75 más intereses. La parte demandada se opuso y arguyó en su defensa las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y la expresión genérica "sine actione agit". El A Quo las acogió para declarar sin lugar la demanda en todos sus extremos y condenó en costas a la parte actora Transportes Murillo Ruiz S.A. El Tribunal, ante recurso de apelación, confirmó en lo que fue objeto de censura.

II.- El accionante, disconforme con el fallo, interpone recurso de casación aduciendo un único motivo por razones de fondo. Censura error de derecho al dar interpretación errónea al artículo 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Según el Tribunal, expresa, el arrendatario puede dar por concluido el contrato antes del plazo estipulado, siempre que avise al arrendante con tres meses de anticipación. En esta tesitura, manifiesta, no tiene sentido fijar un plazo en un arrendamiento, pues el arrendante, aún al inicio de la relación, podría darla por terminada, en detrimento del tiempo fijado por los contratantes. En su posición, ese plazo de preaviso de tres meses, sólo aplica si el arrendamiento no tiene vigencia temporal definida. Expresa conculcados los numerales 692 y 1022 del Código Civil.

III. Los errores indirectos, esto es, de hecho o de derecho, suponen una transgresión refleja de las normas de fondo, producto de una indebida lectura de los medios probatorios, o bien, de una inadecuada ponderación del valor de las pruebas, en ese orden. Sin embargo, el reparo endilgado no evidencia error de derecho alguno, sino que critica un supuesto desafuero al actuar los numerales 72 de la ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, así como los artículos 1022 y 692 del Código Civil, por lo cual, bajo este entendido se conocerán los argumentos de la parte actora.

IV.- Aún cuando la contratación civil supone la igualdad de estatus de ambos contratantes, hay ciertos supuestos en los cuales el legislador ha inclinado la tutela a favor de uno de ellos,

apreciando que no se encuentran en perfecta posición de paridad. Por tal motivo se ha ocupado de reglar "derechos mínimos" cuya renuncia anticipada es nula, con el fin de evitar que el contratante en posición de ventaja saque partido de su estatus, abusando del derecho y contrariando la buena fe. Este es el caso del arrendatario en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pues el tercer artículo dispone: "Los derechos conferidos en esta ley a los arrendatarios son irrenunciables. La nulidad de pleno derecho de las estipulaciones que contengan renunciaciones a los derechos de los arrendatarios, no afecta la validez del resto de la contratación.". Tal inclinación hacia el resguardo de los derechos del arrendatario, obedece a un reconocimiento legal de la necesidad que puede apremiarle para ocupar una vivienda, o bien, la estabilidad requerida para el ejercicio del comercio, o la prestación de servicios públicos (artículo 4 *ibídem*). Con base en lo anterior, el legislador estableció condiciones irrenunciables que sólo podrán ser desatendidas ante el acuerdo de derechos más favorables para el arrendatario. Ergo, tienen el carácter de orden público y no admiten pacto contrario en su menoscabo. Los derechos del arrendante, en modo alguno, han sido descuidados por el legislador, pues los numerales 44 a 62 y 65 del cuerpo normativo en mención hablan en sentido diverso, sin embargo, éstos no fueron calificados expresamente como irrenunciables.

V.- El recurrente objeta que la posibilidad de terminar por anticipado el arrendamiento, reglada en el ordinal 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, no se aplica a los contratos con plazo definido, empero, no lleva razón. El derecho de finalizar un contrato de ejecución sucesiva, aún antes de que se cumpla su plazo de vigencia, depende de dos situaciones: que las partes así lo establecieran expresamente, regulando el tiempo con el cual debe notificarse la decisión de terminación anticipada, o bien, que la ley así lo estableciera. Los convenios, según el principio de relatividad, tienen efectos imperativos entre el acreedor y el deudor, por lo cual su acatamiento tendrá entre ellos "fuerza de ley" (numeral 1022 del Código Civil). No obstante, contratos tales como el arrendamiento, distribución, cuenta corriente, depósito, o suministro, entre otros, en los que las prestaciones se verifican recíprocamente a lo largo del tiempo, aún cuando cuenten con plazo definido de duración, podrán terminarse anticipadamente sin que ello entrañe un demérito del valor del pacto, si el legislador o los contratantes regularon la posibilidad. Las obligaciones de ejecución sucesiva, convenidas en el libre ejercicio de la voluntad, tienen la particularidad de que al momento de ser acordadas, no permiten anticipar una serie de

vicisitudes que podrían presentarse a futuro, y que harían a los contratantes desistir de continuar con el negocio. Justamente allí es donde encuentra sentido la previsión de terminación anticipada con previo aviso. Entre ellas pueden mencionarse múltiples causas, verbigracia, el sólo deseo de desvincularse, la poca rentabilidad del negocio, la consecución de mejores condiciones con otra contratación, las dificultades surgidas entre los negociantes (personales o contractuales), que la necesidad que les llevó a ligarse desaparezca, o bien la imposibilidad económica de continuar con el convenio. El carácter de orden público de esta cesación anticipada de los efectos, sí les permite poner término al vínculo que les une, sin que esto entrañe lesión alguna a lo previsto en el canon 1022 del Código Civil, porque no se afecta la validez intrínseca del negocio, sino la extensión temporal de sus efectos. Sin embargo, esta facultad no es irrestricta, por cuanto, según se ha expuesto, ante el silencio de la ley o de los obligados, quedan sujetos al plazo de vigencia que previeron al inicio de la relación. Esta facultad también ha venido siendo admitida en los contratos sin plazo definido, aún sin que las partes la previeran expresamente, por cuanto nadie está obligado a mantener sus relaciones convencionales ad perpetuum, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad. Bajo estas condiciones, aunque las partes regulen la posibilidad de terminar su vínculo jurídico antes de lo prefijado, o no lo hagan, quien ejercite esa facultad debe guardar los recaudos necesarios que según la buena fe (artículo 21 del Código Civil) y el principio de equidad, sean requeridos para no infligir daño a la contraparte, otorgándole un plazo razonable para que anticipe las consecuencias de la cesación adelantada del negocio, (en este sentido puede consultarse la sentencia de esta Sala N° 153 de las 10 horas 30 minutos del 21 de marzo del 2003), riesgo que disminuye cuando es el legislador quien positivamente contempló el derecho, regulándolo en tiempo y modo de ejercicio.

VI.- En materia de arrendamiento, tal facultad fue regulada expresamente en el artículo 72 de la ley citada. Esta norma dispone: "Salvo pacto escrito en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación, su voluntad de terminar el arrendamiento...". Al integrar sistemáticamente esta regla con lo dispuesto en el numeral 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe concluirse que el arrendatario tiene el derecho irrenunciable de extinguir la relación jurídica dando aviso con tres meses de anticipación. El pacto en contra se admite únicamente en cuanto al plazo con que debe darse esa noticia. En la especie, las partes omitieron ampliar o disminuir el plazo con

que debía notificarse la extinción previa del negocio, por lo cual, siendo éste, un derecho del arrendatario, que no admite mengua, podía ejercerlo aplicando el tiempo definido por el artículo 72 ibídem, como en efecto procedió, lo cual fue bien apreciado por los jueces de instancia. El recurrente cuestiona que la regla es inaplicable porque el negocio tenía un plazo de vigencia definido. Empero, tal aclaración no se encuentra en la norma y no puede distinguirse donde la ley no lo hace, por lo cual, esa regla se actúa tanto a los arrendamientos con plazo definido, como aquéllos que no lo tienen. En este último caso cabe recordar que ninguna de estas relaciones podrán tener una vigencia menor a tres años, tiempo que ha sido previsto a favor del arrendatario (doctrina del artículo 3 ibídem), por lo cual, éste sí podría darlo por terminado, aún antes de ese tiempo. En suma, no observándose la violación legal endilgada, el recurso debe desestimarse, imponiéndose sus costas a quien lo promovió.

POR TANTO

Se rechaza el recurso interpuesto. Son sus costas a cargo del promovente.

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Carmenmaría Escoto Fernández

Diego Baudrit Carrillo

Enrique Ulate Chacón

b) Desalojo por falta de pago.

[TRIBUNAL SUPERIOR PRIMERO CIVIL]³

Resolución N°: 42 del 10/01/1992 08h 35m

Tribunal Superior Primero Civil

Proceso civil

»Procedencia: Juzg. Tercero Civil de San José

»Responsable: JUEZ GERARDO PARAJELES VINDAS

»Actor: MANUEL MONTEALEGRE AYMERICH Y OTRA

»Demandado: "FANS DE COSTA RICA, S. A."

"En efecto, como causal de desalojo se alega la falta de pago del mes de diciembre de mil novecientos noventa, el cual según la relación inquilinaria debía cancelarse el día primero.

La sociedad demandada fue debidamente notificada a las diez horas veinte minutos del veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa, y al contestar en forma expresa dice que el actor recibió el alquiler de ese mes a la una de la tarde [...] del mismo día de la notificación y para ello se aporta el recibo correspondiente.

Este hecho por sí sólo es suficiente para tener por demostrada la causal alegada, y de ahí la procedencia de la demanda.

Al pagar la renta debatida horas después de notificada, la inquilina reconoce la morosidad.

Esa condición prevalece aún cuando el arrendante, a pesar de la demanda, haya recibido personalmente el alquiler, pues ello constituye un derecho derivado del contrato mismo. Por otro lado, la cláusula donde se establece un interés del tres por ciento mensual en caso de mora, tampoco es argumento para enervar el desalojo.

Estima el Tribunal que ese acuerdo rige para aquellos casos donde el propietario al cobrar la renta atrasada exija el pago de tales réditos, como cláusula penal.

De esa manera, no es posible interpretar que un convenio de esa naturaleza implica la renuncia a acudir a la vía jurisdiccional del desahucio en caso de falta de pago."

c) Definición de Tolerancia.

[TRIBUNAL SUPERIOR PRIMERO CIVIL]⁴

1983. Tribunal Superior Primero Civil, No. 245 de las 8:50 hrs. del 18 de marzo. Desahucio de M.A.L. c. I.H.A.

La tolerancia consiste precisamente en la situación creada en favor del inquilino, quien estima que no está obligado a cancelar en una fecha precisa, de manera que si tal costumbre es modificada intempestivamente el arrendatario quedaría indefenso ante la notificación de una demanda; en el sub júdice, de acuerdo con la fecha de emisión de los cheques se desprende el estado de tolerancia en cuanto al pago, pues éstas tenían fecha de dos o tres días posteriores a la cual debía cancelar la renta la demandada, en consecuencia resulta evidente que la parte accionada confiaba en que la forma irregular de cancelación sería respetada; por tanto se revoca la orden de desalojo y se declara improcedente la demanda de desahucio.

- 1 VARELA MARTINEZ Mario. Proceso de Fijación de alquiler:Problemática al rededor del Artículo 122 de la Ley General de Arredamientos Urbanos y Suburbanos. Tesis de grado para optar por el título de Licenciado en Derecho. Rodrigo Facio. 2003. p41.
- 2 RESOLUCION: 000399-F-03 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José a las nueve horas cuarenta minutos del once de julio del dos mil tres. Disponible en:
http://196.40.56.12/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param1=JUR&nValor2=23655&nValor1=1&nValor3=25051&nValor5=118750&strTipM=J
- 3Resolución N°: 42 del 10/01/1992 08h 35m Tribunal Superior Primero Civil[digital] Master Lex. 2007. [consultado el 19/07/2007]
- 4 Resolución N° 245 Tribunal Superior Primero Civil, de las 8:50 hrs. del 18 de marzo. [digital]. Master Lex. 2007 [consultado el 19/07/2007]