

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: TIPOS DE ARRENDAMIENTO

RESUMEN: El presente trabajo aborda el tema del Arrendamiento en las distintas ramas del derecho, desde el punto de vista doctrinario, normativo y jurisprudencial, desarrollándose los temas de :Orígenes del contrato de arrendamiento, concepto, bien arrendado, obligaciones del arrendador, obligaciones del arrendatario, precio del arrendamiento, plazo, arriendo de predios rústicos, arrendamiento agrario, concepto, características, principios, arrendamiento comercial, entre otros.

Índice de contenido

1 DOCTRINA.....	2
ORÍGENES DEL ARRENDAMIENTO.....	2
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	3
2 NORMATIVA.....	4
LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS.....	4
BIEN ARRENDADO.....	7
OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	8
OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	11
PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.....	13
PLAZO.....	14
CÓDIGO CIVIL.....	15
DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS.....	15
REGLAS ESPECIALES DEL ARRIENDO DE PREDIOS RÚSTICOS.....	20
DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES.....	20
3 JURISPRUDENCIA.....	21
ARRENDAMIENTO CIVIL.....	22
ARRENDAMIENTO OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y PRÓRROGA AUTOMÁTICA.....	22
ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN DE REPARAR QUE CONTRAE EL PROPIETARIO.....	26
REMODELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN HECHA POR EL INQUILINO.....	29
DISTINCIÓN ENTRE PRÓRROGA LEGAL AUTOMÁTICA Y TÁCITA RECONDUCCIÓN.....	32
CONTINUIDAD DE VIGENCIA AÚN CUANDO EXISTA TRASPASO DE PROPIEDAD.....	34
INDEBIDA EXIGENCIA DE ADECUAR LOCAL A GIRO COMERCIAL ESPECÍFICO.....	36

RESPONSABILIDAD POR DETERIORO.....	41
ANÁLISIS SOBRE LA POSIBILIDAD DE TERMINAR POR ANTICIPADO EL CONTRATO CON O SIN PLAZO DEFINIDO.....	42
DIFERENCIAS CON EL CONTRATO DE VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.....	44
VÍA ABREVIADA ES LA CORRECTA PARA COBRO DE ALQUILERES DEJADOS DE PAGAR, SERVICIOS NO CANCELADOS, ENTRE OTROS DAÑOS Y PERJUICIOS.....	46
ANÁLISIS SOBRE LA POSIBILIDAD DEL INQUILINO DE DESLIGARSE UNILATERALMENTE DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL DE FORMA PREVIA AL ADVENIMIENTO DEL PLAZO POR EL CUAL FUE PACTADO.....	46
TERMINACIÓN UNILATERAL GENERA DEBER DE INDEMNIZAR AL ARRENDANTE.....	48
ARRENDAMIENTO AGRARIO.....	53
ARRENDAMIENTO AGRARIO CONCEPTO, CARACTERÍSTICAS Y ANÁLISIS DE SUS PRINCIPIOS RECTORES COMO CONTRATO CONSTITUTIVO DE LA EMPRESA AGRARIA.....	53
CONCEPTO Y ANÁLISIS CON RESPECTO A LAS CAUSALES DE DESAHUCIO.....	58
CLASIFICACIÓN Y CONCEPTO DE MEJORAS.....	64
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DE BIEN MUEBLE	67
LICITACIÓN QUE ADJUDICA ALQUILER DE LOCAL Y POSTERIOR TRASPASO DEL BIEN MEDIANTE CONTRATO DE INQUILINATO.....	73
ARRENDAMIENTO COMERCIAL.....	75
DISTINCIÓN CON RESPECTO AL ALQUILER DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL Y NORMATIVA APLICABLE	80
ARRENDAMIENTO DE LOCAL MUNICIPAL ANÁLISIS SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE AL ARRENDAMIENTO DE LOS MERCADOS Y LAS POTESTADES DE LA MUNICIPALIDAD EN DICHO CONTRATO.....	83
DERECHO DE PRIORIDAD EN LOCAL COMERCIAL.....	89

1 DOCTRINA

ORÍGENES DEL ARRENDAMIENTO

[BERMUDEZ ROJAS Nora Elena]¹

“La palabra arrendamiento tanto en el pasado, como en el presente, ha tenido y tiene en algunas legislaciones un significado muy

amplio.

En el derecho romano gran cantidad de juristas utilizan el término para comprender objetivos diversos. Entendían comprendido en este concepto las cosas, pudiendo ser las mismas corporales o incorpóreas, muebles o inmuebles. En segundo término los servicios de una persona, pudiendo ser los mismos de diversa naturaleza, esto es, tanto manuales como intelectuales; comprendían también este término la actividad encaminada a conseguir determinada obra. Distinguiendo de esta forma diversas especies de arrendamiento: de cosas (locatio conductio rerum), de servicio (locatio conductio operarum), y de obra (locatio conductio operis). Al respecto señala Iglesias que puede definirse el Contrato de Arrendamiento como “ un contrato consensual, por el que , a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso y disfrute de una cosa – locatio conductio rei o a prestarle determinados servicios- locatio conductio operarum- o a realizarle una obra – locatio conductio operis.

Esta teoría unitaria romana, comprendía dentro del arrendamiento o locación a todos los contratos que tienen como característica común el ceder el uso o goce de algo a cambio de un precio.

Esta definición omnicompreensiva fue tomada por muchas legislaciones existiendo en la actualidad algunas que la conservan.

Sin embargo, el arrendamiento por evolución de esas variadas formas de esquema primitivo, y por haber adquirido algunas de esas figuras fisonomía propia, no puede ser definido en la actualidad en los mismos términos.”

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

[JIMÉNEZ Jorge]²

“El contrato de arrendamiento consiste en la cesión del uso y goce de una cosa que se enmarca en un tiempo determinado y que se obtiene a cambio de un precio o renta.

El contrato de arrendamiento es consensual pues se perfecciona con el consentimiento, es además bilateral y sinalagmático, podemos afirmar además que se trata de un contrato de tracto sucesivo pues el cumplimiento de las prestaciones se extiende en el tiempo.

Es el arrendamiento un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar a esta por cierto tiempo, el uso y disfrute de una cosa.

El arrendamiento es un contrato Consensual que se perfecciona por

el mero consentimiento, es un contrato oneroso y conmutativo pues entraña intercambio de atribuciones patrimoniales. Y es un contrato sinalagmático pues las obligaciones que de él derivan son para las partes recíprocas.

El contrato de arrendamiento regulado en la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos presenta una naturaleza jurídica especial en relación con los demás contratos civiles y concretamente en relación con el contrato de arrendamiento regulado en la legislación civil o en la Legislación Agraria.

Es aplicable el Código Civil a las relaciones jurídicas nacidas de la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos pero solo supletoriamente. En ese particular la ley de arrendamiento urbanos en su artículo 4 nos indica que se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código Civil siempre y cuando no contravengan lo dispuestos en la ley de arrendamiento urbanos y suburbanos.

2 NORMATIVA

LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS³

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.

ARTICULO 9.- Facultad de dar.

Pueden dar en arriendo el propietario, el poseedor del bien por cualquier título legítimo, siempre y cuando no sea el de arrendamiento, y quien actúe en el ejercicio de un poder especial o generalísimo o de una facultad legalmente conferida por autoridad competente.

El copropietario de una cosa indivisa no puede arrendarla sin el consentimiento de los demás partícipes.

La contravención a estas normas producirá la nulidad del contrato,

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

con derecho a la reparación por daños y perjuicios.

ARTICULO 10.- Facultad de recibir.

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.

En el arrendamiento, son de aplicación las prohibiciones contenidas en el artículo 1068 del Código Civil o las de cualquier otra disposición legal imperativa. La contravención a estas normas producirá la nulidad del contrato, con derecho a la reparación por daños y perjuicios.

ARTICULO 11.- Contenido del contrato. En los contratos de arrendamiento escritos, el documento deberá contener, por lo menos, las siguientes estipulaciones:

a) Nombres, calidades y personerías del arrendador y del arrendatario.

b) Cita de inscripción, en el Registro Público, del inmueble objeto del contrato. Si el bien no está inscrito, el contrato mencionará el documento fehaciente donde conste el derecho de propiedad o de posesión.

Además, se indicará la ubicación exacta del inmueble.

c) Descripción detallada del inmueble arrendado y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento, el estado de conservación de los bienes y, en su caso, los vicios o defectos que acompañan la cosa.

d) Descripción individualizada de otros muebles no fungibles que las partes convengan incluir en la contratación, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos.

e) Mención expresa del destino específico al que se dedicará el inmueble arrendado.

f) Monto del precio del arrendamiento o alquiler, lugar donde se pagará y forma de pago.

g) Plazo del arrendamiento.

h) Domicilios que las partes señalan para las notificaciones.

i) Otras cláusulas convenientes para los contratantes, en concordancia con lo dispuesto en esta ley.

j) Fecha del contrato.

ARTICULO 13.- Consentimiento.

El contrato de arrendamiento es perfecto entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

El consentimiento de las partes debe ser libre y manifestarse claramente ya sea por escrito, de palabra o por hechos de los que, necesariamente, se deduzca su voluntad.

ARTICULO 14.- Vicios del consentimiento.

Es nulo el contrato en que se consiente por error, fuerza, intimidación o dolo.

El que contrata por vicio del consentimiento tiene derecho a indemnización por daños y perjuicios. Será indemnizado solidariamente, tanto por quien lo indujo a contratar como por quien obtuvo beneficio de la contratación.

ARTICULO 15.- Vicios redhibitorios.

En lo referido a vicios redhibitorios, se estará a lo dispuesto en los artículos 1133 y 1134 del Código Civil.

ARTICULO 16.- Convenio verbal y comprobante de pago.

En ausencia de contrato escrito, el convenio verbal y las características propias de la relación arrendaticia se podrán demostrar por todos los medios de prueba de la legislación civil.

El comprobante de pago o el recibo del precio, extendido por el arrendador, servirá para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento y el precio del arriendo, cuando así se desprenda claramente de ese documento.

ARTICULO 17.- Exoneración fiscal.

Los contratos de arrendamiento para vivienda, de cualquier

cuantía, que consten en instrumento público o en documento privado, así como los documentos resultantes de la ejecución o de la extinción del contrato, están exonerados de toda clase de derechos, especies fiscales y timbres.

ARTICULO 18.- Fecha cierta.

Las autoridades judiciales en materia civil del lugar donde se encuentra el inmueble arrendado, sin perjuicio de las otras formas autorizadas por ley, procederán a poner fecha cierta en todo contrato, nota o documento relacionado con los arrendamientos regidos por esta ley.

La actuación judicial se realizará a solicitud verbal de cualquier persona, sin resolución ni trámite alguno y sin causar derechos ni pagar especies fiscales o timbres. Bastará que la autoridad judicial exprese una razón breve en el libro de entradas de juicios, o de la manera que señale la Corte Plena.

ARTICULO 19.- Notificación.

Una parte de la relación arrendaticia puede notificar a la otra, mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato.

Cuando el destinatario no quiera o no pueda firmar el recibo del documento o no se encuentre en los lugares indicados, la notificación se entregará a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años que se halle en la casa de habitación o en el domicilio señalado. En tales casos, a falta de notario, la notificación se practicará ante dos testigos o ante la autoridad de policía del lugar, quienes deberán anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento.

BIEN ARRENDADO

ARTICULO 20.- El bien arrendado.

La cosa arrendada debe ser el total de un inmueble edificado o una parte de él, con sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento. Debe estar en buenas condiciones de seguridad y salubridad y ser adecuada para su destino.

ARTICULO 21.- Bienes muebles no fungibles.

También pueden formar parte del arrendamiento los muebles no fungibles que las partes convengan incluir. Estos bienes deben ser individualizados en el contrato según sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo que sirva para identificarlos.

Los bienes fungibles que se consumen por el uso no pueden ser materia de arrendamiento.

ARTICULO 22.- Servicios básicos y excusión de pagar.

No pueden arrendarse edificaciones para vivienda o cualquier otro destino, sin servicios básicos de acueducto, instalaciones sanitarias y electricidad, excepto los inmuebles ubicados en zonas rurales donde no existan esos servicios. En tales casos, el arrendador proveerá al inquilino de medios alternativos adecuados, tanto en lo referente a servicios sanitarios como de acueducto y desagadero.

Toda vivienda o local debe ajustarse a las normas técnicas establecidas en la Ley General de Salud, la Ley de Construcciones y los reglamentos respectivos, en cuanto a las especificaciones técnicas y los estándares mínimos de calidad, vigentes a la fecha de la construcción de la vivienda.

La falta de servicios básicos y adecuados en una vivienda o local, a juicio de las autoridades sanitarias, sobrevinientes a la celebración del contrato, faculta al arrendatario para pagar mediante depósito a la orden de la autoridad judicial competente, sin que el arrendador pueda invocar la resolución del contrato. En estos casos, le corresponderá al interesado acudir al procedimiento establecido en el artículo 124 de esta ley.

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 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.

ARTICULO 31.- Actuaciones prohibidas al arrendador.

El arrendador no puede:

a) suprimir ni reducir los servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad ni otros servicios necesarios para el uso y goce de la cosa;

b) impedir ni restringir el acceso, la luz o la ventilación de la edificación;

c) realizar cualquier otra acción que menoscabe, altere o amenace el derecho del arrendatario al disfrute pacífico de la cosa.

Si por acción u omisión de un tercero se afecta el pleno uso y goce de la cosa arrendada, en perjuicio de los servicios básicos citados, el arrendador deberá remover los obstáculos o las limitaciones que afectan el derecho del arrendatario. Si no lo hace, infringirá las prohibiciones prescritas en este artículo.

El arrendatario tendrá derecho a reclamar indemnización por daños y perjuicios debidos a acciones u omisiones tanto del arrendador como de sus representantes.

ARTICULO 33.- Obligación de mantener el bien.

La obligación del arrendador de mantener el bien en buen estado, consiste en efectuar 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.

Las partes podrán convenir a cuál le corresponderá reparar los deterioros originados por el uso de la cosa o el paso del tiempo. A falta de estipulación expresa en contrario, esa obligación recaerá sobre el arrendador, salvo lo dispuesto en el artículo 49 de esta ley.

ARTICULO 34.- Reparaciones necesarias.

Sin derecho a elevar por ello la renta, el arrendador está obligado a reparar cuanto sea necesario, a fin de conservar la cosa en buen estado para el uso al que ha sido destinada, a menos que el deterioro sea imputable al arrendatario o que, por esta ley o convenio, le corresponda repararlo al arrendatario.

El arrendatario deberá comunicar de inmediato al arrendador, la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al bien.

ARTICULO 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.

ARTICULO 36.- Inconformidad del arrendador.

Cuando el arrendador no esté conforme con las reparaciones solicitadas por el arrendatario o con el monto de ellas, podrá recurrir a la autoridad judicial competente, mediante el proceso abreviado establecido en el Código Procesal Civil, sin que por ello se suspendan las reparaciones en la cosa arrendada.

ARTICULO 37.- Mejoras y reparaciones del arrendatario.

El arrendador debe pagar las mejoras y las reparaciones efectuadas por el arrendatario sólo si en el contrato o, posteriormente, lo autorizó por escrito a realizarlas y se obligó a pagarlas o en el caso del artículo 35 de esta ley.

Las mejoras y las reparaciones realizadas por el arrendatario quedarán en beneficio del bien, salvo pacto expreso en contrario, o de mejoras que puedan ser retiradas sin menoscabo de la edificación.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

ARTICULO 44.- Obligaciones del arrendatario.

Son obligaciones del arrendatario:

- a) Pagar el precio del arrendamiento, en la fecha convenida, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 58 de esta ley.
- b) Servirse de la cosa exclusivamente para el destino convenido.
- c) Conservar la cosa arrendada en buen estado.
- d) Restituir la cosa al arrendador al final del contrato.
- e) Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso de la cosa o la actividad a la que se destina.
- f) Las demás que se indican en esta ley o el contrato de arrendamiento.

ARTICULO 45.- Destino del bien.

Según el contrato de arrendamiento, el arrendatario no puede cambiar la actividad para la que se destina la cosa.

El arrendatario debe limitarse al uso y al goce estipulados, salvo autorización escrita del arrendador.

A falta de estipulación expresa en el contrato, el destino de la cosa será el mismo para el cual ha servido antes o el que le corresponda, según su propia naturaleza.

El cambio de destino de la cosa arrendada, que el arrendador no haya autorizado, en forma escrita, aunque a él no le traiga perjuicio, lo faculta para presentar el desahucio o invocar la resolución del contrato.

No se considerará cambio del destino para vivienda, la instalación, en el inmueble arrendado, de una pequeña industria doméstica o artesanal o el ejercicio de una profesión liberal o técnica, siempre que el arrendatario y su familia, habiten la edificación, cuando las actividades cumplan con las disposiciones sanitarias y municipales respectivas y no representen inconvenientes para el vecindario, por emanaciones, vibraciones o ruidos molestos, ni le causen deterioros al bien.

La valoración de estos extremos quedará a juicio del Tribunal competente.

En todo caso, dentro de los ocho días siguientes, el arrendatario está obligado a comunicar por escrito, al arrendador, la concurrencia de uso. Si la comunicación oportuna no se realiza en esa forma, eso dará derecho al arrendante para resolver el contrato y pedir el desahucio.

ARTICULO 47.- Deber de conservar el bien.

El arrendatario debe conservar la cosa en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se cause por su falta, culpa, negligencia o por la acción u omisión de las personas que habitan con él, sus familiares, trabajadores, clientes, huéspedes y visitantes.

ARTICULO 48.- Conservación del bien en buen estado.

El arrendatario no conservará la cosa en buen estado cuando:

- a) El daño o deterioro de la cosa sea por su falta, culpa o negligencia o por la de las personas designadas en el artículo anterior o cuando la abandone sin dejar a una persona que la cuide.
- b) Realice obras nocivas a la cosa arrendada o que alteren su forma o su destino, sin la autorización expresa del arrendador.
- c) Deje de efectuar las reparaciones a las que se comprometió en el contrato o las que le corresponda realizar de acuerdo con esta ley.

PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

ARTICULO 56.- Precio cierto y determinado.

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 del recibo o comprobante de pago mencionado en el artículo 16 de esta ley, del cual el arrendador conservará una copia. De no entregar el arrendador ese documento, el arrendatario gozará plenamente de los derechos que le confiere la presente ley.

ARTICULO 58.- Precio y pago.

La renta será la que libremente estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario. El arrendatario puede efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo período de pago.

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo de pago, salvo que se haya pactado utilizar otros procedimientos para acreditar, de forma fehaciente, el cumplimiento efectivo de la obligación de pago del arrendatario.

En el arrendamiento para vivienda, el arrendador no puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

ARTICULO 63.- Lugar de pago.

El precio será pagado en el lugar convenido. A falta de convenio, el pago debe efectuarse en el inmueble arrendado.

ARTICULO 65.- Derecho de retención.

El arrendador, para seguridad de pago, puede retener los objetos legalmente embargables con que la cosa arrendada se encuentre amueblada, guarnecida o provista, que pertenezcan al arrendatario, su cónyuge, sus hijos y sus padres por consanguinidad o afinidad.

Se presumirá que pertenecen al arrendatario los bienes que están en el inmueble arrendado, salvo que exista prueba documental fehaciente en contrario.

Los bienes retenidos responden, con preferencia a cualquier otro acreedor, salvo los que tengan derecho real, no sólo al pago del precio o renta, sino a los servicios, las reparaciones y todas las demás obligaciones derivadas del contrato.

Cuando los bienes se han trasladado fuera del inmueble arrendado, sin el conocimiento del arrendador o con su oposición, éste podrá exigir que sean devueltos a la propiedad, dentro del mes siguiente al día del traslado.

PLAZO

ARTICULO 70.- Plazo del arrendamiento.

La duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años. Se entenderán convenidos por el plazo de tres años, los arrendamientos para los que se haya estipulado una duración inferior o no se haya fijado el plazo de duración. El plazo se contará a partir del día en que el arrendatario recibe el bien.

ARTICULO 71.- Prórroga tácita.

Habrá prórroga tácita del arrendamiento cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente.

La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien.

Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato.

Sin perjuicio de la prórroga tácita operada, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.

ARTICULO 72.- Extinción del contrato por el arrendatario.

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.

La extinción del contrato no altera las responsabilidades de las partes en cuanto a los demás derechos y obligaciones nacidos del

arrendamiento.

CÓDIGO CIVIL⁴

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

ARTÍCULO 1124.- No pueden ser arrendatarios los que según el artículo 1068 no pueden ser compradores.

ARTÍCULO 1125.- El precio del arrendamiento puede consistir o en una suma de dinero, o en cantidad determinada de frutos.

ARTÍCULO 1126.- El contrato de aparcería rural se rige por los principios de la sociedad.

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 1128.- El arrendador, o persona que da en arrendamiento, debe entregar al arrendatario la cosa con sus accesorios en estado de llenar el objeto para el cual se arrendó.

ARTÍCULO 1129.- Si el arrendador fuere moroso en ejecutar las reparaciones necesarias en el momento de la entrega o los trabajos a que se hubiere comprometido, el arrendatario es autorizado sin necesidad de requerimiento al propietario, para retener del alquiler una porción correspondiente a la disminución en el uso que resulte de la inejecución de aquellos trabajos o reparaciones.

ARTÍCULO 1130.- El propietario debe hacer las reparaciones ordinarias; y el arrendatario está obligado a soportar las molestias que con ellas se le ocasionen.

ARTÍCULO 1131.- Si las reparaciones llegaren a ser necesarias durante el término del arriendo, el arrendatario puede ejecutarlas por cuenta del arrendador, caso de que éste rehuse verificarlo después de requerido al efecto.

Pero si hubiere urgencia puede proceder a las reparaciones sin requerir previamente al arrendador.

ARTÍCULO 1132.- Sin embargo de lo dicho en el artículo 1130, si las reparaciones que se hicieren en la cosa privaren del goce de ella al arrendatario por más de treinta días, éste tendrá derecho a demandar una disminución de precio, proporcionada a la parte de goce de que ha sido privado y al tiempo transcurrido durante las reparaciones, o la resolución del contrato, si los trabajos de reparación impidieren el goce de una parte notable de la cosa.

ARTÍCULO 1133.- Los vicios o defectos que impidan o desmejoren notablemente el uso de la cosa, no conocidos por el arrendatario al hacerse el contrato, o sobrevenidos en el curso del arriendo, dan lugar o a la resolución del contrato o a una disminución del precio, según el caso.

Si por cualquier motivo el arrendatario se viere privado de una parte de la cosa podrá, según el caso, exigir disminución del precio o resolución del contrato.

ARTÍCULO 1134.- El arrendatario tendrá además derecho a que el arrendador le indemnice la pérdida que le hayan ocasionado los defectos de que trata el artículo anterior, cuando éstos existían al celebrarse el contrato y eran conocidos del arrendador.

ARTÍCULO 1135.- El arrendatario pierde el derecho de reclamar la garantía cuando no ha denunciado al arrendador la perturbación o embarazo que sufre, salvo que demuestre que el arrendador no habría tenido ningún medio de defensa o que éste hubiera obtenido daños y perjuicios del autor de la perturbación o embarazo.

ARTÍCULO 1136.- Tampoco puede reclamarse la garantía por simples vías de hecho cometidas por terceros que no alegan ningún derecho a la propiedad o uso de la cosa arrendada.

ARTÍCULO 1137.- El arrendatario debe usar de la cosa según el destino expresado en el contrato o indicado por las circunstancias.

ARTÍCULO 1138.- El arrendatario es obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y responde no sólo de sus faltas, sino de las que cometieren los miembros de su familia, sus huéspedes, criados, obreros y subarrendatarios o cesionarios de su contrato.

Responde también de los perjuicios que se sigan al arrendador, por usurpaciones de terceros de que no hubiere dado cuenta a aquél en tiempo oportuno.

ARTÍCULO 1139.- Se eximirá el arrendatario de la responsabilidad que pesa sobre él por razón de la pérdida o de los deterioros de la cosa, demostrando que aquélla o éstos provienen de una causa que le es extraña, o que ha empleado todos los cuidados a que estaba obligado.

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

ARTÍCULO 1141.- El arrendatario esta 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 1142.- Si lo pactado sobre precio no pudiere probarse será creído a ese respecto el arrendador, a no ser que el arrendatario prefiera que la estimación de precio se haga por peritos. Si éstos lo fijaren en una suma igual o mayor a la declarada por el arrendador, los gastos del peritazgo serán de cuenta del arrendatario; y si la fijaren en una suma menor, dichos gastos serán de cuenta del arrendador.

ARTÍCULO 1143.- El arrendador, mientras no se le hayan pagado los alquileres o rentas vencidos, puede oponerse a que se saquen de la finca o casa arrendada los frutos y objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto. También tiene acción aun contra terceros poseedores de buena fe, para hacer que dichos objetos vuelvan a la finca o casa arrendada, de donde se hubieren sacado sin su consentimiento, siempre que entable su acción dentro de los quince días inmediatos a la salida, que los bienes restantes en la casa o finca no sean suficientes para garantizar el pago, y que no se trate de cosas que, como mercaderías o cosechas, están por su naturaleza destinadas a ser vendidas.

ARTÍCULO 1144.- El arrendatario debe restituir la cosa, al fin del arrendamiento, en el estado en que la recibió, salvo su exención de responsabilidad por las pérdidas o deterioros de que no fuere culpable.

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

Si no hizo constar por escrito y contradictoriamente con el arrendador el estado de la cosa arrendada, se presume, salvo prueba en contrario, que puede hacerse con testigos, que la recibió en buen estado.

ARTÍCULO 1145.- El arrendatario puede ceder el arrendamiento o subarrendar, a no ser que esta facultad le esté prohibida por una cláusula expresa del contrato o por disposición de la ley.

ARTÍCULO 1146.- El contrato de arrendamiento se resuelve por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada.

Si después de la destrucción parcial de la cosa, queda ésta en estado de poder continuarse el arrendamiento, o si el arrendador consiente en restablecer la cosa a su anterior modo de ser, el arrendatario puede pedir o la resolución del contrato o una disminución de precio.

ARTÍCULO 1147.- Si se pidiera la resolución del contrato de arrendamiento por no haber cumplido una de las partes una obligación positiva, puede el Juez, antes de acceder a la demanda, acordar al contraventor un plazo para el cumplimiento de su obligación, excepto si la resolución se fundara en falta de pago del precio.

Si la resolución se pidiera por omisión del demandado de una obligación negativa, corresponde al Juez apreciar si la contravención es o no bastante grave para fundar la resolución del contrato.

ARTÍCULO 1148.- Siempre que se resuelva el contrato por culpa del arrendatario, deberá éste seguir pagando el precio del arrendamiento, por todo el tiempo que según la costumbre del lugar, sea necesario para que el arrendador pueda celebrar otro arrendamiento: esto sin perjuicio de la indemnización de que sea responsable por el goce abusivo de la cosa.

ARTÍCULO 1149.- Si el arrendatario llegare a ser declarado insolvente o en estado de concurso, el arrendamiento podrá ser resuelto por los acreedores, con previo aviso con un mes de anticipación, al arrendador, cuando el contrato tenga por objeto una finca urbana.

Si el arrendamiento tuviere por objeto un predio rústico podrán también los acreedores rescindirlo; pero tendrá derecho el arrendador para pedir la continuación del arrendamiento por seis meses más, a contar del día en que los acreedores le hayan hecho saber su determinación de apartarse de él.

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

Para que los acreedores puedan sustituir al concursado es necesario que den fianza bastante. No pasará a éstos el arrendamiento de inmuebles destinados al uso y habitación del concursado y su familia.

ARTÍCULO 1150.- La insolvencia declarada del arrendador y la rescisión o anulación de su título de propiedad ponen fin al arrendamiento; pero si éste se hallare inscrito, no se resolverá sino en los casos en que la acción que desvanece los derechos del arrendador, en la cosa, pueda legalmente redundar contra terceros.

La simple resolución del título en virtud del cual poseía, no produce la resolución del arrendamiento hecho por el arrendador, si su título le daba derecho para arrendar; pero la resolución del arrendamiento por no cumplir sus obligaciones el arrendatario acarreará la de los subarrendatarios.

ARTÍCULO 1151.- Si no se determinó el tiempo que debía durar el contrato, o si el tiempo no es determinado por la naturaleza del servicio especial a que se destina la cosa arrendada, o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar, sino notificando anticipadamente a la otra parte.

La anticipación se ajustará a la medida del tiempo en que se regulan los pagos, y comenzará a correr el término para el desahucio al principiar el próximo período.

Pero si el precio del arriendo debe pagarse por años se tendrá por expirado el tiempo del arrendamiento seis meses después del aviso.

ARTÍCULO 1152.- Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del aviso o desahucio, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario deberá pagar el alquiler de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.

ARTÍCULO 1153.- Fuera del caso de que el arrendamiento se halle inscrito, el que sucede al arrendador, a título oneroso, en la propiedad de la cosa arrendada, no está obligado a respetar más de un año, contado desde que desahucie al arrendatario, el contrato de arrendamiento pendiente; pero no producirá ningún efecto contra el nuevo propietario el arrendamiento que no conste en documento público o privado, de fecha cierta.

ARTÍCULO 1154.- Cuando se resuelva el arrendamiento por venta que de la cosa haga el arrendador, éste será responsable de los daños y perjuicios para con el arrendatario.

ARTÍCULO 1155.- El arrendamiento no se resuelve por muerte del arrendador o arrendatario, ni por hallarse el arrendatario, con motivo de una causa cualquiera, aunque ésta sea caso fortuito o de fuerza mayor, en posición de no hacer uso de la cosa arrendada.

REGLAS ESPECIALES DEL ARRIENDO DE PREDIOS RÚSTICOS

ARTÍCULO 1156.- El arrendador de un fundo debe entregar la cabida indicada en el contrato. Los derechos y obligaciones de las partes en razón de un déficit o exceso de cabida, se rigen por lo dispuesto en el título de venta.

ARTÍCULO 1157.- El arrendatario no tendrá derecho para pedir rebaja de precio, alegando casos fortuitos que han deteriorado o destruido la cosecha.

ARTÍCULO 1158.- Siempre que se arriende un predio con ganados, quedan éstos a riesgo del arrendatario y debe éste entregar al fin del arrendamiento igual número de cabezas de las mismas edades y cualidades, o sus equivalentes en dinero.

Durante el arrendamiento podrá el arrendatario disponer de los ganados, con tal que lo haga de buena fe y que no se comprometan los intereses del arrendador.

ARTÍCULO 1159.- Debe el arrendatario en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor por el tiempo rigurosamente indispensable, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él no pueda verificar ya nuevas siembras; así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente.

ARTÍCULO 1160.- Terminado el arrendamiento tendrá a su vez el locatario derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable, para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes y en estado de colectar al terminarse el contrato.

DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES

ARTÍCULO 1161.- Cuando el objeto del arrendamiento fuere un mueble de los que no se consumen por el uso, se aplicarán las reglas del

capítulo I en cuanto lo permitiere la naturaleza de las cosas; pero si fuere un mueble fungible, se estará a lo dicho en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 1162.- Sea que el contrato tenga por objeto una suma de dinero, o cualquier otra mercadería o cosa mueble, podrán las partes fijar el interés que estimen conveniente, el cual puede consistir en dinero o en cosas de otra especie.

La estipulación de intereses debe constar por escrito.

ARTÍCULO 1163.- Cuando la tasa de interés no hubiere sido fijada por los contratantes, la obligación devengará el interés legal, que es igual al que pague el Banco Nacional de Costa Rica por los certificados de depósito a seis meses plazo, para la moneda de que se trate.

(Así reformado por el artículo 7º de la ley Nº 7201 de 10 de octubre de 1990).

ARTÍCULO 1164.- En caso de falta de pago, los intereses moratorios se computarán al mismo tipo que los devengados al cumplimiento del plazo, salvo los que estableciere un convenio sobre el particular.

ARTÍCULO 1165.- El recibo de la totalidad del capital sin reserva de interés, hace presumir el pago de éstos también, salvo prueba en contrario.

ARTÍCULO 1166.- Si del contrato no resultare de un modo preciso y claro que se han estipulado intereses, debe considerarse dicho contrato como de préstamo puro y simple.

ARTÍCULO 1167.- Los riesgos de la suma dada a mutuo o de las cosas arrendadas son de cuenta del mutuario o arrendatario.

ARTÍCULO 1168.- Si no se hubiere fijado el tiempo de la devolución de la suma dada a mutuo o de la cosa arrendada, se hará dicha devolución treinta días después de celebrado el contrato.

3 JURISPRUDENCIA

ARRENDAMIENTO CIVIL

ARRENDAMIENTO OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y PRÓRROGA AUTOMÁTICA

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]⁵

" II.- En fecha no determinada en el expediente, se realizaron algunos trabajos en el local arrendado, que consistieron básicamente en el traslado a otro sitio, de un vidrio que se encontraba en una zona bajo las escaleras del local, aumentándose por ese hecho su área en 3,30 metros cuadrados, y un patio que se encuentra al fondo fue cubierto con cerchas de madera y techo de zinc, encontrándose destinado a comedor de las operarias del inquilino, obteniendo su ventilación de un espacio de aproximadamente veinte centímetros entre las cerchas y las tapias de esa área (folios 32, 33 y 44). El 8 de enero de 1983, la arrendante presentó esta demanda civil ordinaria contra el inquilino, alegando que los trabajos efectuados en el local arrendado lo privan de zona de luz y aire y afectan su superficie. Además, en esa sección de patio, techada por el demandado, "está construido el tanque séptico al servicio del local alquilado, tanque que funciona por el método de absorción solar", por lo que considera que "sin duda está impidiendo que ese tanque y su respectivo drenaje sigan trabajando normalmente". La actora solicita que en sentencia se declare que el demandado debe destruir a su costa lo construido, reparar los daños que haya ocasionado con dicha construcción, dejar todo limpio de escombros, colocar el vidrio removido en el lugar en que estaba originalmente y que se decrete la resolución del contrato, ordenándose el desalojo del inmueble dentro del plazo que se conceda en ejecución del fallo. El Juzgado Sexto Civil de San José declaró sin lugar en todos sus extremos la demanda presentada por doña María Teresa Quesada Vindas, condenándola al pago de ambas costas del juicio. Ello, al considerar que no se está ante un incumplimiento grave del contrato que fundamente su resolución. El Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Segunda, mantuvo la relación de hechos probados del fallo de primera instancia, pero arribó a distinta conclusión, considerando que hubo un incumplimiento grave, con daño para la propietaria y los demás moradores del edificio, por lo que declara con lugar la demanda en todos sus extremos. III.- El contrato de inquilinato es una especie dentro del género del arrendamiento, que tiene como objeto que el propietario de un inmueble destinado a habitación, locales comerciales e industriales y oficinas de profesionales, proporcione al inquilino el uso y disfrute de ese bien a cambio del pago de un precio determinado (Ley No.6 del 21 de setiembre de 1939 y sus reformas). Deja de ser inquilinato sólo cuando el destino del inmueble no es ninguno de los anteriores, o bien cuando lo que se alquila no es propiamente el inmueble o local, sino una "empresa", en cuyo caso

se aplica el régimen del arrendamiento regulado por los artículos 1124 y siguientes del Código Civil (sentencias de Casación números 74 de las 10 horas del 31 de julio de 1969 y 42 de las 16 horas del 21 de junio de 1978). En el presente caso, existe un contrato denominado por las partes como "arrendamiento", pero que por su naturaleza es un arrendamiento especial que la ley llama "inquilinato", con características propias, y cuya regulación principal está contenida en la Ley de Inquilinato, No.6 del 21 de setiembre de 1939, y sus reformas, que es de orden público. A esta figura se le aplican supletoriamente las normas relativas al arrendamiento civil, en la medida que no sean incompatibles con la naturaleza y principios que rigen el inquilinato.- IV.- En materia inquilinaria existe el principio de la prórroga legal automática, de forma tal que cuando sobreviene el vencimiento del contrato la relación se prorroga automáticamente, en forma obligatoria para el propietario y potestativa para el inquilino. Si este último desea desalojar la propiedad al vencimiento del plazo fijado en el convenio, puede hacerlo sin que por solo ese hecho incurra en responsabilidad civil. Por su parte, el arrendante no podrá desalojar al inquilino únicamente con motivo del vencimiento del plazo, sino que el contrato se verá prorrogado en forma automática y obligatoria. En esta materia, sólo las causales de desalojo contempladas en la Ley de Inquilinato (artículos 9 y 14) o en leyes especiales (v.gr. Ley de Propiedad Horizontal) se aplican para la extinción del contrato en la vía sumaria del desahucio, es decir, no se aplican las causales establecidas en el artículo 692 del Código de Procedimientos Civiles anterior, que corresponde hoy al artículo 448 del Código Procesal Civil vigente -salvo la relativa a la falta de pago-, ni las normas del Código Civil referidas a estos aspectos (artículos 1151 y siguientes). La otra vía para lograr la extinción del contrato de inquilinato es la ordinaria, cuando alguna de las partes haya incumplido gravemente las obligaciones contractuales, de forma tal que amerite la resolución del contrato, todo de conformidad con el artículo 692 del Código Civil. Dicha norma dispone que: "En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir que se resuelva con daños y perjuicios.".- La disposición contiene dos tipos de efectos que son excluyentes entre sí: la ejecución forzosa de lo incumplido y la resolución del contrato. Mediante la ejecución forzosa se pretende conminar al deudor al cumplimiento de la obligación pactada (ver artículos 692 y 693 del Código Civil), y por la resolución se pretende la extinción de un contrato bilateral -incluso con efectos retroactivos-, ante el incumplimiento grave por parte de uno de los contratantes (artículo 692 ibídem). V.- La Sala de Casación ha considerado reiteradamente que no es cualquier incumplimiento el que autoriza

la resolución de un contrato, ya que ésta sólo puede tener lugar en presencia de un incumplimiento grave (entre otras, resolución No.53 de las 15,15 horas del 31 de mayo de 1972). No es procedente la resolución, aunque fuere demostrado el incumplimiento, si éste no reviste tal importancia que amerite realmente la sanción más grave que existe en el ordenamiento civil frente a una relación contractual nacida válida y eficaz, cual es su aniquilamiento definitivo con efectos retroactivos y sus lógicas consecuencias restitutorias y de resarcimiento. Hay ocasiones en que por no ser suficientemente grave el incumplimiento operado por una de las partes en un contrato, lo procedente es solicitar el cumplimiento de las obligaciones contraídas y exigir el pago de daños y perjuicios, conforme lo autoriza la ley civil, dado que "puede ser más conveniente, para el interesado, pedir el cumplimiento del contrato y no su resolución, según sean las circunstancias; sino también porque en ciertos casos resultaría absurdo declarar resuelto un contrato que fue cumplido en su mayor parte y que uno u otro de los contratantes dejó de cumplir en un extremo secundario" (sentencia de Casación No.53 de las 15,15 horas del 31 de mayo de 1972). De manera que, para que sea procedente la declaratoria de resolución de un contrato, no basta con probar en juicio el incumplimiento por parte de uno de los contratantes, sino que se debe demostrar además su gravedad, que debe ser tal que determine la extinción definitiva del contrato, según se ha dicho.- VI.- Por otra parte, el artículo 1138 del Código Civil, relativo al arrendamiento, dispone que: "El arrendatario es obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y responde no sólo de sus faltas, sino de las que cometieren los miembros de su familia, sus huéspedes, criados, obreros y subarrendatarios o cesionarios de su contrato". Asimismo, el artículo 1140 *ibídem* establece textualmente que: "Cuando el arrendatario emplea la cosa en uso diferente de aquel de su destino, o no la usa como buen padre de familia, o por un goce abusivo en uno u otro respecto, causa perjuicio al arrendador, éste puede pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal, y siendo grave la contravención, que se resuelva el contrato con indemnización de daños y perjuicios.".- La norma, respondiendo a los mismos principios que inspiran las disposiciones de los artículos 692 y 693 antes citados, contiene dos hipótesis: la primera, que se refiere al incumplimiento puro y simple de las obligaciones del arrendatario referidas al destino que debe darle a la cosa y a los cuidados que debe tener al usarla, y la segunda referida al incumplimiento de esas mismas obligaciones, pero caracterizado en este último caso por constituir una grave contravención al contrato.- En la primera hipótesis, la disposición citada faculta al arrendante "a pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal", y en el segundo

caso lo faculta para solicitar "que se resuelva el contrato, con indemnización de daños y perjuicios". Determinado el incumplimiento, procede obligar al arrendatario a restablecer las cosas a su estado normal e incluso podrá incurrir en responsabilidad civil contractual, debiendo reparar los daños y perjuicios que haya ocasionado con el incumplimiento (artículos 701, 702, 704 y 1140 del Código Civil); pero, para que proceda la resolución del contrato, no basta con el incumplimiento, sino que deberá ser de tal naturaleza que constituya una grave contravención (artículos 692 y 1140, párrafo final).- VII.- En el contrato celebrado por las partes, entre otras cláusulas, se estipuló que "c)- el arrendatario, si llegare a introducir mejoras en beneficio de su comodidad, tales mejoras no deberán afectar en absoluto la estructura y superficie del local". De manera que hay una autorización del propietario para que el inquilino realice "mejoras en beneficio de su comodidad", siempre que "tales mejoras" no afecten "en absoluto la estructura y superficie del local". El hecho de que el inquilino haya realizado obras no constituye en sí mismo un incumplimiento del contrato, sino que debe determinarse si ellas afectaron la estructura y superficie del local y, además, para efecto de la resolución contractual, debe considerarse como grave el incumplimiento (artículos 719 del Código Civil, que corresponde hoy al 317 del Código Procesal Civil, 692 y 1140 ibídem). De la demanda y la contestación, del acta de inspección ocular, de folio 20, y del dictamen pericial que obra a folios 32, 33 y 44, se llega a la conclusión de que es cierto que en el local arrendado se realizaron algunos trabajos que consistieron básicamente en el traslado de un vidrio de una zona bajo las escaleras del local, a otro sitio, aumentándose por ese hecho el área construida en 3,30 metros cuadrados, y que un patio que se encuentra al fondo del local fue techado, con cerchas de madera y láminas de zinc, encontrándose destinado a comedor de las operarias del inquilino, y obtiene su ventilación de un espacio de aproximadamente veinte centímetros entre las cerchas y las tapias de esa área. En el dictamen del perito se afirma que "Al ponerle techo al aposento que se construyó en el patio interior impide que el drenaje y el tanque séptico trabajen normalmente, además de que le resta aireación y luminosidad al semisótano".- El perito, conforme lo ordena el Juzgado en resolución de folio 36, amplía el dictamen en folio 44 e informa que: "1.- En el punto 1 de mi informe pericial, al referirme a las palabras se me indica, me refiero al acto de Inspección Judicial, además que en la inspección ocular realizada yo lo comprobé. 2- En relación con los puntos siguientes, los tomé de las inspecciones realizadas y del plano de la construcción aceptado tanto por la Municipalidad como por el I.N.V.U. 3- Si bien es cierto que existe en el lugar cloaca, el edificio en mención todavía no se ha conectado en virtud de que todavía

utiliza el tanque séptico.- " Resulta evidente que si el tanque séptico requiere del sol para su correcto funcionamiento, el techar con láminas de zinc el área donde éste se encuentra, puede causar daños que afecten su trabajo normal. Aunque los trabajos son menores, dañan la estructura básica del local y se amplía su área de construcción, incrementándola al techar el área de patio y trasladar un vidrio de lugar. Esta Sala considera que las obras realizadas por el demandado, conforme a la prueba que obra en el expediente, sí constituyen un incumplimiento grave del contrato que obliga su resolución. Lo cierto es que el inquilino incumplió el límite establecido contractualmente a dichas mejoras, que era el que no se afectara la superficie del local, la cual sí se vio modificada, ampliándose con el área de patio ahora techada y con el traslado del vidrio antes referido, así como el perjuicio que puede ocasionar el haber techado la parte donde está el tanque séptico, según se expresó.- VIII.- En consecuencia, no se han dado los errores probatorios ni las violaciones legales que el recurso señala, por lo cual debe denegarse, con sus costas a cargo de la parte que lo estableció. "

ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN DE REPARAR QUE CONTRAE EL PROPIETARIO

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁶

" III.- Cabe reparar, en primer término, si de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1130 del Código Civil, las reparaciones ordenadas por la Autoridad sanitaria correspondían a la propietaria del inmueble o no. Tal cuestión constituye aspecto cardinal para la solución del sub-júdice. Cabe señalar al respecto, que el susodicho artículo consigna en verdad una de las obligaciones a las que está sujeto el propietario en el acaecer de un contrato de arrendamiento. Si el arrendador se compromete en virtud de éste a procurar el uso y disfrute de la cosa al arrendatario, mediante el pago de un precio, es lógico que sea también de su incumbencia, como deber concomitante, la realización de las obras necesarias para que la cosa mantenga las condiciones de idoneidad para el fin correspondiente. Sin embargo, es preciso hacer hincapié aquí en que la extensión de esta última obligación, referida a las reparaciones, queda indefectiblemente limitada por la concurrencia de los atributos dominicales de los que temporalmente se desprende el propietario y aquéllos que conserva al concertar el convenio arrendaticio. Si bien es cierto, el arren-

dador autolimita su amplia potestad como dueño al proporcionar a otro sujeto el uso y disfrute de un bien, también lo es que entre los otros atributos que conserva figura precisamente el de transformación, al cual, por consiguiente, no puede extenderse el deber de reparación inherente al contrato de mérito. Ello significa, por contrapartida, que tampoco le asiste al arrendatario el derecho de exigir al arrendador reparaciones de entidad tal que invada la facultad de transformación ya que ésta configura un aspecto del dominio que no resulta afectado por el contrato de arrendamiento, por lo que ahí priva la sola potestad del propietario. La Ley, en aras de la preservación del derecho del arrendatario, le impone al dueño la obligación de realizar las reparaciones que sean necesarias para que aquél pueda usar y disfrutar la cosa. Hasta ahí, garante de esa limitación lo es el invocado artículo 1130 del Código Civil, el cual al preceptuar la comentada obligación del propietario no la enuncia en forma irrestricta, sino que la califica. Obsérvese que habla de reparaciones "ordinarias". El solo vocablo "reparaciones" -como se expresa en otras legislaciones- ya implica una connotación restringida, en cuanto a mejoras concierne, pues en su acepción jurídica hace referencia al arreglo de daños o averías; no a cambios notables o a la conversión de la cosa en algo distinto, que es precisamente una facultad que conserva el propietario, ínsito en el derecho de transformación, el cual, como se dijo, queda al margen de las obligaciones que aquél contrae con motivo del contrato de arrendamiento. Por esta vía de razonamiento se ha llegado a delimitar los alcances de la obligación de reparar que contrae el propietario, en otros países donde la ley, al aludirla, no la cualifica, al menos en la forma inconcusa en que lo hace la nuestra. Verbigracia, el artículo 1554, inciso 2 del Código Civil Español consigna lo siguiente al respecto: "... las reparaciones necesarias, a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinado". El Código alemán, por su parte, en el párrafo 537, habla de "... falta... que impida o aminore su aptitud para el uso pactado... Cuánto más en el caso nuestro, en el que dicho artículo 1130 del Código Civil sí lo hace, pues al añadir el adjetivo "ordinarias", está haciendo más explícita la intención del legislador (acorde con la doctrina científica), en el sentido de que esas reparaciones son las normales, sea, de menor costo y entidad, que las extraordinarias. Para determinar las fronteras de esa "entidad", se han arbitrado varios parámetros como el referente a una proporción del valor del local (por ejemplo, que el importe de las reparaciones no pueden exceder el cincuenta por ciento del precio de la edificación arrendada); o el de que dicho importe no sea mayor a la renta que por el alquiler se obtiene en un prudencial período. Así, a quisa de ilustración, se tiene que en el Reglamento español de 29 de abril de 1959, sobre arrendamientos rústicos, al arrendador se le obliga, en el

artículo 12, inciso 3º, "A hacer en la finca durante el arrendamiento todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservarla en el estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada en el contrato o en virtud de disposiciones gubernativas, salvo cuando por causas de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños o perjuicios cuya reparación tenga un costo superior a una anualidad de renta , pudiendo el arrendatario optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo, con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar" (el subrayado no es del original). Con arreglo a lo expuesto, deviene inadmisibile que en el sub-júdice, al tenor de lo estatuido por el artículo 1130 del Código Civil, la arrendante está obligada a acatar la orden de reparación emitida por la Autoridad sanitaria, si la importancia de las obras configura, no una reparación ordinaria, sino un cambio notable, de gran envergadura que, por ende, implica transformación, y cuyo costo supera en más de veinte anualidades la renta que a la sazón pagaba el inquilino. Obsérvese en relación, que si se establece una comparación entre el estado de la edificación cuando la ocupó el actor con el resultado de su remozamiento en virtud de las mejoras ordenadas (efectuadas por el arrendatario), el contraste es ostensible. El mismo actor -aquí recurrente- se encarga de describir el aludido estado, cuando en su demanda, en el hecho 4), expone: "Al comprar el citado negocio "CAÑABAR", éste tenía grandes deficiencias sanitarias, en razón de que la persona vendedora había construido un local provisional con grandes sacrificios por falta de recursos económicos; así fue como el piso que inicialmente se montó en el terreno que se me alquila fue de madera, montado sobre altas basas para darle el respectivo nivel, toda vez que el terreno alquilado, sobre el cual está asentada la construcción es ondulado, con grandes declives y pendientes; por el centro del negocio corre una acequia a cierta profundidad del nivel de la calle". Nótese que se habla de una edificación provisional, lo cual denota, en verdad, su precario estado y deficiencia en general. Por otro lado, también el accionante aporta a los autos (folio 30), un avalúo elaborado por el arquitecto Víctor Manuel Corrales S., relativo a las mejoras, exclusivamente (como él lo hace notar), ordenadas por las autoridades del Ministerio de Salud. Pues bien, el monto total de esas obras asciende a la suma de quinientos cinco mil, ochocientos cinco colones, con ochenta céntimos. Si como también lo afirma el actor, en el hecho 2º de la demanda, el precio del alquiler que pagaba en ese entonces, era de dos mil colones, se determina que el importa total de las mejoras dispuestas por la Autoridad gubernamental, como ya se apuntó, significaba un monto equivalente a más de veinte años de renta. Ello demuestra, en forma palmaria, que las obras ordenadas por el Ministerio de Salud no constituían reparaciones ordinarias, sino una auténtica transformación. Siendo así, no estaba obligada la demandada a reali-

zarlas, dentro del contexto propio del contrato arrendaticio, que es a lo que el presente juicio se circunscribe. Resulta oportuno insertar aquí lo que el tratadista español Manuel Albaladejo escribe, al comentar una sentencia dictada por el Tribunal Supremo español, en un caso de características análogas al presente: "El fallo lo que resuelve es que no siendo, lo que la Autoridad impuso, obras necesarias de reparación a fin de conservar el inmueble en estado de servir para el uso a que ha sido destinado, ni tiene que llevarlas a cabo el arrendador (que no hubiese asumido tal obligación por pacto) ni ha de sufragar los gastos que ocasionen" (Derecho Civil, Vol. II, 3º edición, Librería Boch, 1975, pág. 134). IV.- Con base en las razones expuestas en el acápite retropróximo, se arriba a la conclusión de que la orden sanitaria de comentario, dentro de las circunstancias del caso concreto, no obliga a la demandada, como propietaria del inmueble, pues las mejoras que tal documento preceptúa no se ubican dentro de los supuestos del artículo 1130 del Código Civil. En consecuencia, ni esta norma, ni la contenida en el numeral 1131 ibídem, resultan infringidas por el Tribunal Superior en su fallo impugnado. Respecto a este último (1131), el hecho de que las obras ordenadas fueran sumamente necesarias para que el actor pudiera continuar explotando su establecimiento comercial de alimentos, no afectan en lo mínimo las razones dadas, en las cuales descansa la tesis de que la orden emitida no resulta vinculante para la accionada. Precisamente la envergadura de las mejoras, lo cual explica, en parte, su importancia para el inquilino, es lo que descarta, como se ha visto, la obligación de la propietaria en lo que concierne a su asunción. Al margen de lo anterior, cabe apuntar, como se ha visto, que tales mejoras sustanciales respondían a grandes deficiencias que padecía el local cuando el actor lo ocupó, en virtud de compraventa de establecimiento mercantil que concertó con el anterior inquilino. Por consiguiente, si él aceptó dentro de los términos del contrato, esas condiciones deplorables en la edificación, no puede pretender posteriormente descargar el costo de la reparación (que sería extraordinaria), sobre los hombros del arrendador, para continuar explotando su negocio en condiciones más favorables, sólo porque las obras resultan muy necesarias para él como inquilino. "

REMODELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN HECHA POR EL INQUILINO

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]⁷

"IV.- Los argumentos de la actora, en su recurso por el fondo, giran en torno al incumplimiento del contrato por parte del

arrendatario. Al respecto, señala, se han realizado obras que modifican la naturaleza de los bienes arrendados, tales como la remodelación del taller, la construcción de un cuarto anexo a la casa de habitación y de una nueva tapia, la cual ocupa un área dedicada a antejardín. Dada la naturaleza de los agravios, es oportuno citar, en lo conducente, la sentencia de esta Sala, Nº 309 de las 14,50 hrs. del 31 de octubre de 1990, en la cual se dijo: "V.- La Sala de Casación ha considerado reiteradamente que no es cualquier incumplimiento el que autoriza la resolución de un contrato, ya que ésta solo puede tener lugar en presencia de un incumplimiento grave (entre otras, resolución Nº 53 de las 15,15 horas del 31 de mayo de 1972). No es procedente la resolución, aunque fuere demostrado el incumplimiento, si éste no reviste tal importancia que amerite realmente la sanción más grave que existe en el ordenamiento civil frente a una relación contractual nacida válida y eficaz, cual es su aniquilamiento definitivo con efectos retroactivos y sus lógicas consecuencias restitutorias y de resarcimiento. Hay ocasiones en que por no ser suficientemente grave el incumplimiento operado por una de las partes en un contrato, lo procedente es solicitar el cumplimiento de las obligaciones contraídas y exigir el pago de daños y perjuicios, conforme lo autoriza la ley civil, dado que "puede ser más conveniente, para el interesado, pedir el cumplimiento del contrato y no su resolución, según sean las circunstancias; sino también porque en ciertos casos resultaría absurdo declarar resuelto un contrato que fue cumplido en su mayor parte y que uno u otro de los contratantes dejó de cumplir en un extremo secundario" (sentencia de Casación Nº 53 de las 15,15 horas del 31 de mayo de 1972). De manera que, para que sea procedente la declaratoria de resolución de un contrato, no basta con probar en juicio el incumplimiento por parte de uno de los contratantes, sino que se debe demostrar además su gravedad, que debe ser tal que determine la extinción definitiva del contrato, según se ha dicho. Por otra parte, el artículo 1138 del Código Civil, relativo al arrendamiento, dispone que: "El arrendatario es obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y responde no solo de sus faltas, sino de las que cometieren los miembros de su familia, sus huéspedes, criados, obreros y subarrendatarios o cesionarios de su contrato". Asimismo, el artículo 1140 ibídem establece textualmente que: "Cuando el arrendatario emplea la cosa en uso diferente de aquel de su destino, o no la usa como buen padre de familia, o por un goce abusivo en uno u otro respecto, causa perjuicio al arrendador, éste puede pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal, y siendo grave la contravención, que se resuelva el contrato con indemnización de daños y perjuicios.". La norma, respondiendo a los mismos principios que inspiran las disposiciones de los artículos 692 y 693 antes citados, contiene

dos hipótesis: la primera, que se refiere al incumplimiento puro y simple de las obligaciones del arrendatario referidas al destino que debe darle a la cosa y a los cuidados que debe tener al usarla, y la segunda referida al incumplimiento de esas mismas obligaciones, pero caracterizado en este último caso por constituir una grave contravención al contrato. En la primera hipótesis, la disposición citada faculta al arrendante "a pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal", y en el segundo caso lo faculta para solicitar "que se resuelva el contrato, con indemnización de daños y perjuicios". Determinado el incumplimiento, procede obligar al arrendatario a restablecer las cosas a su estado normal e incluso podrá incurrir en responsabilidad civil contractual, debiendo reparar los daños y perjuicios que haya ocasionado con el incumplimiento (artículos 701, 702, 704 y 1140 del Código Civil); pero, para que proceda la resolución del contrato, no basta con el incumplimiento, sino que deberá ser de tal naturaleza que constituya una grave contravención (artículos 692 y 1140, párrafo final)." Entre las partes existió un acuerdo verbal. No se firmó contrato, ni se reguló lo tocante a reparaciones o mejoras. Sin embargo, en forma expresa o tácita, se le permitió al arrendatario realizar algunas mejoras tales como la instalación de un servicio sanitario con su respectivo desagüe; el cementado del piso del local dedicado a taller, el cual era de tierra; reparación de cerchas y cambio de láminas de zinc en mal estado; construcción de una nueva tapia de zinc en el extremo norte del taller, para eliminar un botadero de basura en ese sitio; la apertura de áreas de ventilación y la modificación del portón principal. El hecho demostrado identificado con el número 3), de la sentencia de primera instancia, prohijado en parte por el Tribunal, así lo tuvo por acreditado. Ello no fue combatido adecuadamente; sea, recriminando errores de hecho o de derecho en la valoración de las pruebas en las cuales se basaron los juzgadores de instancia para tener por cierto el consentimiento tácito o expreso. Por ende, no le es posible a la Sala modificar el cuadro fáctico descrito. Así las cosas, si hubo consentimiento en cuanto a ello, no puede hablarse de incumplimiento del contrato, ni mucho menos declararse su resolución. Ergo, se impone descartar, sin más, los agravios atinentes a estas mejoras. El demandado [...] construyó un pequeño aposento, junto a la casa de habitación alquilada. Este cuarto, ubicado en los predios destinados a taller, fue edificado sin el consentimiento de la propietaria. Según la tesis esbozada por el demandado, esta pieza era utilizada por el guarda del taller. Sin embargo, dicha tesis quedó desvirtuada, por cuanto la única entrada a éste era por la casa de habitación. Además, la reseña del aposento, según reconocimiento judicial [...], pone de manifiesto que no era utilizado por un guarda, sino como un dormitorio más de la casa. El cuarto fue descrito, en esa

diligencia, así: "... en el dormitorio dicho se encuentra en este momento una cama individual, una máquina de coser, ropa de hombre, un televisor, un radio, un VHS, dos cascos de moto, casetes, revistas, una colonia y dos desodorantes. El techo de este aposento es de madera conformado por tablas viejas, las paredes norte, este y sur están forradas con láminas de Durpanel y la pared oeste forrada por láminas de zinc; el piso está cubierto con linóleo y el mismo está a un nivel de aproximadamente treinta centímetros más bajo que el nivel del piso del comedor. En las paredes del dormitorio se observan, colecciones de envases de lata, así como posters, medallas y fotografías de artistas. El único punto de acceso al dormitorio en cuestión es la puerta que da al comedor de la casa de habitación que ocupa el demandado...". Se trata pues, como se dijo, de una edificación hecha sin el consentimiento de la propietaria de los inmuebles arrendados. Ello constituye una violación al deber en cabeza del inquilino de no transformar la casa. Sin embargo, para poder acceder a la resolución del contrato, como se indicó [...], debe mediar un incumplimiento grave. En el sub lite, la edificación realizada por el demandado puede eliminarse con facilidad. Se trata, según consta en la inspección judicial, de una edificación de madera, durpanel, latas de zinc y piso de linóleo, de aproximadamente 2,50 metros de largo, por 1,5 de ancho y 2,5 de alto. Como bien consideró el Tribunal, se trata de una obra cuyos materiales, frágil estructura y dimensiones permiten fácilmente su eliminación, sin perjuicio alguno para la propietaria del inmueble. Por ende, no se justifica la resolución contractual, lo cual constituye la única pretensión de la actora. Por ende, no se dan las violaciones alegadas por la casacionista en cuanto al fondo del asunto."

DISTINCIÓN ENTRE PRÓRROGA LEGAL AUTOMÁTICA Y TÁCITA RECONDUCCIÓN [SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]⁸

"III.- Esta Sala se ha pronunciado en el sentido que cuando el arrendamiento ha sido convenido a plazo, y éste vence, el contrato queda automáticamente prorrogado, preceptivamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario. Asimismo, en ese menester se distingue entre el derecho de prórroga o prórroga legal automática, que se origina en la ley y se rige por ésta, ya sea en forma expresa o implícita, y la tácita reconducción que se verifica por voluntad de las partes. La ley de Inquilinato vigente estatuye, por su parte, una prórroga legal automática, según se desprende de sus arts. 9 y 13. De consiguiente, la relación inquilinaria se mantiene, merced a la ley y no al convenio, en todos los aspectos legales tuitivos del inquilino. Por eso la prórroga legal se circunscribe a las condiciones esenciales o

inherentes a todo contrato y no trasciende a las cláusulas accesorias convenidas por las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad (Sentencias Nos. 86 de las 10:15 horas del 20 de diciembre de 1985; 315 de las 14:35 horas, 316 de 14:40 hrs. ambas del 7 de noviembre de 1990; 61 de las 14:40 horas del 9 de agosto de 1994). El aspecto medular en este asunto se reduce a determinar si la cláusula segunda del contrato de inquilinato celebrado el 30 de noviembre de 1986, que estipulaba una renta progresiva, tiene vigencia una vez expirado el plazo de cinco años del convenio e iniciado el de la prórroga legal automática prevista en la Ley de Inquilinato vigente (arts. 9 y 13). En la susodicha cláusula del contrato se estipuló que "... la Arrendataria reconocera (sic.) aumentos igual en porcentaje a la devaluación (sic.) que sufra el colon (sic.) con respecto al dolar (sic.) refiriéndose (sic.) a los precios oficiales de venta al público (sic.)... estos aumentos se daran (sic.) sobre el precio pagado el año anterior inmediato.". Sobre el particular, es menester indicar, partiendo del carácter de orden público de la Ley de Inquilinato, que la cláusula sobre renta escalonada estuvo vigente en tanto el plazo pactado del contrato de inquilinato no se hubiese cumplido. No obstante, tal y como acontece en la especie, al momento de interponerse la demanda el plazo de los cinco años ya había vencido, y, adicionalmente, las partes no habían arribado a ningún acuerdo acerca del nuevo precio, tal y como lo demuestra la consignación efectuada por la sociedad accionada del monto de la renta periódica ajustada del último año de vigencia del contrato. En virtud de lo anterior, lo procedente en el sub-júdice, era la interposición de la accionante de las diligencias judiciales de fijación de alquiler, de conformidad con los arts. 12, párrafo in fine, y 13, párrafo 1º, de la Ley de Inquilinato vigente, al estarse ante la hipótesis de un contrato vencido y faltar el acuerdo en cuanto al nuevo precio de la renta; razón por la que el Ad-quem no infringió esos numerales. Conviene agregar que en la especie las partes no acordaron el precio para un plazo mayor a los cinco años, sino que la pretensión de la accionante se oriente a darle vigencia a la cláusula segunda del contrato una vez expirado su plazo y rigiendo la prórroga legal automática. En el sub-júdice, desde el momento en que el plazo expresamente pactado expiró, la relación inquilinaria se ha mantenido no por acuerdo alguno sino en virtud de la prórroga automática establecida y regida por la ley en todos sus extremos. Síguese de lo anteriormente expuesto, que la cláusula de renta escalonada, inicialmente pactada, se extinguió con el contrato original de inquilinato, según la máxima jurídica a cuyo tenor lo accesorio sigue a lo principal; en todo caso vale observar que la cláusula de renta progresiva ha sido admitida jurisprudencialmente, pero no viene impuesta por la ley; además no está referida a la condiciones esenciales de la relación inquilinaria. Bajo este predicado, la parte demandada al haber

incoado diligencias de consignación de alquiler, para depositar el monto de renta pagado durante el último año de vigencia del contrato, efectuó buen pago."

CONTINUIDAD DE VIGENCIA AÚN CUANDO EXISTA TRASPASO DE PROPIEDAD
[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]⁹

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

absoluto o erga omnes del derecho de dominio.". (Así, Andrés de la Oliva y Miguel Ángel Fernández. Derecho Procesal Civil, Madrid, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces S.A., T. II., 1993, p. 176). Ahora bien, los recurrentes tienen, en el presente proceso, precisamente, el carácter de terceros frente a la resolución que se pretende ahora ejecutar. Ello por cuanto, como ya se dijo, la demanda se dirige contra otros sujetos. Son estos los que, desde un principio, forman parte de la presente relación jurídico procesal. Por esta razón, el fallo que se ejecuta no podría afectar a los recurrentes sin que se violentara el referido principio de la cosa juzgada, ya que aquellos son terceros que merecen la tutela especial que el ordenamiento jurídico dispensa a los inquilinos. V.- La propia parte accionante reconoce en su escrito de ampliación de la demanda cuál es la situación en la que se encontraba el inmueble disputado al inicio del presente litigio. En el indicado escrito manifiesta: "Que la finca de marras es terreno con una construcción en su totalidad de locales comerciales. Ellos se encuentran ocupados por "T. N.", cuyo inquilino es J. M. G. S., aquí demandado, "B. I." de S. U., "T. Z. A." de Z. C. S., socia de la Compañía aquí demandada, "C. R." de E. T., "P. O."... ". El día 21 de setiembre de 1989 P. O. S.A. vende su establecimiento mercantil a F. S.A. (documento a folio 161 f.). Lo propio cabe decir de D. S.A., la que adquiere el establecimiento mercantil de S. U., representante de "B. I. S.A.", el 8 de agosto de 1982 (documento a folio 163 f.). Por ello la Sala estima que existen suficientes elementos de juicio en el expediente que apoyan la tesis de que dichos locales están dados en arrendamiento a terceros que no han figurado como partes en el presente proceso, lo que gozan de la tutela calificada que el derecho dispensa a los inquilinos. Esta tutela se refleja, entre otras cosas, en la regla contenida en el artículo 75 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de conformidad con el cual: "Si por cualquier causa se traspasa el bien arrendado, la propiedad plena o el derecho de usufructo del bien arrendado, el contrato de arrendamiento continuará vigente.". Este es, en realidad, un principio general de la materia arrendataria, el cual resulta aplicable al presente caso. Aunque se trata de relaciones inquilinarias que se iniciaron antes de la vigencia de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, es lo cierto que dicho texto legal, en el transitorio primero, dispone que los contratos de inquilinato existentes antes de la entrada en vigencia de dicha ley se beneficiarán, también, de las prórrogas a que hace referencia la ley. Y el artículo 9 de la anterior ley de inquilinato consagraba, en favor del inquilino, la institución de la prórroga legal automática del contrato, todo lo cual viene a reafirmar la tesis de que el fallo que se pretende ejecutar no puede afectar las relaciones inquilinarias existentes. VI.- La sentencia que se ejecuta dispuso la nulidad de las ventas e

hipotecas realizadas por los demandados entre sí. De la misma forma, se ordena que D. S.A. debe otorgar escritura de compraventa en favor del actor W. K. Pero en dicha resolución no se hace pronunciamiento alguno en relación con los sujetos que ostentaban la condición de inquilinos del inmueble antes de los negocios jurídicos declarados nulos. Con independencia de lo que se haya dispuesto con relación a la propiedad del bien al que se refiere la ejecución, el fallo que se ejecuta no puede, entonces, modificar el estatus de inquilino que tienen estos sujetos. La consecuencia de la declaratoria de nulidad de un negocio es que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de que se hubiere llevado a cabo el contrato cuya nulidad se declara. Así lo dispone claramente el artículo 844 del Código Civil, según el cual: "La nulidad absoluta, lo mismo que la relativa, declaradas por sentencia firme, dan derecho a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo ...". Esto se traduce, en lo que aquí interesa, en la circunstancia de que luego de declaradas las nulidades en cuestión, la adquisición que hace el actor W. es de una propiedad afectada por las relaciones inquilinarias existentes en favor de los recurrentes. VII.- Por otra parte, no puede pasarse por alto la reiterada jurisprudencia de nuestros tribunales de justicia, de conformidad con la cual no resulta posible la puesta en posesión del inmueble, cuando hay terceros que aleguen tener, precisamente, derecho a poseer la cosa. Tal situación se da, por ejemplo, en el caso de que existan inquilinos en el inmueble. En estos supuestos no resulta conforme a derecho el poner al propietario en posesión material del inmueble, pues con ello se le causaría perjuicio a los arrendatarios. VIII.- Es claro, entonces, que por las razones dichas, la resolución recurrida violó los artículos 844 del Código Civil y 9 de la Ley de Inquilinato anterior. Además se violentó la cosa juzgada, en el tanto en que se resolvió contra lo ejecutoriado, al pretenderse incluir en la sentencia ejecutada, aspectos que no fueron resueltos en ella, con lo cual se violaron también los artículos 162 y 163 del Código Procesal Civil, que consagran el instituto de la cosa juzgada. En consecuencia, procede declarar con lugar el recurso, en los términos que se dirá."

INDEBIDA EXIGENCIA DE ADECUAR LOCAL A GIRO COMERCIAL ESPECÍFICO

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.] ¹⁰

"V. AGRAVIOS DE FONDO. El casacionista acusa, en primer término, la violación del artículo 1045 del Código Civil, porque se le condenó a pagar daños y perjuicios sin mediar de su parte dolo,

falta, culpa o imprudencia. Afirma que en el cumplimiento de su deber de hacer posible el derecho de prioridad en favor del actor, satisfizo todas las obligaciones que racionalmente le competían. En segundo lugar, reclama el irrespeto de los artículos 290 y 292 del mismo Código, porque con la interpretación que hizo el juzgador se limitó indebidamente el derecho de transformación que le concierne como propietario del inmueble. Finalmente protesta el quebranto del artículo 9 de las Ley de Inquilinato N° 4898 de 16 de noviembre de 1971, por aplicación indebida al extralimitarse tanto las obligaciones del propietario como los poderes o facultades del ex inquilino que dimanen del mismo. Es manifiesto que todos los agravios giran en torno a determinar si hubo o no, de parte del propietario, una conducta frustrante del indicado derecho que justificase la indemnización sustitutiva. En busca de una respuesta, es pertinente de previo hacer unas breves reflexiones sobre ese derecho con miras a aclarar el sentido y alcance del mismo. VI. La expresada ley 4898, en su artículo 9, con gran vaguedad e imprecisión, lo concibe como el derecho que corresponde al inquilino desalojado por reparaciones o nueva construcción "para volver a ocupar esos locales". La jurisprudencia se ha encargado de completar y precisar el concepto. En el supuesto de nueva construcción, ha entendido que se trata de un derecho preferente a un local similar al anterior en lo que dice a ubicación, superficie y condiciones generales. Esto implica la correlativa obligación del propietario de ofrecer y poner a disposición del ex-arrendatario un local que llene esas características, cuyo incumplimiento se traduce en una indemnización de daños y perjuicios en provecho de este último, con sustento en lo que dispone el artículo 702 del Código Civil. Resulta importante considerar que la prioridad conlleva una relativa limitación al derecho de transformación del propietario, por lo que el deber del dueño frente al ex-inquilino debe interpretarse restrictivamente. En efecto, si el local ofrecido es similar o parecido al anterior y no es en principio incompatible con la actividad que se desarrollaba en éste, la obligación queda satisfecha. Ahora bien, la incompatibilidad es un factor que debe apreciarse con mucha prudencia, examinando bien las circunstancias que puedan o no determinarla. Existen casos obvios de incompatibilidad, como cuando se construye un aparcadero de vehículos donde antes existían locales comerciales y en general si el diseño del edificio manifiestamente excluye la posibilidad de ubicar en éste el antiguo negocio. Pero hay otros más sutiles, que dicen de características de la nueva construcción que solo relativamente producen esa consecuencia. Tal es el caso de una diferencia de superficie entre el viejo local y el nuevo. En tesis de principio sólo es significativa si palmariamente enerva el derecho del ex inquilino. Igual con la ubicación: es trascendente si el cambio afecta notoriamente la actividad que antaño se

realizaba. Es importante no perder de vista que la indemnización solo opera si la frustración del derecho del ex inquilino proviene de actos imputables al propietario. Dentro de estas ideas procede ahora examinar el caso concreto. VII. El actor, en el viejo edificio, ocupaba un local que lógicamente participaba de la condición general del inmueble, por el que pagaba un alquiler de cinco mil colones mensuales. Hay datos en el expediente que permiten aseverar que ese local no reunía, ni por asomo, las condiciones de salubridad requeridas para una actividad comercial común y corriente y, desde luego, mucho menos, para un negocio de carnicería. Varios testigos señalan que carecía hasta de servicio sanitario y que para el manejo de la carne contaba apenas con una pequeña pileta. (Ver declaraciones de G.A.S., M.R.Ch.B., R.G.M. y G.B.Ch., a folios 131, 132, 206 y 208, respectivamente. Pueden verse asimismo los documentos que obran certificados a los folios 290 y 291). En el nuevo edificio el local ofrecido al actor era de buen acabado, con servicio sanitario independiente y un fregadero relativamente grande (pileta de azulejos de 1,13 metros por 41 centímetros y un 1 metro de profundidad) (Vid. acta de reconocimiento judicial de folios 138 y 139). En punto a ubicación y superficie, resultaba similar al antiguo. Es cierto que algunos testigos refieren que su frente aparentaba ser menor, mas tal apreciación no conduce a demostrar que en efecto existiere una diferencia de cabida y mucho menos que ésta fuese trascendente. Parece entonces claro que el local ofrecido era estética, estructural y hasta en servicios, manifiestamente superior al desalojado. Esto ni el mismo actor lo cuestionó. El problema se desplaza entonces hacia la existencia de determinados requerimientos de orden sanitario y de otra índole que el local nuevo no satisfacía, requerimientos que, valga acortarlo, tampoco habría satisfecho el antiguo, y por lo cual no era posible, en tanto no se cumplieran, instalar en el mismo un negocio de carnicería. VIII. En punto a los indicados requerimientos, la primera relación pormenorizada aparece en el informe pericial de folios 146 a 147. En ese informe el experto refiere que el local nuevo no es apto para carnicería por las siguientes razones: a) Porque en los planos constructivos el mismo no fue concebido para ese destino; b) Porque el cielo raso es poroso; c) Porque la pileta del fregadero es de un tamaño muy reducido y está contigua al servicio sanitario; y d) Porque el área de construcción es muy pequeña para albergar cámaras de refrigeración, mesas metálicas, piletas, lavamanos, trampas para sólidos y otros utensilios. Empero anteriormente, en una inspección realizada por un técnico del Ministerio de Salud, a fines de octubre de 1994 (Fs. 30 y 31), aparte de que se dejó constancia de la bondad del edificio desde el punto de vista estructural, como del buen estado mecánico de los servicios, se señalaron dos requerimientos de orden sanitario, comunes a todos los locales, que debían ser cumplidos: 1)

rectificar el desfogue de las aguas servidas para que no descargasen en el ducto de agua pluvial como estaba ocurriendo, y 2) colocar extractores de aire mecánicos en los servicios. El mismo funcionario hizo ver, además, que cualquier cambio del destino señalado en los planos debía analizarse por la oficina correspondiente del Ministerio y que el diseño del edificio no contemplaba actividades que demandaran mucho gasto de agua. Cabe finalmente observar que en otro informe, certificado a f. 102, del señor H.C., Técnico Profesional del Ministerio de Salud, se concluyó que el local no reunía condiciones para instalar una carnicería, considerando "un buen manejo de carnes, de acuerdo a volúmenes de canales por semana" por cuanto el área del mismo era muy pequeña para el equipo que debía utilizarse, porque la pileta era inapropiada para ese menester, porque estaba construida a la salida del servicio sanitario, porque éste no poseía ventilación, porque los acabados del cielo no eran apropiados para aquella actividad y porque, al igual que el resto del edificio, las aguas servidas estaban conectadas al alcantarillado pluvial. IX. El propietario, según quedó antes relatado, puso a disposición del ex inquilino, el 18 de octubre de 1994, un local nuevo, de ubicación y dimensiones similares al desalojado, para que éste pudiera ejercer en él su derecho de prioridad, protestando una renta muy superior ciertamente a los cinco mil colones que en el viejo edificio se pagaban. El actor, que a ese momento ya había incoado la demanda origen de este proceso, cuestionó la oferta señalando que el local no reunía las condiciones para que él pudiera ejercitar aquél derecho, aparte de que no se le había hecho entrega de las llaves del local. (Ver fs. 100 y 101). Toca decidir si hubo o no incumplimiento de parte del señor B.Ch. en mérito de todo lo que ha quedado expuesto. Tanto el Juez como el Tribunal Superior lo afirman, sobre la base de que el local no reunía los requerimientos indispensables para poder instalar en el mismo un negocio de carnicería. Esto en principio es cierto, solo que es menester preguntarse si todas las exigencias que imposibilitarían montar allí aquel comercio, debían necesariamente cumplirse por el propietario del inmueble. Para comenzar no puede ignorarse que el local, fuera nuevo, resultaba muy superior al antiguo. En este último ni siquiera había servicio sanitario independiente, y concerniente a la pileta de fregadero un testigo al menos dice que era muy pequeña (Declaración de G.B., f. 207 vto.). En la vieja carnicería, según otros deponentes, las aguas servidas no tenían un desfogue especial. Sobre la superficie o cabida, no está muy claro que el nuevo local fuese más pequeño. Todo apunta más bien a una similitud en este particular, como asimismo en lo que dice a ubicación. En suma, el demandado ofreció al actor un local en todo sentido mejor al que éste ocupaba en el antiguo edificio, lo cual no obstó para que fuese deficitario frente a las exigencias inexcusables de carácter general y específico, sobre todo de orden

sanitario, que debían cumplirse para la instalación de un negocio de carnicería. Conforme a tales requerimientos, la obligación del propietario iba más allá de poner a disposición del ex arrendatario un local igual o similar al anterior. Debía ser más grande, puesto que el equipo (cámaras, pilas, etc.) que eventualmente habría de emplearse, exigía más espacio; debía tener un desagüe especial para las aguas del comercio; requería un cielo raso fuera de lo común y contar con un fregadero apropiado a la actividad, no bastando la pileta usual,

que además era imperioso reubicar. Lo anterior nos dice de una interpretación del artículo 9 de la Ley de Inquilinato excesivamente cargada en perjuicio del dueño del inmueble, a quien se obliga a edificar atendiendo a exigencias de un giro comercial específico, que pueden resultar innecesarias o hasta contraproducentes para otro, y todo ello sin la seguridad de que el ex inquilino llegue a ocupar el local. Lo lógico es entender que la obligación se contrae a ofrecer un local igual o similar al anterior. Si esa igualdad o similitud, al momento de ejercitarse la prioridad ya no basta, por obra de requerimientos de salud u operabilidad inherentes al comercio respectivo, la adecuación, de ser posible, debe correr por cuenta del nuevo inquilino, pero no imponerse injustamente al dueño. En el caso bajo examen, sería al arrendatario a quien correspondería cambiar el cielo, reubicar y ampliar el fregadero y hasta dar un desagüe apropiado a los líquidos, sin perjuicio de que tocante a esto último pudiera compartir el costo de la obra con el propietario. La frustración del derecho de prioridad habría sobrevenido, entonces, no por un irrespeto a ese derecho de parte del propietario, sino por decisiones ajenas a su voluntad, de autoridades administrativas, que impusieron requerimientos de orden público, en mayor medida justificadas en la índole del comercio del actor, sumadas a la actitud de éste que en ningún momento ofreció tomar el local y realizar él las obras prevenidas. Valga, a mayor abundamiento, tomar nota que el edificio fue ocupado más tarde por otros inquilinos, incluido el local objeto del ofrecimiento, lo que demuestra que los requisitos que podríamos denominar de orden general eran superables. X. La decisión de los juzgadores de instancia implicó, como se acusa, limitar indebidamente las facultades de transformación que corresponden al propietario de un inmueble a tenor de lo que disponen los artículos 290 y 292 del Código Civil, como asimismo exacerbar el derecho de prioridad del ex inquilino establecido en los artículos 9 y 11 de la Ley de Inquilinato N° 4898 de 16 de noviembre de 1971, normas que fueron, por consecuencias, violadas por falta de aplicación las dos primeras y por aplicación indebida las demás. Se impone, de consiguiente acoger el recurso del demandado y quebrar el fallo recurrido, para entrar a conocer el fondo del debate. En este menester, por las mismas razones que se dieron para casar el

fallo, debe revocarse la sentencia de primera instancia en cuanto denegó la excepción de falta de derecho y acogió parcialmente la demanda en los términos que en ese pronunciamiento se indican. Asimismo en cuanto condenó al demandado reconvector a pagar las costas personales y procesales tanto de la demanda cuanto de la reconvencción; y confirmarla en la denegación parcial de la contrademanda. En su lugar, debe acogerse la excepción de falta de derecho opuesta por el accionado y denegar, en todos sus extremos, la demanda. Por lo que respecta a costas, considerando que la decisión dice de una interpretación de los hechos y de las leyes aplicables que no tiene precedentes muy claros, resulta justo y equitativo dirimir el caso sin especial condenatoria para ninguna de las partes. XI. Puesto que la decisión del Juzgado, al desestimar parcialmente la contrademanda, tuvo mucho que ver con el acogimiento de la demanda, conviene, a mayor abundamiento, señalar que la Sala opta por la misma decisión pero justificando ésta en que no puede imponerse responsabilidad a una persona por hacer uso de los medios y defensas que la misma ley arbitra. De aquí que el haberse opuesto el actor a la prevención y al desahucio nunca puede justificar una condenatoria en daños y perjuicios."

RESPONSABILIDAD POR DETERIORO

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]¹¹

"IV.- Por el fondo, el argumento principal radica en la violación directa al artículo 1144 del Código Civil. En aplicación de dicha norma se debió tener por demostrado la entrega en buen estado del local arrendado. Por ello si al concluir la relación el local estaba en estado ruinoso, el inquilino es el único responsable de tal circunstancia. El argumento no es de recibo, pese a la presunción contenida en el artículo citado, de conformidad con las reglas generales sobre la prueba (artículo 317 del Código Procesal Civil), la actora está en la obligación de demostrar los hechos capaces de dar fundamento a su pretensión. Nada de eso sucede en el subexámene. La actora desde la presentación de la demanda confió en la presunción a su favor y no ofreció prueba para acreditar el estado de conservación del inmueble cuando fue dado en arrendamiento. Esa falta de prueba fue la causa para desestimar la demanda. Además tal y como se consignó en los hechos probados "El local a que se refiere la demanda, estuvo cerrado por un tiempo y funcionaba como bodega". En esas circunstancias era evidente que al terminar la relación contractual se iba a entregar el inmueble en condiciones propias de una bodega, uso tolerado por la actora. V.- El resto de lo artículos invocados como violados no

son de aplicación en este caso. El artículo 692 del Código Civil es la norma típica invocada por la parte cumpliente de un contrato para pedir la resolución del mismo por el incumplimiento de la otra. En materia de contratos de arrendamiento el número 1140 establece el mismo principio. En la especie ninguna de las dos normas eran de aplicación. Al no poderse desvirtuar los hechos probados de la sentencia, no puede fallarse el asunto como si la demandada incumpliera sus obligaciones contractuales. El elenco de hechos probados no conducen a esa conclusión. El otro artículo citado como violado, el 1138, se refiere a la obligación del arrendatario de emplear en el cuidado de la cosa arrendada las diligencias propias de un buen padre de familia. La cita legal no se viola en la sentencia recurrida. Se tuvo por demostrado el desconocimiento sobre el estado del inmueble al momento de darse en arrendamiento y por ello no se puede determinar, concluida la relación, si el demandado empleó o no las acciones propias de un buen padre de familia."

ANÁLISIS SOBRE LA POSIBILIDAD DE TERMINAR POR ANTICIPADO EL CONTRATO CON O SIN PLAZO DEFINIDO

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]¹²

" 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."

DIFERENCIAS CON EL CONTRATO DE VENTA CON RESERVA DE DOMINIO

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA.]¹³

"VII) En el caso de la accionada, ésta manifestó que lo pactado entre las partes era un contrato de leasing y no un contrato de arrendamiento como lo ha venido sosteniendo la parte demandada. Manifiesta que los equipos proporcionados por la actora no eran los que se indicó inicialmente en el contrato, que carecían de las características idóneas para el desempeño que se requería y por el

contrario, tales equipos venían dañados y no funcionaban en los términos y condiciones que se ofrecieron. Sobre el particular, este Tribunal está de acuerdo con el a-quo en el sentido de que lo pactado entre las partes fue una compra-venta con pacto de reserva de dominio y no un contrato de arriendo. Es una compraventa porque entre las partes existió acuerdo de cosa y precio. El pago del precio se haría en tractos mensuales de ciento seis mil doscientos cincuenta colones por veinticuatro meses y al término del contrato Lentes de Costa Rica pasaría a ser la propietaria de los bienes objeto del contrato. Precisamente aquí se encuentra la diferencia con el leasing que menciona la parte demandada, porque en éste último el tomador puede hacer suyos los bienes contratados con el pago de un precio residual, precio que en el caso que nos ocupa no existe. Asimismo, en el leasing el tomador tiene derecho, también, a devolver los bienes o que éstos le sean cambiados por equipo nuevo, nada de lo cual acontece en este caso. Y no es un arriendo porque en este tipo de contrato los bienes siguen perteneciendo al arrendante una vez finalizado el contrato, lo cual tampoco ocurre en este caso. Se trata en la especie de una compra-venta, pero que incluye un pacto de reserva de dominio, respecto del cual ha dicho la doctrina: " Consiste en la cláusula por la cual se estipula que, no obstante la entrega de la cosa vendida al comprador, el vendedor se reserva o retiene el dominio de ella hasta que se cumpla la condición; ésta generalmente consiste en el pago total o parcial del precio, pero puede ser cualquier otro hecho (...). Es corriente que este pacto se utilice en la modalidad de venta de bienes muebles pagaderos en abonos, o a plazos, pero también puede utilizarse cuando el objeto de la venta es un bien inmueble (...). La finalidad del pacto, es pues, fundamentalmente, asegurar al vendedor el pago del precio en las compraventas de este tipo, procurando a su vez un beneficio al comprador, a quien se le permite usar el bien sin ser todavía su propietario. Se trata aquí de una especie de garantía para el vendedor (Ramírez Altamirano, Marina. Derecho Civil Tomo IV: Los Contratos Traslativos de Dominio, Editorial Juricentro, San José, 1991). En nuestro medio, la única referencia legal a este tipo de pacto se encuentra en el artículo 458 del Código de Comercio, norma que limita a tres años el plazo que contenga reserva de dominio. Si en el presente caso las partes pactaron que la actora entregaría a la demandada un equipo de cómputo cuyas características se indicaron de manera expresa en el contrato, que por dicho equipo la sociedad demandada pagaría la suma mensual de ciento seis mil doscientos cincuenta colones exactos, y que al final del plazo, una vez pagadas todas las mensualidades, el equipo pasaría a ser propiedad exclusiva de Lentes de Costa Rica Sociedad Anónima, resulta claro que lo acordado por las partes fue, precisamente, un contrato de compra-venta con pacto de reserva de dominio, cuyas características ya han sido expuestas."

VÍA ABREVIADA ES LA CORRECTA PARA COBRO DE ALQUILERES DEJADOS DE PAGAR, SERVICIOS NO CANCELADOS, ENTRE OTROS DAÑOS Y PERJUICIOS

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA.]¹⁴

" II. De esa resolución apela la parte actora. En síntesis dice que la demandada ya había salido del inmueble para cuando se planteó este proceso, por lo que su intención no era pedir el desahucio. Agrega que interpuso el abreviado, pues su interés es cobrar alquileres dejados de pagar, así como servicios no cancelados y otros daños y perjuicios, sin ninguna pretensión que se le asemeje al desahucio, lo que entiende debe tramitarse, según el artículo 124 de la Ley General de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos en un proceso abreviado. III. Es criterio de este Tribunal que el apelante lleva razón. El incidente que establece el artículo 454 del Código Procesal Civil -vía a la que el aquo remitió a la actora-, procede como vía expedita cuando ya se ha planteado un proceso de desahucio, logrando así se resuelvan pretensiones como las que aquí se plantean, sin tener que recurrir a otro proceso. La idea es evitar atrasos innecesarios, reuniendo en un mismo proceso distintas pretensiones relacionadas con un mismo caso. Esa no es la situación en el presente. Como bien lo señala la apelante, al no pedir el desahucio, no ve por qué razón deba plantearlo, si no es su interés. La vía abreviada en materia de arrendamiento, resulta residual, como sucede con el ordinario en cualquier otra materia, ello se desprende del numeral 124 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Si como en el presente, no hay un proceso concreto para conocer las pretensiones deducidas, éstas pueden tramitarse perfectamente por esa vía. Razón por la que deberá acogerse el recurso y revocar la resolución venida en alzada, lamentando este Tribunal la pérdida del valioso tiempo perdido."

ANÁLISIS SOBRE LA POSIBILIDAD DEL INQUILINO DE DESLIGARSE UNILATERALMENTE DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL DE FORMA PREVIA AL ADVENIMIENTO DEL PLAZO POR EL CUAL FUE PACTADO

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA]¹⁵

"III- En la sentencia apelada se consideró que el demandado abandonó intempestivamente el inmueble que arrendaba al actor y dejó varios daños en éste. Por ello, lo condenó a pagar trescientos cincuenta mil colones por concepto de rentas de los meses de noviembre y diciembre de dos mil uno y, a título de

perjuicio, ciento setenta y cinco mil colones por la renta del mes de enero de dos mil dos. Además, le impuso el pago de ciento cincuenta y dos mil quinientos sesenta y seis colones con veinticinco céntimos por gastos de materiales; doscientos veinticinco mil colones por mano de obra en cuanto a la reparación del local; y veintinueve mil novecientos sesenta colones por pago de transporte de desechos al vertedero de Río Azul. Asimismo, le impuso el pago de intereses legales sobre las sumas indicadas a partir de la firmeza del fallo y el pago de ambas costas del proceso. IV- Contra lo resuelto apela el demandado. Afirma que no es cierto que hubiera abandonado el inmueble el 29 de diciembre de 2001, pues indica que ello acaeció el 10 de diciembre de ese año. En cuanto a este punto, el agravio carece de asidero y de relevancia. En primer lugar, cabe señalar que el demandado abandonó unilateralmente el inmueble alquilado sin respetar lo dispuesto por el artículo 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el cual dispone: “Salvo pacto 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...”. Como quedó acreditado en autos, aún con la propia confesión del demandado, él decidió abandonar el inmueble sin dar el aviso previo previsto en esta norma. Por tal motivo, aún cuando hubiera hecho abandono el 10 de diciembre, debía indemnizar al arrendador con tres meses de alquiler y debía pagar todo el mes de diciembre, pues resulta irrelevante el día en el cual unilateralmente abandonó la propiedad. Al respecto, este Tribunal ha indicado lo siguiente: “La razón de que el arrendatario, para desligarse del arrendamiento, deba avisar con una antelación de tres meses es porque ese es un lapso suficiente para que el arrendante pueda volver a arrendar el inmueble de que se trate. Claro que la misma norma prevé la posibilidad de que las partes, por escrito, puedan convenir un lapso distinto -artículo 72 mencionado-. Ahora bien, para efecto de resolver este caso, se ha citado ese precepto 72, en virtud de que dicha norma es la que da sustento a la forma en que decidió el litigio el a quo. En efecto, el fallo de primera instancia, aunque no citó ese artículo, sí concedió tres meses de indemnización, aduciendo que así lo hacía por ser ese un tiempo prudencial para que el propietario pudiese volver a arrendar el inmueble, mas lo cierto es que la base legal para decidir de esa manera es el ordinal en cuestión. Ciertamente, tres meses es un tiempo muy razonable para que sea posible arrendar de nuevo. En este sentido no resulta atendible el agravio del actor, quien pretende se le concedan cuatro meses de indemnización. En realidad conceder una suma mayor podría equivaler a un enriquecimiento sin causa, o más bien desmedido en favor del actor, y eso no sería de equidad. Debe entonces mantenerse incólume el fallo en cuanto otorgó tres meses de

indemnización a favor del demandante. Además, el artículo 3 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece que los derechos conferidos en dicha ley a los arrendatarios son irrenunciables. Es evidente que el aludido precepto 72 concede el derecho al inquilino de avisar con tres meses de antelación y el pacto en contrario a que se refiere dicha norma ha de entenderse para reducir ese plazo, no para aumentarlo, porque incrementarlo supondría para el arrendatario una posición muy onerosa y más desfavorable al derecho concedido por la ley. Es decir, si el arrendatario avisa con tres meses de antelación el contrato queda extinguido, sin obligación para él de pagar ninguna otra suma por ese concepto. Podría suceder también que las partes hayan convenido dar el preaviso en un plazo menor, con lo cual sería éste el que regiría y no el legal de tres meses. Si el arrendatario abandona el inmueble sin dar el preaviso legal, o el pactado en caso de ser éste igual o menor al legal, deberá pagar como indemnización las rentas equivalentes al término del preaviso que rija entre ellos, el que nunca podrá ser superior a tres meses." (Sentencia No. 433 de las nueve horas cinco minutos del ocho de noviembre del dos mil dos). En todo caso, tampoco es cierto, como afirma el apelante, que sus testigos hubieren indicado que él abandonó el inmueble el 10 de diciembre de 2001, pues el único testigo de la parte demandada que fue traído al proceso, Eddy Manuel Andino Silva, no precisó la fecha en la cual el demandado salió de la bodega alquilada, pues tan solo dijo que fue en diciembre pero no se acordaba del día (folio 46). Pero, en todo caso, resulta irrelevante si el abandono del bien se produjo el 10 o el 29 de diciembre. El demandado no podía abandonar el bien unilateralmente y dejar de pagar el mes en cuanto a los días que no lo ocupó. Es más, según lo indicado, debe además indemnizar 3 meses por no dar el preaviso respectivo, pero el reclamo de la parte actora se limitó a cobrar los meses de noviembre, diciembre de 2001 y enero de 2002."

TERMINACIÓN UNILATERAL GENERA DEBER DE INDEMNIZAR AL ARRENDANTE

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA]¹⁶

" IV.- En la sentencia recurrida se declaró sin lugar la demanda, por considerar la autoridad de primera instancia que la petición de ejecución forzosa del contrato es manifiestamente improcedente porque no puede obligarse a una persona a seguir ocupando un inmueble contra su voluntad, ni puede exigírsele el pago de todas las mensualidades restantes dejadas de cancelar según el plazo pactado, porque ello podría conducir al arrendatario a situaciones ruinosas y generar un enriquecimiento ilícito a favor del arrendante, quien estará siempre en posibilidad de poder arrendar

el bien nuevamente. Agrega que el reclamo del pago total del contrato dejado de pagar la actora lo formula como consecuencia de lo que entiende como una ejecución forzosa procedente, pero que nunca cobró ni siquiera en forma accesoria los daños y perjuicios. Que es por todo eso que la demanda no procede, pues además en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no existe norma que faculte la ejecución forzosa del contrato, porque tal solución, según lo expuesto, sería contraria a los principios que nutren a la misma ley. V.- De lo así decidido apeló el representante legal de la actora, y al efecto formuló los agravios correspondientes. Refiere que demandó la ejecución forzosa del contrato porque la demandada lo incumplió maliciosamente, al no otorgarle, antes de darlo por terminado, el preaviso de un mes pactado, incumplimiento que la sentencia tiene por probado. Que sin embargo, con una disertación fuera de lugar con respecto a la equidad en materia inquilinaria, se desestima la demanda en una forma absolutamente injusta e ilegal, en perjuicio suyo, puesto que no obstante que el incumplimiento acreditado de la demandada le causó un grave perjuicio económico, ella no tiene, según el fallo, el derecho a resarcirse, por razones de equidad. Se pregunta que entonces dónde quedó la equidad para con ella -la actora-. Que el argumento dado para desestimar la demanda de que en la citada Ley de Arrendamientos no se indica expresamente que se pueda solicitar la ejecución forzosa del contrato y que por lo tanto la actora no tiene derecho a cobrar nada, le causa asombro e indignación, ya que no se puede pretender fundamentar una sentencia en un argumento tan débil y falso como ese, dado que, afirma, el artículo 124 de la ley en cuestión sí le da cabida a la pretensión que se formula mediante esta demanda. Luego agrega que el objeto arrendado es un local comercial y no una casa de habitación donde viva una familia marginal, por lo que aquí no cabe hablar de equidad, sino de un mejor derecho. Por lo anterior pide que se anule la sentencia recurrida por ilegal y se dicte conforme a derecho, ya que, dice, la juzgadora de primera instancia cometió un gravísimo yerro procesal que dejó a la actora en un estado de indefensión total, toda vez que pese a que se tuvo por cierto el incumplimiento acusado de la demandada, la actora no puede resarcirse. VI.- La nulidad alegada ha de rechazarse. El motivo que se invoca para ello no es propio o idóneo para anular un fallo, sino para eventualmente revocarlo o modificarlo en segunda instancia, en virtud del recurso de apelación que se formuló con sus respectivos agravios, en el caso de que se no compartiera la tesis con base en la cual la autoridad de primera instancia declaró sin lugar la demanda. La nulidad procede cuando en el procedimiento se hubiere causado indefensión o se hubieren violado normas fundamentales que garanticen su curso normal, nada de lo cual ha sucedido aquí, y siempre y cuando no sea posible reponer el trámite o corregir la actuación. Doctrina de los

artículos 194, 197 y 200 del Código Procesal Civil. VII.- En criterio de este Tribunal, la sentencia recurrida debe ser revocada, para en su lugar acoger parcialmente la demanda, en la forma que se dirá. El incumplimiento contractual de la demandada está plenamente demostrado: dio por terminado el convenio unilateralmente, pero sin darle a la actora el preaviso de un mes pactado, antes de desalojar el inmueble. La accionada alegó que sí cumplió con ese requisito, pero no lo demostró, y a ella le correspondía la carga de la prueba sobre ese punto porque estaba en la posibilidad material y jurídica de poder hacerlo (doctrina del artículo 19 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos). VIII.- Con base en ese incumplimiento la actora ciertamente solicitó la ejecución forzosa del contrato, pero esa pretensión no puede verse aisladamente ni en forma estricta únicamente bajo la óptica del sentido técnico que la pretensión pueda tener, sino de acuerdo a su contenido real según el contexto de toda la demanda. La actora en ésta en ningún momento menciona que la accionada debe seguir ocupando el local arrendado. Lo que pide es que se le obligue a pagarle los alquileres que dejó de percibir por la terminación unilateral y anticipada del contrato efectuada por la accionada, cuando a éste aún le faltaba plazo para terminarse según el plazo convenido para ese fin, al no haber la accionada efectuado esa ruptura dándole el respectivo preaviso pactado. Esa conducta de la demandada le causó a ella, dijo la actora en su demanda, “un grave perjuicio millonario”, pues “...la demandada debió notificarme con un mes de anticipación la ruptura del contrato, tal y como éste mismo lo indicaba, para cumplir una cláusula que era ley entre las partes y para permitirme buscar un nuevo inquilino para el local, pero no lo hizo así...” -ver hecho undécimo de la demanda a folios 7 y 8-. Luego, en la petitoria de su demanda, la actora cuantificó ese presunto “perjuicio millonario” que sufrió, en la suma de ₡16.095.172, por el concepto ya indicado. Es decir, desde la óptica de la actora, lo que pretende es la declaración de que la demandada forzosamente está obligada a pagarle todos los alquileres que pudo haber percibido si el contrato hubiera continuado hasta su final de acuerdo al plazo pactado, lo que no pudo hacer debido al incumplimiento de la demandada en la forma ya indicada, causándole así el “perjuicio millonario” anteriormente reseñado. Lo que en realidad está pretendiendo entonces la actora no es otra cosa que la demandada le indemnice ese perjuicio que le causó, que no es otra cosa que un lucro cesante, a lo cual definitivamente tiene derecho la actora de conformidad con lo establecido en los artículos 21, 22, 627, 632, 692, 702, 704, 1022 y 1023 del Código Civil -pero no en la cantidad que ella pretende-, porque los contratos se hacen para cumplirlos y la demandada definitivamente no lo cumplió. Desde esa perspectiva no se comparte entonces el criterio utilizado por la autoridad de

primera instancia para declarar sin lugar la demanda, porque en realidad ésta sí es procedente, sin que ello implique violación a lo dispuesto en los artículos 99 y 155 del Código Procesal Civil, porque en la demanda definitivamente sí hay un ruego específico de que se condene a la demandada a pagar el perjuicio que ocasionó con su conducta contractual. Lo contrario equivaldría a cohonestar ese tipo de conductas, lo que obviamente no es procedente (artículos 21 y 22 del Código Civil). IX.- El artículo 72 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece, en lo que interesa en la especie, que 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. Eso quiere decir que vía contractual y por escrito las partes pueden pactar un preaviso inferior a los tres meses indicados, que fue lo que ocurrió en este caso, pues actora y demandada pactaron un preaviso de un mes, obligatorio para la accionada si quería dar por roto el contrato anticipadamente a su finalización por el cumplimiento del plazo previsto inicialmente, sin responsabilidad alguna de su parte. Si no cumplió con esa obligación, como en efecto no lo hizo, entonces debe indemnizar a la arrendante con el valor de un mes de alquiler, a título de lucro cesante, porque ese fue el período que ambas partes tuvieron en mente que tardaría la actora en encontrar un nuevo arrendatario del local objeto del contrato en caso de que la demandada lo diera por terminado en forma anticipada. Por eso no es atendible la pretensión de la actora de que se condene a la demandada a pagarle todos los alquileres futuros cuya recepción se frustró con el incumplimiento contractual de la accionada, porque ello efectivamente sí propiciaría, como se hace ver en el fallo recurrido, un enriquecimiento sin causa a favor de la propietaria, lo que iría en contra de la equidad. Esa es la tesis que ha mantenido este Tribunal y Sección en punto a lo establecido en el citado artículo 72 y su correcta interpretación, la cual se mantiene porque por ahora no hay motivos suficientes para variarla. Véase al respecto el Voto N° 433 de 9:05 horas del 8 de noviembre del 2002, donde se dijo lo siguiente: " VI. La cláusula décimo cuarta del contrato suscrito entre las partes indica: ² ... Para dar por terminado el presente contrato de arrendamiento, el ARRENDANTE avisará al ARRENDATARIO con TRES MESES de anticipación su voluntad de rescindirlo (Artículo 72 de la Ley No. 7527 del 7 de Agosto de 1995, de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos)... ² -sic-. La norma citada en dicha cláusula indica lo contrario de lo convenido, es decir, la ley en ese precepto a quien concede la posibilidad de extinguir el contrato, avisando con tres meses de anticipación, es al arrendatario y no al arrendante, como se estableció en el contrato. El arrendante, por el contrario, debe respetar como mínimo tres años de duración del arrendamiento, salvo por supuesto

que hubiere incumplimiento de parte del arrendatario. Así lo establece el ordinal 70 de la referida ley. VII. La razón de que el arrendatario, para desligarse del arrendamiento, deba avisar con una antelación de tres meses es porque ese es un lapso suficiente para que el arrendante pueda volver a arrendar el inmueble de que se trate. Claro que la misma norma prevé la posibilidad de que las partes, por escrito, puedan convenir un lapso distinto -artículo 72 mencionado-. Ahora bien, para efecto de resolver este caso, se ha citado ese precepto 72, en virtud de que dicha norma es la que da sustento a la forma en que decidió el litigio el a quo. En efecto, el fallo de primera instancia, aunque no citó ese artículo, sí concedió tres meses de indemnización, aduciendo que así lo hacía por ser ese un tiempo prudencial para que el propietario pudiese volver a arrendar el inmueble, mas lo cierto es que la base legal para decidir de esa manera es el ordinal en cuestión. Ciertamente, tres meses es un tiempo muy razonable para que sea posible arrendar de nuevo. En este sentido no resulta atendible el agravio del actor, quien pretende se le concedan cuatro meses de indemnización. En realidad conceder una suma mayor podría equivaler a un enriquecimiento sin causa, o más bien desmedido en favor del actor, y eso no sería de equidad. Debe entonces mantenerse incólume el fallo en cuanto otorgó tres meses de indemnización a favor del demandante. Además, el artículo 3 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece que los derechos conferidos en dicha ley a los arrendatarios son irrenunciables. Es evidente que el aludido precepto 72 concede el derecho al inquilino de avisar con tres meses de antelación y el pacto en contrario a que se refiere dicha norma ha de entenderse para reducir ese plazo, no para aumentarlo, porque incrementarlo supondría para el arrendatario una posición muy onerosa y más desfavorable al derecho concedido por la ley. Es decir, si el arrendatario avisa con tres meses de antelación el contrato queda extinguido, sin obligación para él de pagar ninguna otra suma por ese concepto. Podría suceder también que las partes hayan convenido dar el preaviso en un plazo menor, con lo cual sería éste el que regiría y no el legal de tres meses. Si el arrendatario abandona el inmueble sin dar el preaviso legal, o el pactado en caso de ser éste igual o menor al legal, deberá pagar como indemnización las rentas equivalentes al término del preaviso que rija entre ellos, el que nunca podrá ser superior a tres meses." X.- Se acogerá entonces la demanda para condenar a la demandada a pagarle a la actora la suma de doscientos treinta y un mil trescientos cinco colones a título de indemnización por los perjuicios sufridos por la segunda, que es el equivalente al monto del alquiler mensual que regía en el momento en que se dio por terminado el contrato. Pero además se condenará a la accionada a pagarle a la actora la suma de doscientos treinta y un mil

trescientos cinco colones, que es el monto del alquiler que debía pagar por el período que va del 15 de marzo del 2002 al 15 de abril del mismo año, el cual se acusa en la demanda que no pagó y que igualmente es objeto de cobro en la pretensión de la demanda, pago al cual también estaba obligada la accionada y no probó haberlo hecho (artículos 44 inciso a) de la Ley General de Arrendamientos y 317 inciso 2) del Código Procesal Civil). En la demanda, fechada 24 de abril del 2002, se dice que a esa fecha la demandada no había cancelado el alquiler, lo que incluiría la mensualidad del 15 de abril del 2002 al 15 de mayo del mismo año, pero no procede reconocer su pago porque la misma actora confesó que desde el veinticinco de marzo anterior ya la demandada le había comunicado que daba por roto el contrato a partir de ese veinticinco de marzo, con lo cual lo que entraba a regir era la indemnización ya anteriormente concedida."

ARRENDAMIENTO AGRARIO

ARRENDAMIENTO AGRARIO CONCEPTO, CARACTERÍSTICAS Y ANÁLISIS DE SUS PRINCIPIOS RECTORES COMO CONTRATO CONSTITUTIVO DE LA EMPRESA AGRARIA

[TRIBUNAL AGRARIO SECCION SEGUNDA]¹⁷

"V.- Previo a analizar los agravios esgrimidos por los recurrentes es preciso hacer mención de algunas características que informan al contrato de arrendamiento agrario, que es el negocio jurídico que nos ocupa en este litigio. Al respecto la doctrina nacional ha establecido: " El arrendamiento agrario ha sido definido por nuestra jurisprudencia de la siguiente manera: "El contrato de arrendamiento constituye un instrumento fundamental para la constitución de la empresa agraria. Por su medio se permite al futuro empresario concentrar los factores de la producción a los fines de la gestión productiva. La empresa del arrendatario constituye uno de los tipos de empresa agraria sentada sobre fundo ajeno. Este tipo contractual agrario debe armonizar el adecuado desenvolvimiento de una relación jurídica desarrollada entre propiedad y trabajo. Esto lleva a un incremento de la productividad y a una mayor justicia social." Se puede definir como constitutivo de empresa agraria el contrato consensual, con un fin común, de duración, en el cual dos o más partes confieren los factores de producción (capital y trabajo) al fin de constituir y ejercitar una empresa agrícola. Entran en tal

categoría sea los contratos bilaterales (es decir, aquellos destinados a la concesión en goce, entre ellos el arrendamiento) o bien plurilaterales (por ejemplo las sociedades cooperativas de conducción en agricultura). En los contratos bilaterales las partes son siempre dos. El concedente y el concesionario, cada uno con obligaciones diversas que consisten, respectivamente, en la responsabilidad de control y en la responsabilidad directa de gestión de la empresa. Es decir, la parte que confiere el fundo no renuncia totalmente a sus prerrogativas porque desarrolla una actividad de control sobre la gestión empresarial, la otra, adquiere la calidad de empresario como contrapartida a la responsabilidad de gestión. El contrato de arrendamiento agrario ha tenido gran importancia en muchos países del mundo y, particularmente en Italia y en Argentina, donde el legislador, consciente de la necesidad de impulsar nuevas formas de gestión productiva de la tierra, para el cumplimiento de la función económica y social, ha reulado este tipo de relaciones contractuales, logrando un justo equilibrio entre los intereses del propietario y los intereses del empresario agrario. De esa forma se logra dar una solución, por la vía pacífica, al garantizarse un medio de acceso a la propiedad para aquellos productores que teniendo capacidad técnica no poseen tierras para poder trabajar y, por otro lado se otorgan ventajas comparativas a los propietarios que deciden arrendar sus tierras y no mantenerlas incultas. Por el contrario, en Costa Rica el legislador ha estado renuente a dar una solución jurídica adecuada a los contratos constitutivos de empresa agraria, de intercambio. Pese a que nuestra Constitución Política contiene principios básicos orientados a garantizar la explotación racional de la tierra y el adecuado reparto de los productos, se mantienen en vigor las normas del arrendamiento de fundos rústicos contenidas en el Código civil, con una visión mucho más liberal a favor de la propiedad y no ha favor de la función productiva de la tierra. Por otra parte, se mantiene la contradicción normativa de la Ley de tierras y colonización que sanciona el arrendamiento como una forma de explotación indirecta de los fundos agrarios que puede convertirse en una causa de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. Aunque ya existen propuestas concretas orientadas a darle una solución, desde el punto de vista legislativo, pues se ha presentado desde hace más de una década un Proyecto de Ley de Arrendamientos Agrarios, donde se plantean las bases para pasar de una regulación del arrendamiento de fundos rústicos del Código Civil, a una normativa moderna del arrendamiento agrario para impulsar la creación de nuevas empresas productivas, no parece que sea un tema de interés actual para el legislador, cada vez más ajeno a la problemática de las relaciones contractuales de la agricultura. En la realidad práctica, el hecho técnico y el hecho político en la agricultura van moldeando y

condicionando este tipo de relaciones contractuales a nuevas necesidades jurídicas. Diariamente surgen conflictos agrarios derivados de la aplicación de contratos de arrendamiento agrario "atípicos legalmente", pero típicos socialmente, cuyas respuestas jurídicas deben encontrarse dentro de las fuentes propias del Derecho Agrario y bajo el conocimiento de la jurisdicción especializada. En efecto, ha sido la Jurisprudencia Agraria la que ha ido dando respuestas claras, ante ausencia de normas sustantivas adecuadas, a este tipo de controversias, delineando las particularidades del contrato de arrendamiento agrario, distinto del arrendamiento civil. Como se ha indicado, la Jurisprudencia ha calificado a éste contrato como "constitutivo de empresa agraria". Es decir es un contrato que favorece el acceso a los bienes productivos a aquellas personas que no tienen la posibilidad de ser propietarios, pudiendo a través de un contrato agrario y por un precio razonable dotarse de este bien productivo, que puede ser la tierra, el ganado, o cualquier otro bien fundamental para iniciar la actividad de producción o crianza de vegetales o animales. Se trata de un contrato distinto del arrendamiento civil, pues en este caso el propietario no solo está obligado a hacer entrega del bien al arrendatario, sino que además debe garantizar el poder de gestión productiva sobre dicho bien atendiendo a su especial naturaleza esencialmente productiva (es decir apta para producir otros bienes). En otros términos, el contrato de arrendamiento agrario se presenta autónomo respecto del contrato de "locatio", porque atañe a un objeto diverso: un bien productivo en el primero y un bien improductivo en el segundo. Pero además se diferencia por la causa, porque en el primero convergen los dos intereses, del propietario y el arrendatario, al fin de la producción. El propietario-concedente tiene el interés de salvaguardar la potencialidad productiva del fundo en tanto el arrendatario tiene interés en la productividad de su empresa. En vista de su calificación como "contrato agrario" y no como contrato civil, cualquier contrato suscrito entre un propietario y un empresario agrario orientado a constituir una empresa agraria, y por ende a emprender una actividad de naturaleza productiva, aún cuando las partes le den otra denominación (por ejemplo arrendamiento, arrendamiento civil, o arrendamiento de una finca, o arrendamiento de predio rústico), deberá ser considerado contrato agrario con todas sus consecuencias. Ello significa que, atendiendo a la especial naturaleza del contrato agrario, cualquier controversia originada en su aplicación deberá ser resuelta con los principios señalados por la doctrina y por la Jurisprudencia para este tipo de contratos, pues dichos principios del arrendamiento agrario han adquirido un rango de ley al suplir la ausencia normativa en este tipo de relaciones. Esta es la solución jurídica que ha dado nuestra Jurisprudencia Agraria al indicar: "Las normas del Código

Civil, en cuanto ley general, así como los institutos del Derecho Romano, compatibles con los principios generales del Derecho Agrario, permiten encontrar soluciones a los problemas no previstos en un ordenamiento iusagrario completo (sentencia de esta Sala No. 217 de las 16 horas del 27 de junio de 1990, explicable en relación con el artículo 5° de la Ley Orgánica del Poder Judicial No. 7333, publicada en La gaceta N°124 de 1 de julio de 1993). Por su parte la jurisprudencia como fuente informadora del ordenamiento jurídico es la llamada a suplir, por la vía de interpretación extensiva, los alcances de las normas encargadas de resolver los conflictos jurídicos cuando no exista norma para el caso concreto o no haya sido concebida para las nuevas exigencias jurídicas (artículo 9 del Código Civil)." Lo dicho es válido no solo para conflictos derivados del incumplimiento grave de las obligaciones (positivas o negativas) del contrato de arrendamiento que pueden ser motivo de resolución contractual -las cuales profundizaremos más adelante-, sino también para todas aquellas causas que puedan originar una acción sumaria de desahucio agrario, pues también en estos casos deberá atenderse a la naturaleza jurídica del arrendamiento agrario y a la tutela de la actividad productiva". (ULATE CHACON (Enrique), Tratado de Derecho Procesal Agrario, Procesos Sumarios y la Jurisprudencia, Tomo III, Editorial Sapiencia y Editorial Jurídica Dupas, 2001, p. 187 a 192). VI.- Del contrato aportado a los autos (folio 2), así como los hechos primero y segundo de la demanda y su respectiva contestación (folio 39), no cabe duda a este Tribunal estamos en presencia de un contrato de arrendamiento agrario, mediante el cual el actor arrendó al accionado no solamente la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula de folio real 210423, sino la empresa cafetalera que se desarrolla en ella, ya que la causa del contrato era la explotación de la plantación de café existente, de manera que para que se pudiera cumplir con ese fin, se pactó adicionalmente que el arrendatario podría disponer de maquinaria del arrendante, consistente en un esmeril una motosierra, una bomba de espalda, una bomba de motor, dos motoguarañas, dos palas de mango largo, una pala de mango corto y una macana. Todo ello es una manifestación clara del arriendo de una hacienda agraria, la cual constituye el perfil objetivo de la empresa agraria, y se trata del conjunto de bienes organizados por el empresario para el ejercicio de la empresa, acuñado comúnmente con el vocablo italiano "azienda", y está compuesta normalmente por una serie de bienes muebles e inmuebles, materiales o inmateriales,

reales o personales así como de determinadas y ordenadas relaciones económicas, por la importancia de este perfil se ha llegado a confundir empresa y azienda, sin embargo ambos conceptos se complementan. Asimismo en cuanto la forma de pago del precio, las partes acordaron que correspondería al veinte por ciento de la

totalidad del café producido, y debería ser depositado el equivalente en dinero de ese porcentaje en una cuenta personal del arrendante, lo cual se desprende del contrato de arrendamiento (folio 2) hecho segundo de la demanda (folio 4 y 5) y contestación a hecho dos (folio 39), ya que interpretados en conjunto esos elementos probatorios, aún cuando exista un cierto grado de ambigüedad de la cláusula tercera, se infiere que se trataba de un sólo porcentaje (20%), y no de dos porcentaje pactados, no siendo atendible lo interpretado por el a quo que se trataba de la obligación de entregar todo el valor de la cosecha al arrendante pues esa interpretación va contra la lógica de un contrato de arrendamiento. Claro está, una cosa era la obligación de registrar toda la cosecha a nombre de la arrendante en COOPEAGRI y otra que ello implique debía depositar todo el equivalente en dinero de esa cosecha, pues sólo correspondía a un veinte por ciento."

[TRIBUNAL AGRARIO SECCION PRIMERA]¹⁸

"IV.- El caso que nos ocupa se relaciona con el incumplimiento contractual en un contrato de arrendamiento forestal. El arrendamiento agrario, en general, y en particular el arrendamiento forestal, ha sido calificado como un contrato constitutivo de empresa agraria, teniendo entre sus características particulares, el hecho de ser un contrato de duración, pues normalmente se realiza por plazos largos (diez, quince o veinte años), para permitir el ejercicio y desarrollo de la actividad forestal, típicamente agraria. Es un contrato especial, por el cual el dueño del fundo le entrega al arrendatario no solo el terreno agrario, sino también el poder de gestión del bien, a fin de que éste despliegue los actos agrarios necesarios para el desarrollo de su actividad y la gestión de su empresa agroforestal. El contrato nace por acuerdo de voluntades, y es por ende bilateral, siendo la obligación más importante del arrendante, entregar el bien arrendado y garantizar su ejercicio, y la obligación del arrendatario pagar el precio dentro de los plazos estipulados en el contrato. En casos particulares, las partes, haciendo uso del principio de la libertad en la contratación, utilizan fórmulas flexibles para, en caso de producirse un incumplimiento, se sigan ciertos procedimientos, a fin de garantizar que las partes puedan seguir disfrutando de beneficios recíprocos. V.- La presente demanda ordinaria, se origina ante el alegado incumplimiento de la demandada Ston Forestal S.A., en cuanto a la falta de pago del precio en el sexenio 2002-2008, por lo cual el actor solicitó en forma expresa: " Solicito que en sentencia se le obligue a pagar al demandado el principal adeudado, intereses y ambas costas de esta acción..."

(Folio 28), de lo cual no se puede inferir otra cosa sino es la ejecución forzosa del contrato, es decir, la exigencia a la arrendataria de pagar el precio pactado. El memorial presentado el 5 de octubre del 2004, no puede ser considerado como una nueva demanda, sino que el actor realizó algunas manifestaciones en el sentido de que solicita el restablecimiento de la posesión por cuanto tiene interés en vender. Dicha manifestación se realiza cuando el expediente está listo para el fallo de fondo, y por ende no se podría sorprender a la parte contraria con una modificación de las pretensiones cuando ha finalizado para las partes la fase conclusiva. Por otra parte, en cuanto a las normas que cita el recurrente, es evidente que los artículos 692 y 1022 del Código Civil fueron correctamente aplicados por el Juzgador de instancia, toda vez que la primera norma otorga la posibilidad a la parte cumplidora de la contratación solicitar o la ejecución forzosa del contrato o la resolución contractual, de acuerdo a sus propios intereses. El referido artículo establece: " En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir se resuelva con daños y perjuicios ". Es decir, se trata de dos pretensiones excluyentes una de la otra. En el caso de marras, es evidente que el actor prefirió solicitar la ejecución forzosa del contrato, es decir, exigir el cumplimiento de la obligación más importante del arrendatario, a saber el pago del precio, y no la resolución del contrato. De esa forma se cursó la demanda y a esa pretensión fue a la que respondió la empresa demandada. Por ende, no se podría revertir el pronunciamiento del a-quo, sin una causa válida que así lo justifique, pues ello implicaría resolver fuera de lo pedido con la demanda."

CONCEPTO Y ANÁLISIS CON RESPECTO A LAS CAUSALES DE DESAHUCIO

[TRIBUNAL AGRARIO]¹⁹

" III.- 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 mas allá de l 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 alzada en lo que fue objeto de apelación."

CLASIFICACIÓN Y CONCEPTO DE MEJORAS

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]²⁰

"I.- [La demandada] es propietaria de las fincas [...] terrenos de repasto y montaña dedicados a la ganadería. En ellos existía un hato de ganado constituido por dieciséis vacas (diez sin cría y seis con cría pequeña). Dicha señora contrató con [el actor] por un plazo de cinco años, prorrogable por acuerdo de partes, entregando el uso y goce de las fincas al actor, valoradas, para efectos del contrato, en seis mil colones la manzana y estipulando que si las mismas se vendieran el sobreprecio sería repartido entre ambas partes. Además, se convino, que de alquilarse potreros la renta sería repartida a partes iguales, así como el producto de la venta de terneros de producirse ésta, no pagando [el actor] precio alguno por concepto de arrendamiento y comprometiéndose la propietaria a brindarle todas las facilidades para el mantenimiento y labores a realizar en ambas fincas. Durante el plazo del contrato el inmueble no se vendió por lo que no se ejecutó la estipulación según la cual "si las fincas se vendieren, la diferencia entre seis mil colones por manzana que se le da en este momento, y el valor que se le dé al momento de la venta, será repartido por partes iguales entre ambos contratantes.". Al llegar a la fecha de la terminación del contrato, la propietaria tomó nuevamente posesión del inmueble sin indemnizar en modo alguno a su cocontratante; así nació esta demanda la cual ha sido declarada con lugar en primera y segunda instancia en cuanto a la petitoria subsidiaria consistente en condenar a la demandada al pago de las mejoras útiles introducidas en el bien durante los cinco años del contrato. El recurso para ante esa Sala se limita a combatir la sentencia porque no condenó al pago de las mejoras necesarias ni condenó en costas a la demandada. Independientemente de la naturaleza jurídica del contrato celebrado por las partes -calificado por el a quo como aparcería y por el ad quem como arrendamiento- no procede analizar el agravio del recurrente en cuanto a tratarse de una aparcería, pues no sólo no fue objeto de su petitoria subsidiaria, sino, por el contrario, lo que planteó en su demanda -y fue objeto de contradictorio- consistió en su reclamo de estarse en presencia de un arrendamiento. En todo caso, este es un contrato muy particular -quizá no reconducible ni al arrendamiento ni a la aparcería, pues hay elementos fundamentales de ambos que le hacen falta- donde el análisis del tema de las denominadas mejoras necesarias se va a realizar exclusivamente desde el ángulo jurídico de si su indemnización es obligatoria o no, sin dejar de lado los principios generales informadores de

dicho instituto en el Derecho agrario. En primer lugar debe subrayarse lo convenido por las partes en cuanto a que si el bien se vendía -se supone dentro de los cinco años del contrato- el sobreprecio alcanzado se iba a repartir por partes iguales. Sin embargo, ello no sucedió, y no se pactó nada en cuanto a las mejoras. Los tribunales de instancia, con gran tino, en uso de las facultades de equidad contempladas en el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción agraria, y aún cuando no se pactó nada en cuanto a mejoras, condenó al pago de las útiles. Ello era de rigor pues si se pactó compartir un sobre-precio durante el contrato, con mayor razón se debían indemnizar las mejoras; en consecuencia, condenó al pago de las útiles, pero no de las necesarias. En este punto, la pregunta es si debían indemnizarse éstas últimas, sobre todo si se tiene presente que la arrendante se comprometió a dar las facilidades para el mantenimiento y labores a realizar en el fundo. Las denominadas "mejoras necesarias", cuando así se les llama, técnicamente no son mejoras, son reparaciones, pues en realidad se refieren a todos aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa, pero que no acrecientan el valor venal de la misma. Se realizan con la finalidad de impedir el deterioro o ruina de la misma, lo cual sobrevendría de no realizarse, y no con la finalidad de lograr un plusvalor de la cosa. Se les denomina necesarias, pues deben ejecutarse sólo para que la cosa no se deteriore y no se disminuya su rendimiento. Por el contrario, las útiles sí aumentan el valor venal de la cosa, mereciendo el calificativo de "mejoras" porque se realizan, precisamente, con el afán de mejorar la cosa, aumentar las utilidades, siendo de manifiesto provecho para cualquier poseedor, y no sólo para el que las realiza, pues generan una plusvalía al acrecentar el valor de la cosa. El Código Civil desarrolla esta distinción en el artículo 332 en forma similar a lo anteriormente expuesto, pues califica a las necesarias como aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa y a las útiles como las que aumenten su valor venal. Esta división y clasificación es de fuerte raigambre romanista y tradicionalmente ha sido recibida así por el Derecho civil y su doctrina. En el contrato civil de arrendamiento de cosas -para proteger al propietario y eximirlo de indemnizar- se ha interpretado que al arrendatario no le está permitido realizar mejoras -incluidas las necesarias- y, en consecuencia, el propietario no debe reconocérselas. Sin embargo, es una distinción propia de la mejora civil y no de la mejora agraria. Para el Derecho agrario, la mejora vendría a ser todo acto o hecho, jurídico o no, susceptible de aumentar en forma estable y permanente la capacidad productiva del fundo. Se distingue, a tales efectos, entre mejoras económicas y mejoras sociales. Las primeras inciden directamente sobre el fundo provocando un aumento, estable y permanente, sobre su capacidad productiva, mientras las segundas inciden sobre las condiciones en

que se presta el trabajo, brindando mayor comodidad para aumentar su eficiencia. Las mejoras sociales son una especie de las económicas, pues estas últimas son todas las que en forma general aumentan la productividad del fundo y las sociales son las que la aumentan mejorando específicamente las condiciones en que se ejerce el trabajo, haciéndolo más eficiente. Para todas las mejoras agrarias el elemento caracterizante es su incidencia sobre un bien productivo y como resultado del ejercicio de la actividad agraria. Es decir, para el Derecho agrario no hay tales "mejoras necesarias", sino simples hechos y actos de conservación y reparación del fundo, pues mejoras para el Derecho agrario son sólo aquellas que acrecienten la capacidad productiva del bien. Siendo tendencia general del Derecho agrario reconocer las mejoras con la finalidad de estimular al productor a aumentar la capacidad productiva de bienes que no son suyos, pero no así las denominadas por el Derecho civil "mejoras necesarias", o sea, los simples gastos de mantenimiento y conservación. En el subjuicio, las partes convinieron en un contrato agrario mediante el cual se constituyó una empresa agraria. En consecuencia, se debe resolver lo relativo a las llamadas mejoras necesarias -objeto de reproche por el recurrente- sobre la base de los principios generales del Derecho agrario, tomando en cuenta que, desde el punto de vista de esta rama del Derecho y según lo expuesto en el considerando anterior, los gastos de conservación y mantenimiento del fundo no pueden ser reconocidos a título de mejoras agrarias, pues no son consideradas como tales. En el presente asunto, los gastos de conservación y reparación de los fundos objeto del contrato no pueden considerarse parte de la actividad mejoratoria del bien, pues los mismos no implicaron un aumento de su capacidad productiva. Por lo tanto, tales gastos no pueden ser reconocidos a título de mejoras agrarias; pero tampoco pueden serlo en virtud de lo pactado en el contrato, pues aún cuando la propietaria se comprometiera a brindar a su co-contratante, todas las facilidades para el mantenimiento y labores a realizar en los fundos, la equidad en la ejecución del contrato impide reconocer los gastos de conservación y mantenimiento del bien a partir de tal estipulación. Al actor se está reintegrando la inversión que aumentó la capacidad productiva del bien -de lo cual se ha de beneficiar la propietaria también- al reconocérsele las llamadas mejoras útiles, pero si además se le reconocen los gastos de conservación y mantenimiento, la propietaria no obtendría contraprestación alguna, pues ni siquiera habría logrado como beneficio el simple mantenimiento de su fundo. No ha de olvidarse, a tales efectos, que las ganancias de la explotación del fundo no se repartieron. Así las cosas, y para mantener equilibrada la relación contractual en razón del espíritu de lo pactado, los gastos de conservación y mantenimiento han de ser asumidos por el actor como gastos propios e inherentes al ejercicio de la

actividad agraria, de cuyo resultado económico fue el único beneficiario, debiendo confirmarse, por lo expuesto, la sentencia recurrida."

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL DE BIEN MUEBLE

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA]²¹

"I.- SOBRE LOS HECHOS PROBADOS QUE CONTIENE LA SENTENCIA RECURRIDA: Para una mejor comprensión de lo que en autos se resolverá, es procedente eliminar la lista de hechos probados que contiene la sentencia venida en apelación, para en su lugar tener la siguiente: 1.-) El ocho de diciembre de mil novecientos noventa y siete actor y demandada suscribieron un contrato que denominaron Contrato de arrendamiento de bienes muebles mediante el cual la demandada Arrendadora Comercial AT, Sociedad Anónima, dio en arrendamiento al actor un vehículo marca Nissan Sentra, modelo 1998, arrendamiento que sería por un plazo de treinta y cinco meses, a partir del cinco de diciembre de mil novecientos noventa y siete, fijándose un precio de arrendamiento único e invariable por todo el plazo de trece mil cuatrocientos ochenta dólares con sesenta centavos, moneda de los Estados Unidos de América, suma que debía pagarse en treinta y cinco cuotas mensuales sucesivas de trescientos ochenta y cinco dólares con dieciséis centavos de dólar, cada cuota por mes adelantado. Se dispuso además que al finalizar el contrato de arrendamiento, las partes contratantes se obligaban a realizar un contrato de compra-venta del bien arrendado, por un precio de trescientos ochenta y cinco dólares con dieciséis centavos de dólar, contrato de compra-venta que se realizaría al completar el actor el pago de las treinta y cinco cuotas antes indicadas. (Ver contrato de fs. 5 fte. a 9 fte.) 2.-) Se dispuso en la cláusula quinta del convenio suscrito por las aquí partes, que ante la falta de pago oportuno por parte del accionante, de cualquiera de las cuotas mensuales de arrendamiento, incurriría en mora, quedando facultada la demandada para ejecutar cualquiera de las siguientes opciones: a.-) La resolución del contrato con la devolución del bien arrendado y pago de los daños y perjuicios que se ocasionaran; b.-) La ejecución del contrato mediante el pago total e inmediato de los alquileres mensuales vencidos y los que faltaren por completar los treinta y cinco meses del plazo convenido. (Ver cláusula 5 del contrato de arrendamiento financiero, suscrito por las partes, el cual se encuentra agregado de fs. 5 fte. a 9 fte.) 3.-) En la cláusula sexta del convenio suscrito por las partes se estipuló:

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

En caso de que ARRENDADORA COMERCIAL optare por la primera opción citada en la cláusula anterior, EL CLIENTE queda obligado a restituir en forma inmediata el BIEN ARRENDADO, así como a pagar los daños y perjuicios, en el tanto en que se estipulan más adelante y los demás importes que corresponden hacerse conforme a esta contratación, con la salvedad de que en el acto mismo de requerimiento que se haga a EL CLIENTE para la entrega del bien, este cancelare totalmente, a favor de arrendadora comercial, las cuotas vencidas a esa fecha y las que aún queden por vencer, junto con los intereses correspondientes. Caso contrario a lo anterior, el CLIENTE acepta en forma irrevocable desde ahora la resolución de pleno derecho del presente contrato con el pago de los daños y perjuicios pertinentes y sin que, para este hecho, se tenga que recurrir a la declaratoria alguna por parte de los TRIBUNALES DE JUSTICIA. Al respecto, entonces ARRENDADORA COMERCIAL gestionará únicamente si hubiere incumplimiento de EL CLIENTE, solamente para que se ponga en posesión a ARRENDADORA COMERCIAL del bien arrendado. (Ver contrato de arrendamiento financiero, suscrito por las partes, en su cláusula sexta, en folio 6 fte.) 4.-) En la cláusula séptima del convenio de arrendamiento financiero, suscrito entre Arrendadora Comercial A.T. Sociedad Anónima y José Ramón Amador Pastrana, se acordó: En caso que ARRENDADORA COMERCIAL, optare por la segunda opción citada en la cláusula Quinta tendría derecho a exigir a EL CLIENTE el pago total de los alquileres mensuales vencidos y los que faltaren para completar los Treinta y Cinco meses convenidos en este contrato. La suma que llegaré a adeudar EL CLIENTE, por este concepto podrá ser cobrada por ARRENDADORA COMERCIAL en la vía ejecutiva, sin necesidad de ningún requerimiento previo ni trámite de juicio ejecutivo, a los que EL CLIENTE renuncia expresamente (Ver cláusula séptima del contrato suscrito por las partes de fs. 5 fte.) 5.-) En la cláusula octava del referido contrato se dispuso: ARRENDADORA COMERCIAL tendrá derecho, ante el eventual incumplimiento de EL CLIENTE en el pago del alquiler o de cualquier otra obligación que le imponga este contrato a cobrar, a título de daños y perjuicios, un interés moratorio del veintiuno por ciento anual sobre los alquileres vencidos no pagados, sin perjuicio de la exigibilidad de la resolución del contrato o del cobro ejecutivo y tal como se estableció en cláusulas anteriores...(Ver cláusula octava del contrato de referencia a fs. 7 fte.) 6.-) El ocho de diciembre de mil novecientos noventa y siete, el mismo día en que las aquí partes firmaron el contrato de arrendamiento antes descrito, el accionante José Ramón Amador Pastrana libró a favor de la sociedad demandada, la letra de cambio número AL-140, por un monto de trece mil ochocientos sesenta y cinco dólares con setenta y seis centavos, moneda de los Estados Unidos de América, obligación que tenía que ser cancelada el ocho de enero de mil novecientos noventa y ocho. (Ver demanda de fs. 26 fte. a 32 fte. y copia de

la letra de cambio de fs. 18 fte.) 7.-) Sin poderse determinar fecha exacta, la demandada Arrendadora Comercial AT Sociedad Anónima, ante un atraso del actor José Ramón Amador Pastrana, en el pago de la obligación contraída en el Contrato de arrendamiento, procedió a recuperar el vehículo de referencia. (Ver hecho 10, 13 y 14 de la demanda de fs. 26 fte. a 32 fte. y su contestación afirmativa, según resoluciones del a-quo de las nueve horas del veintiocho de marzo del año dos mil uno de fs. 100 fte. y resolución de las catorce horas del siete de mayo del año dos mil uno de fs. 114 fte. y certificación de fs. 64 fte. a 86 fte.) 8.-) La accionada alegó incumplimiento en el pago de la letra de cambio antes descrita, por parte de José Ramón Amador Pastrana, por lo que estableció proceso ejecutivo simple en su contra ante el Juzgado Quinto Civil, quien por sentencia de las catorce horas quince minutos del veintidós de octubre de mil novecientos noventa y nueve condenó al actor Amador Pastrana a pagarle a Arrendadora Comercial AT Sociedad Anónima, la suma de nueve mil ochocientos trece dólares con sesenta y nueve centavos, moneda de los Estados Unidos de América, más los respectivos intereses posteriores al dos de junio de mil novecientos noventa y nueve. Sentencia que fue confirmada por el Tribunal Primero Civil de San José, en sentencia de las ocho horas con cinco minutos del veintinueve de marzo del año dos mil. (Ver cédulas de notificación de fs. 19 fte. a fs. 24 vto y escrito de fs. 26 fte. a 32 fte.) 9.-) El monto total por el cual se pactó la letra de cambio de referencia, documento que se firmó como garantía colateral entre las aquí partes, con relación al contrato de arrendamiento financiero antes indicado, lo era por el monto total de las prestaciones previstas en éste, es decir, por la suma de trece mil ochocientos sesenta y cinco dólares con setenta y cinco centavos de dólar, moneda de los Estados Unidos de América. (Ver hecho 5 de la demanda de fs. 27 fte. y su contestación afirmativa, según resoluciones del a-quo de las nueve horas del veintiocho de marzo del año dos mil uno de fs. 100 fte. y resolución de las catorce horas del siete de mayo del año dos mil uno de fs. 114 fte., contrato a folios 5 a 9, y letra de cambio a folio 18) II.-) **SOBRE LOS HECHOS INDEMOSTRADOS QUE CONTIENE LA SENTENCIA APELADA:** Por la forma en que se resolverá este asunto, debe eliminarse el único hecho indemostrado que contiene la sentencia venida en apelación. III.-) Se recurre de la sentencia dictada por el a-quo a las dieciséis horas del veinticuatro de setiembre del año dos mil uno, en donde, entre otras cosas, se declaró sin lugar en todos sus extremos, tanto la demanda principal como la subsidiaria. De las excepciones opuestas por la demandada se resolvió rechazar las de mala fe y la falta de legitimación activa y pasiva. Se acogió la excepción de falta de derecho. Se condenó al accionante al pago de las costas procesales y personales del proceso. IV.-) Bien lo dice el apoderado especial judicial del accionante en su escrito de

interposición de agravios ante este Tribunal, al indicar que lo que pretende el actor con este proceso, es que en sentencia se declare la imposibilidad jurídica de la demandada de ejecutar la letra de cambio N° AL-140, librada por el actor Amador Pastrana el ocho de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por un monto de trece mil ochocientos sesenta y cinco dólares con setenta y seis centavos, moneda de los Estados Unidos de América, para ser cancelada el ocho de enero de mil novecientos noventa y ocho. Debiendo declararse además la falta de validez y eficacia de las sentencias del Juzgado Quinto Civil de San José de las 8 horas, 5 minutos de marzo del del Tribunal Superior Primero Civil de San José, en el proceso ejecutivo simple de Arrendadora Comercial AT Sociedad Anónima contra José Ramón Amador Pastrana. El juzgado a quo declaró sin lugar la demanda porque no tuvo por demostrada la colateralidad de la Letra de Cambio N° AL-140 con relación al contrato de arrendamiento financiero suscrito por las partes. El recurrente en su escrito de interposición de agravios insiste y parte de la existencia de dicha colateralidad. El Tribunal al analizar la prueba que se hizo llegar a los autos, concluye que no lleva razón el juzgador de primera instancia, pues sí existe la tan alegada colateralidad por las razones que de seguido se exponen. V.-) Se demostró en autos, que ante un incumplimiento del accionante en el

pago de las cuotas (trescientos ochenta y cinco dólares con quince centavos de dólar, moneda de los Estados Unidos de América cada una) que tenía que cubrir por concepto del arrendamiento financiero, la demandada procedió a recuperar el vehículo objeto del contrato. Lo anterior significó que la accionada optó por acogerse extrajudicialmente al inciso a.-) de la cláusula quinta del contrato, es decir, que ante la falta de pago oportuno de las cuotas de arrendamiento por parte del actor, la demandada recogía el vehículo objeto del contrato y el actor debía cancelar los daños y perjuicios que se hubiesen ocasionado. Al suceder lo anterior, la Arrendadora Comercial A.T. Sociedad Anónima no podía ejecutar el inciso b.-) de la cláusula quinta del contrato suscrito con el aquí accionante, es decir, no podía ejecutar el contrato mediante el pago total e inmediato de los alquileres mensuales vencidos y los que faltaren para completar los treinta y cinco meses del plazo convenido, monto que definitivamente considera este Tribunal estaba respaldado con la Letra de Cambio N° AL-140, según análisis que se hará en líneas subsiguientes. Si ante el incumplimiento del actor, la demandada decidió acogerse extrajudicialmente al inciso a.-) de la cláusula quinta del referido contrato, como fue la recuperación del vehículo, es de lógica jurídica que al optar por el inciso a.-) de la referida cláusula, se encontraba vedada para acogerse también al inciso b.-) de la reseñada cláusula. Este Tribunal no tiene ninguna duda de que la letra de cambio que libró el accionante el ocho de

diciembre de mil novecientos noventa y siete, N° AL-140, por un monto de trece mil ochocientos sesenta y cinco dólares con setenta y seis centavos, moneda de los Estados Unidos de América, para ser cancelada el ocho de enero de mil novecientos noventa y ocho, se constituyó en garantía colateral del contrato de arrendamiento suscrito entre las aquí partes. Lo anterior tiene sustento en varios hechos de importancia que fueron debidamente demostrados por el accionante. El primero de ellos, hace referencia a que el monto total de la letra de cambio (\$ 13.865.75) incluye el monto que se fijara para el precio total del arrendamiento financiero, que lo fue \$13.480.60. Si tomamos la suma de \$13.480.60 que corresponden a 35 cuotas de \$ 385.15 cada una y si le sumamos el monto de venta del vehículo (\$385.15) nos va a dar como resultado, el monto total por el cual se suscribió la letra de cambio, es decir, que con la letra de cambio de referencia, la demandada se estaba asegurando el valor total del precio del contrato indicado. No le bastó a la demandada, ante el incumplimiento del actor, recoger el vehículo, sino que también puso al cobro judicial la letra de cambio de referencia. En segundo lugar está el hecho de que la letra de cambio fue suscrita el 8 de diciembre de 1997, misma fecha en que el contrato de arrendamiento se suscribe entre las partes. Como tercer punto es importante indicar que en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento financiero suscrito por las partes, se estipuló que ante el incumplimiento del actor, si la demandada optaba por la segunda opción citada en la cláusula quinta, tenía derecho a exigirle al actor el pago total de los alquileres mensuales vencidos, más los que faltaren para completar los treinta y cinco meses convenidos. Se dispuso también que la suma que llegase a adeudar el actor, por el anterior concepto, podría ser cobrada por la demandada en la vía ejecutiva, sin necesidad de ningún requerimiento previo ni trámite de juicio ejecutivo a los que el actor renunciaba en forma expresa. Ello podría lograrse solo si colateralmente se firma un título ejecutivo como la citada letra de cambio. Lo anterior refleja para este Tribunal, que las partes tenían conocimiento de la existencia de la letra de cambio N° AL-140, como una garantía colateral del cumplimiento del contrato de arrendamiento financiero suscrito por las aquí partes. Aunado a lo anterior, tómese en cuenta que la accionada no ha alegado que la letra de cambio N° AL-140 suscrita por el actor haya sido para respaldar una obligación distinta a la contraída por el accionante en el contrato de arrendamiento financiero suscrito por las aquí partes. VII.-)La aquí accionada no ha actuado con buena fe, conducta que se presume en toda contratación. De la prueba documental aportada a los autos y analizada por el Tribunal se desprende la mala fe con que actuó la accionada, violándose de esta forma el artículo 22 del Código Civil, el cual a la letra dispone: La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial de éste.

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

Todo acto u omisión en un contrato, que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice, sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero o para la contraparte, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso. La aquí demandada, con evidente abuso del derecho, cobra la letra de cambio N° AL-140, cuando la misma carecía de ejecutividad, pues la demandada ya había optado por la resolución del contrato de pleno derecho, según el inciso a.-) de la cláusula quinta del referido convenio suscrito por las partes. VIII.-) De conformidad con el anterior análisis, es procedente revocar la sentencia venida en apelación en todos sus extremos, para en su lugar acoger parcialmente la demanda conforme se indicará, entendiéndose denegada en todo aquello que en forma expresa no se manifieste. Al acogerse la pretensión principal como se dirá, se omite pronunciamiento de la subsidiaria. Se rechazan las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, excepciones interpuestas por la demandada; pues el actor, según el análisis realizado ha demostrado tener derecho para la interposición de este proceso, pues con la prueba aportada a los autos demostró que la actora ejecutó un título respecto del cual se carecía de derecho para ejecutarlo. El actor y la demandada fueron las partes que intervinieron en el contrato de arrendamiento financiero, en la suscripción de la citada letra de cambio y la ejecución que se cuestiona, en consecuencia se da una legitimación activa y pasiva, para discutir en este proceso, parte de lo ahí acordado por ellas. En consecuencia se declara: a.-) Que al haberse decidido la demandada por la resolución contractual, como forma anormal de terminación del contrato y de conformidad con la cláusula quinta del convenio, renunció hacer valer otros derechos diferentes a los contenidos en esa resolución contractual, entre ellos a la ejecución de la letra de cambio AL-140; b.-) Que en virtud de la declaratoria anterior, la demandada no tenía derecho a ejecutar la letra de cambio AL-140 en forma independiente al contrato principal, por ser la citada letra de cambio una garantía colateral a la ejecutada; c.-) Que las sentencias del Juzgado Quinto Civil de San José de las 14:15 horas del 22 de octubre de 1999 y la número 551-E del Tribunal Superior Primero Civil de San José, de las 8:05 horas del 29 de marzo del 2000, dictadas en el proceso ejecutivo, establecido ante el Juzgado Quinto Civil de Mayor Cuantía de San José, bajo el expediente N° 98-001303-184-CI, por Arrendadora Comercial A.T. Sociedad Anónima contra José Ramón Amador Pastrana, carecen de validez y eficacia en contra del aquí actor José Ramón Amador Pastrana y no pueden ser ejecutadas en perjuicio de su patrimonio; d.-) Que la demandada deberá reintegrar al accionante cualquier beneficio que hubiere obtenido con la ejecución de la letra de

cambio N° AL-140, así como los daños y perjuicios a consecuencia de dicha ejecución. Las pretensiones principales denominadas por el accionante como c-) y d-), deben ser rechazadas, la primera de ellas por ser reiterativa a las denominadas a-) y b-) y la segunda se rechaza porque la letra de cambio AL-140 no tiene vicios intrínsecos formales que la conviertan en un título valor nulo, sino que el citado documento carece de ejecutividad, por haberse demostrado en autos, en forma idónea y fehaciente, ser una garantía colateral al contrato de arrendamiento financiero suscrito por las aquí partes. En otras palabras, no es que se haya desnaturalizado la letra de cambio a como lo pretende el accionante en sus agravios, sino que la demandada no podía ejecutarla porque ya había optado extrajudicialmente por la resolución contractual, según inciso a.-) de la cláusula 5 del convenio entre las partes, y no por la ejecución del contrato, según el inciso b.-) de la referida cláusula. De conformidad con los principios que inspiran el artículo 221 del Código Procesal Civil, son las costas procesales y personales del proceso a cargo de la demandada."

LICITACIÓN QUE ADJUDICA ALQUILER DE LOCAL Y POSTERIOR TRASPASO DEL BIEN MEDIANTE CONTRATO DE INQUILINATO

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.SECCIÓN PRIMERA] ²²

" V.- Al efecto el Tribunal analiza que en mil novecientos setenta y siete el Banco de Costa Rica hizo un concurso o licitación para alquilar, al mejor postor, varios locales comerciales, en cuenta el que interesa en este juicio, el cual le fue adjudicado al señor Humberto Nuñez González, el cual cedió sus derechos y traspasó el local a la actora en mil novecientos ochenta y nueve, haciéndose un contrato de alquiler de inmueble a plazo indefinido, mediante el cual la petente podía disfrutar del uso del bien en tanto pagase la mensualidad correspondiente. En criterio de la actora se le reconoció un derecho subjetivo a perpetuidad, que no podía ser variado por voluntad del dueño sino mediante un acto de expropiación o de lesividad que declarase la nulidad de la adjudicación, razón por la cual los actos impugnados resultan nulos. Tal posición adolece de varias incongruencias, en primer lugar no existen en la legislación nacional los derechos a perpetuidad sobre bienes ajenos, ni los contratos eternos (artículos 1151 y 1153 del Código Civil, votos 1308-1999 y 2765-1997 de la Sala Constitucional). Además, no se le puede expropiar el derecho de propiedad, incluyendo el de usufructo y uso, al propietario del bien por la vía de una relación contractual, ello implicaría una interpretación contraria a la doctrina de una relación sinalagmática y un abuso del derecho que implica una nulidad del acuerdo (artículo 22 ibídem y 45 de la Constitución),

pues el arriendo supone el común acuerdo y beneficio de las partes y el derecho de ambas a ponerle fin dentro de ciertos causes; así, cuando el propietario necesita para su uso o mejor provecho el bien debe esperar a que se cumpla el plazo, o si no se ha pactado, debe darle un término razonable al inquilino; tal criterio regido así en el Código Civil, se modificó por medio de la ley debido a una serie de razones históricas, pero por el mismo medio se restableció el principio original. Además, la relación que hay entre las partes no es de servicio público, sino de carácter mercantil. Defectos que dejan sin sustento el alegato del recurrente.- VI.- Dentro del contexto, no procede un juicio de lesividad, o la declaración en vía administrativa de la nulidad de la adjudicación del contrato a la actora, por cuanto no se pretende declarar invalidez de ese acuerdo; la adjudicación se ejecutó a través del contrato acorde con las condiciones planteadas y, luego de un plazo razonable, se le está poniendo fin a la relación dentro del marco de legalidad; por ende no se aplica ni interesa la legislación y jurisprudencia sobre nulidad de actos propios, sino la ley de arriendos y la abundante doctrina constitucional del derecho del propietario a dar por terminado el contrato cuando el ordenamiento lo permite. No se le está privando a la actora de un derecho subjetivo, ni violando el artículo 49 de la Constitución Política, se le está ejecutando legalmente el acuerdo que suscribió con el Banco, de conformidad con los derechos legales que también tiene esta entidad. La Ley de Arrendamientos establece en su artículo 6° que el Estado y los entes públicos descentralizados, sea en calidad de arrendadores o arrendatarios, están sujetos a dicha norma salvo disposición expresa de propio ordenamiento jurídico, el párrafo segundo agrega: "El procedimiento de licitación se rige por las disposiciones legales y reglamentarias de la contratación administrativa." Dicha regulación tiene dos consecuencias lógicas, la primera, que a menos que haya ley especial, se aplica a la relación inquilinaria de la actora con el Banco toda la ley citada, incluyendo los numerales 11 inciso g), 70, 100, 113 inciso e) y transitorio I que regulan el plazo; segundo, que si una institución pretende dar en arriendo o arrendar un bien debe hacerlo por la vía de la licitación, para lo cual debe remitirse a las normas concursales de la Ley y el Reglamento de Contratación Administrativa, pero la remisión se refiere solo a la forma de elegir al cocontratante, nada más, entender otra cosa, o que ello suponga que se trata de una obligación a perpetuidad con renuncia permanente de los derechos de propiedad e interés público que deben prevalecer en una institución, es contrario a derecho, al sentido de la ley y de la lógica jurídica (artículo 22 y siguientes del Código Civil). En consecuencia lo impugnado es conforme a derecho y debe ratificarse.-"

ARRENDAMIENTO COMERCIAL

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]²³

" 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. ... ARTICULO 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. ... ARTICULO 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

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

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. ". 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 séptimo 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 subjúdice, 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 reconvención, 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

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

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 reconvencción ". De lo anterior, es evidente que al momento de formularse la reconvencción, 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."

DISTINCIÓN CON RESPECTO AL ALQUILER DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL Y NORMATIVA APLICABLE

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]²⁴

"VII.- Se impone, en primer término, determinar si lo alquilado por el actor es un local comercial o un negocio mercantil, porque de ello depende la normativa aplicable y las consecuencias que se derivan de la finalización unilateral de la relación contractual. Con ese propósito, conviene transcribir lo dicho por esta Sala, en un caso similar al presente, en sentencia N° 11-F-2000 de las 16 horas del 5 de enero del 2000, en la que dispuso: " XII.- ... la relación contractual habida entre las partes, comprendió tanto el bien inmueble o local comercial donde se desarrollaría la actividad mercantil de cantina, cuanto la universalidad de bienes muebles fungibles y no fungibles aptos para el cabal ejercicio y desarrollo de ésta. Es así como se tuvo por acreditado lo siguiente: "... que en contrato de arrendamiento suscrito entre ... y ..., el día once de setiembre de mil novecientos noventa, la primera dio al segundo en alquiler el local comercial denominado "La Milpa", destinado al expendio de bebidas alcohólicas, el que incluía patentes comerciales, nombre comercial y partes de la edificación, ya que la propietaria se reservaba el derecho de llave, así como tres piezas destinadas a vivienda que se ubican dentro de la misma propiedad; así como dos enfriadores, un congelador... siendo el plazo de tres años a partir de la firma del mismo, y cuyas prórrogas ... serán únicamente por escrito con el consentimiento de las dos partes contratantes...". En este sentido, el actor y aquí casacionista, suscribió un contrato por el cual, se le arrendó no el local comercial por sí solo, sino la empresa misma. Bajo dicha inteligencia, esta Sala ha venido calificando de modo inveterado, como de naturaleza arrendaticia la relación contractual, en la cual, además del local comercial, estrictu sensu, se comprendan otras universalidades. Estas, en proyección de una actividad-destino en función del arriendo. (Entre otras, sentencias de Casación No. 74 de las 10:00 horas del 31 de julio de 1969; y 42 de las 16:00 horas del 21 de junio de 1978). Por su parte, la doctrina, en general, califica a la hacienda, desde un perfil objetivo, como el patrimonio de una empresa; sea al conjunto de bienes fijos y mutables objeto del contrato, cuya característica primordial es ser el resultado de un complejo de relaciones organizadas por una fuerza en movimiento que tiene la capacidad de separarse de la persona, es decir, una entidad dinámica. Esta unidad económica contiene dos elementos: material que consiste, entre otros, en los bienes muebles, inmuebles, derechos, relaciones contractuales, activos y pasivos;

y teleológico, pues el empresario persigue un fin al organizar todos los elementos materiales de la hacienda y darles una unidad productiva material. Por tanto, cuando se arrienda la hacienda, se arrienda la unidad productiva. VIII.- En el caso concreto, el Ad Quem avaló el hecho probado identificado con el número 2) del fallo del Juzgado, en que se dispuso: "Que dicha Asociación, le arrendó la soda-comedor al señor José Luis Gutiérrez Álvarez; a partir del 5 de junio de 1995... -corriendo a cargo del Banco, el pago de los servicios de agua, teléfono, electricidad, limpieza y fumigación-" (folio 884). Fundamentó ese extremo en los autos, hecho segundo de la demanda aceptado por los demandados y fotocopia certificada del artículo 5.3 del acta de la sesión extraordinaria N° 482-95, celebrada por el directorio de Asobacen el día 24 de mayo de 1995. Luego, en el Considerando VI, concluyó que, según el acuerdo de voluntades, lo transado entre el actor y la Asociación Solidarista, no fue la renta de un local comercial, sino de una empresa o administración de la soda comedor, incluido el mobiliario. En criterio de esta Sala, además de lo expuesto, es de especial importancia para clarificar el punto la confesión rendida por don José Luis Gutiérrez (folios 852 y 853 vto), en donde reconoce que alquiló a la Asociación, la soda con el equipo de cocina, refrigeración, platos, cucharas, tenedores, máquina de hielo, además de que la arrendante cubría los recibos de electricidad, agua y teléfono, así como los servicios de limpieza y fumigación. También, según se extrae de los hechos 1, 2 y 4 de la formalización de la demanda, el contrato tuvo como propósito la operación y explotación de ese establecimiento mercantil, incluido el mobiliario, pues en esos términos le fue dada en alquiler a la Asobacen a quien luego arrendó. Más aún, los informes periciales vertidos en autos y no objetados en este extremo por el recurrente, dan cuenta de que el contrato tenía como fin la operación y explotación de la soda y que comprendió los equipos y accesorios propiedad del Banco (folios 742 y 764) y la sentencia de primera instancia. Si se analiza la relación contractual al amparo del antecedente jurisprudencial transcrito, no cabe duda que lo arrendado es una empresa mercantil. En efecto, don José Luis, por ese medio, tenía derecho a utilizar tanto las instalaciones físicas ubicadas en el Banco Central, acondicionadas y destinadas a soda comedor, como a una serie de equipos y mobiliario necesarios para ese propósito, además de la prestación de servicios básicos, todo lo cual redundaba en que la contratación tuvo por objeto una universalidad, una empresa donde su fin y la actividad a desarrollar están íntimamente relacionados. El desarrollo doctrinario que se hace en el recurso, no tiene la virtud de modificar esta conclusión, no sólo por su referencia a ordenamientos extranjeros, sino también porque pese a establecer las diferencias entre un arrendamiento de bienes estáticos y dinámicos, para ubicar el que se analiza, dentro de los primeros,

por tratarse de un local, es lo cierto que de su propia exposición, según la cual esto supone el deber del inquilino de devolver las cosas en el estado en que se le entregaron (salvo deterioro normal) y el del arrendante de suplir las mejoras necesarias, sin interferir en el goce del bien, no se ajusta, como quedó dicho, a los términos bajo los cuales recibió la administración de la soda. IX.- Habiéndose determinado que lo arrendado no es un local comercial, es evidente que no se rige por la Ley de Inquilinato o la de Arrendamientos, sino por la legislación civil que norma lo relativo al alquiler, entre otros, de una empresa mercantil, de ahí que no incurre el Tribunal en quebranto alguno, al disponerlo de esa manera y en particular aplicar el 1151 del Código Civil, que regula la forma en que se pone fin a un contrato de esta naturaleza cuando no se determinó su vigencia. Esta disposición, contrario a lo expuesto por el recurrente, no fue derogado por el numeral 136 de la Ley de Arrendamientos, pues se trata de normas jurídicas que comprenden supuestos distintos; por lo que no tuvo sobre aquella ninguna incidencia. X.- En lo que atañe a la indemnización, conviene precisar que la Asobacen, mediante oficio N° 88-96 del 8 de abril de 1996, ordenó a don José Luis Gutiérrez devolver la soda-comedor el 12 de julio de 1996, sea que le concedió 90 días. Sin embargo, por oficio N° 219, la Gerencia del Banco Central informó a ésta la finalización del convenio y por ende de la relación arrendaticia a partir del 10 de mayo de 1996. De esta manera, el plazo original se redujo a un mes y dos días. El Ad Quem, en el Considerando VII, con fundamento en el artículo citado, avaló los tres meses inicialmente otorgados al actor y por eso, partiendo de la reducción posterior, dispuso: "... el resarcimiento debe ser equivalente a dos meses, dado que fue a partir del 13 de mayo de mil novecientos noventa y seis, que los personeros de la institución bancaria, impidieron al demandante el ingreso a sus instalaciones", con lo cual, sin duda, compensaba la diferencia de tiempo impuesta por el Banco. El numeral 1151 señala que si no se determinó la vigencia del contrato, su cese debe ser notificado anticipadamente a la otra parte, según las reglas dispuestas en el párrafo segundo que a la letra indica: "La anticipación se ajustará a la medida del tiempo en que se regulan los pagos, y comenzará a correr el término para el desahucio al principiar el próximo período". Ahora bien, si en el arrendamiento no se fijó plazo y la renta era semanal, en realidad la Asociación estaba obligada a avisar a don José Luis con una semana de antelación, de ahí que el tiempo de más que se le concedió, es un beneficio a su favor que el propio Tribunal respetó al tomar como parámetro de la indemnización los 2 meses que por decisión del Banco, se restaron a los 90 días originalmente otorgados y que esta Sala, por el principio de la no reforma en perjuicio, no puede modificar. En atención al planteamiento del recurrente, cabe indicar que si bien

de la literalidad de la norma se deriva la legitimación del arrendante para proceder al desahucio, sin responsabilidad de su parte, una vez que se cumplan los presupuestos en ella establecidos, es igualmente cierto que comprende también el derecho de los contratantes para que, sin responsabilidad de su parte, puedan ponerle fin a la relación de arrendamiento cuando contractualmente no fue considerado su plazo de vigencia."

ARRENDAMIENTO DE LOCAL MUNICIPAL ANÁLISIS SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE AL ARRENDAMIENTO DE LOS MERCADOS Y LAS POTESTADES DE LA MUNICIPALIDAD EN DICHO CONTRATO

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA.]²⁵

" IV.- Antes de entrar al fondo del asunto combatido, se estima necesario, hacer un breve análisis de la naturaleza jurídica de los mercados municipales y el régimen a que se encuentra sometido su alquiler. Así, en el voto de esta Sección del Tribunal, número 404-2005 de 14 horas 55 minutos del 31 de agosto del año en curso, se estableció al respecto: IV.- SOBRE LA NATURALEZA DE LOS MERCADOS MUNICIPALES Y EL STATUS DE LAS PERSONAS QUE OCUPAN SUS LOCALES O PARTE DE LAS INSTALACIONES. Los mercados municipales son bienes de dominio público, y si los particulares pueden utilizar y aprovechar una parte de su estructura, lo anterior debe realizarse a través de un contrato de concesión, todo bajo las regulaciones de normas de derecho público. Al respecto, en la sentencia número 2000-07039 de las nueve horas treinta y dos minutos del once de agosto del dos mil, la Sala Constitucional expresó: "... II.- Para resolver adecuadamente el punto, considera la Sala que es preciso refrescar los elementos básicos constitutivos de la relación que mantienen los amparados con la Municipalidad recurrida, especialmente en relación con la normativa que rige la relación inquilinaria, la naturaleza del bien que ocupan, las potestades municipales en relación con dichos bienes y los procedimientos aplicables a su específica relación con el ente municipal. III.- Sobre la normativa que rige la relación inquilinaria municipal: En cuanto a este punto, debe destacarse que la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y el Código Procesal Civil - en lo que resulte aplicable a la materia sobre arrendamientos - establecen claramente hacia qué sector de la población o hacia qué grupo de ciudadanos se dirigen sus alcances y protección. En dicha normativa se regulan las relaciones inquilinarias entre particulares y respecto de bienes inmuebles de carácter privado o público, salvo aquellos regímenes inquilinarios en que participen entidades públicas con carácter de arrendatarios o arrendadores que se rijan por disposiciones expresas de su propio ordenamiento

jurídico (artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos). De ahí que, si en cuanto a la relación inquilinaria municipal existe una normativa expresa que la rige y es propia de su ordenamiento jurídico, como en la especie podemos citar la Ley 7027 de cuatro de abril de mil novecientos ochenta y seis "Ley de Arrendamiento de Locales Municipales", entonces la relación inquilinaria de los amparados se encuentra excluida de las relaciones que se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Esta situación se ve reforzada por la propia Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, artículo 7 inciso c), el cual excluye del ámbito de aplicación de dicha ley a las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades, actividades que se encuentran regladas de igual forma por la Ley 7027 citada. Por ello, no se puede pretender que la situación inquilinaria de los petentes se pueda resguardar con las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, ya que para el régimen al cual están adscritos, existe una legislación especial y propia del ordenamiento jurídico municipal que debe respetarse y aplicarse en todos sus alcances y consecuencias, excluyéndose, por ende la posibilidad de aplicación de cualquier otra norma que la contravenga o la oponga. IV.- Sobre la naturaleza del bien que ocupan: En cuanto a este punto, también resulta de importancia la aclaración en relación con el bien que se arrienda. Los mercados municipales se encuentran catalogados por ley como bienes de carácter demanial. Primero, por el destino que persigue un mercado municipal y, segundo, por los fines que se satisfacen con la creación de un mercado de este tipo. Normalmente los inmuebles en que se establecen este tipo de mercados son bienes propios de la Municipalidad, lo que de hecho y de derecho constituye una calificación de ellos como partes de la Hacienda Pública Municipal. Su destino viene dado por Ley, ya que éstos se crean con el fin de dedicarlos a un tipo de comercio determinado y en beneficio de la colectividad. Los fines que se satisfacen son las demandas públicas de productos de consumo básico a mejores precios o más accesibles para el público en general. De ahí que se encuentran revestidos de un interés público que califica el carácter demanial de tales bienes inmuebles y de los locales que sobre dicho bien se asientan. Como bien demanial propiedad de un ente municipal, su administración y giro corresponde en exclusiva a tales órganos de la Administración Pública, todo ello dentro de las potestades que legalmente se establecen tanto a favor de la Municipalidad en materia de fijación de alquileres de tales locales, así como a favor de los inquilinos en materia de impugnación de actos administrativos relacionados con la administración y giro de los locatarios. La naturaleza jurídica del bien, entonces, define el tipo de ocupación, la cual difiere en todo de la que se puede alegar en el caso de arrendamiento de

bienes inmuebles que sean de carácter privado, ya que para todos los efectos la ocupación de un bien demanial se tendrá como una ocupación en precario, la cual nunca podrá utilizarse para alegar la prescripción decenal a favor del ocupante o derechos que normalmente se derivan de una ocupación de un inmueble privado. Ello por cuanto los bienes demaniales son imprescriptibles, inalienables, intransferibles y se encuentran fuera del comercio de los hombres. V.- Sobre las potestades municipales sobre dichos bienes: La innegable naturaleza del bien por las razones expuestas, hace que resulte necesario referirse a las potestades municipales sobre éste. Es bien sabido que los bienes demaniales, según su destino o uso, y como partes de la Hacienda Pública Estatal o Municipal, se encuentran regidos por distintas legislaciones que establecen obligaciones de administración y fiscalización a distintos entes y órganos del Estado. Así, por ejemplo, la administración de las áreas protegidas, bosques y parques nacionales, se encuentra encargada al Ministerio de Ambiente y Energía y a otras dependencias administrativas; asimismo, la administración de la Zona Marítimo Terrestre y los bienes como parques cantonales o distritales, calles vecinales y mercados municipales, corresponde por Ley a las Municipalidades. De esta forma, y sobre éstos últimos bienes citados, serán los Municipios o Gobiernos Locales los que se encargarán de dirigir las políticas de administración y disposición de tales bienes, todo en estricto apego a las normativas que al efecto se encuentran creadas y vigentes en la República. De ahí que, las relaciones entre el Municipio -como arrendador de locales municipales- y los petentes -como arrendatarios- se encuentra adscrita a la actividad administrativa y a las potestades públicas que por ley se le han conferido a esos entes para la administración y disposición de los bienes respecto de los cuales tienen la obligación de velar a favor del interés público. Dentro de tales potestades se encuentra, precisamente, la materia fijación de alquileres dentro de las relaciones de inquilinato municipal o de locales municipales. Es entonces a las Municipalidades a quienes les corresponde determinar o fijar los montos de alquiler, resolver sobre las oposiciones a los aumentos en la cuota de alquiler cobrada, y determinar la finalización del contrato de inquilinato, pero todo en vía administrativa, nunca en vía jurisdiccional, excepto en el caso de agotamiento de la vía anterior, cuando se podrá acudir a la vía contencioso administrativa para que ahí se revise lo actuado por el ente municipal. Nos encontramos, entonces, ante una actividad administrativa que es generadora de actos administrativos, los cuales pueden ser discutidos, impugnados y revisados en esa misma vía, o en la jurisdiccional ordinaria, como se dijo, previo agotamiento de la anterior. VI.- Sobre los procedimientos aplicables a su específica relación con el ente municipal. La

existencia de realidades tales como la naturaleza del bien, la exclusión de la legislación civil para el conocimiento y tratamiento de la materia inquilinaria municipal, y las potestades sobre los bienes demaniales como el que interesa, según se ha dicho supra, no es otra cosa más que confirmar el hecho de que los procedimientos en materia inquilinaria o que rigen la relación específica de los recurrentes con el ente municipal, es de carácter especial. Como se dijo, la existencia de la Ley número 7027, hace imposible el pretender que la relación que existe entre los amparados y la recurrida se resuelva y tramite en vía jurisdiccional. Igualmente hace imposible que los actos administrativos dictados dentro de tales procedimientos sean revisados por los Tribunales ordinarios. Ello circunscribe la situación a la discusión administrativa, al menos prima facie, para luego trasladarla a la vía jurisdiccional ordinaria contencioso administrativa. Si la Ley 7027 establece un procedimiento para la fijación de alquileres y su oposición, resulta insalvable el hecho de que tales discusiones deben mantenerse en esa vía. Igual suerte debe seguir las discusiones que se hagan en torno a los derechos derivados de una relación inquilinaria de carácter especial como la que interesa. De ahí que, si es cierto que los amparados son inquilinos del Mercado Municipal de Heredia, y éstos optaron por depositar sus alquileres en el Juzgado de Menor Cuantía de Heredia y no en la Municipalidad, como correspondía, o si ésta no les ha querido recibir el dinero por concepto de alquiler porque se oponen a pagar o a suscribir un contrato de alquiler con la Municipalidad, y como consecuencia de ello la recurrida optó por cerrar los locales, ello es un asunto que debe discutirse en la vía administrativa y no en esta Sala. Ello es así por

cuanto no se puede pretender por los petentes que la Sala asista su actuación cuando ésta no se ha ajustado a lo que las Leyes sobre la materia establecen, a sabiendas de que existe una legislación especial que rige sus relaciones inquilinarias con el ente municipal. Si los amparados no querían firmar los nuevos contratos porque consideraban que una cláusula es contraria a sus intereses, o si optaron por depositar o consignar los alquileres -siendo esto improcedente- porque la municipalidad no se los recibía por no corresponder éstos a los que había fijado en ejercicio de sus potestades, son actuaciones que obviaron los procedimientos legalmente establecidos para impugnar los actos administrativos que se dicten dentro de este tipo de relaciones, actuaciones, por demás, contrarias a derecho que no pueden ser amparadas por esta sede. Bien pudieron oponerse al monto fijado por la Municipalidad y haber -de esa forma- salvado su derecho, todo al amparo de la ley 7027. Igualmente, pudieron haber discutido el contrato de alquiler que les interesa en vía administrativa mediante los mecanismos jurídicos que al efecto

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

prevee la Ley General de la Administración Pública, o en la especie, el Código Municipal. Por ello, no corresponde a este Tribunal determinar si el cierre de los locales municipales que arriendan los amparados se encuentra a derecho o no, sino que será en la vía administrativa y a través de los medios de impugnación de los actos administrativos previstos en la legislación municipal, o en su defecto en la Ley General de la Administración Pública, donde se deberá determinar si lo actuado encuentra sustento o no en la legislación vigente. VII.- No está de más indicarle a los amparados, según se dijo en el primer considerando de esta resolución, que en relación con este tema se ha emitido una nutrida jurisprudencia, entre la que resulta necesario citar las sentencias números 0893-93 de las nueve horas treinta y tres minutos del veinte de febrero de mil novecientos noventa y tres; la número 1201-93 de las quince horas dieciocho minutos del dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y tres, y la número 2500-96 de las quince horas tres minutos del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y seis, las cuales se transcriben íntegramente en este fallo para sustentar y reiterar el criterio externado en los considerandos precedentes ..." El Tribunal Constitucional, también en voto No. 893-93 de las 9:33 horas del 20 de febrero de 1993, expresó: "Establecido el carácter demanial del bien, va de suyo que la explotación de un puesto en el mercado no constituye una simple relación de alquiler, pues conlleva para el particular una forma de uso y aprovechamiento de una cosa pública que tiñe de carácter público determinadas facetas del servicio prestado. En efecto, quien explota el tramo desempeña una actividad comercial privada, ciertamente, pero en un lugar municipal ad hoc y con una inmediata finalidad -la causa misma de que el puesto se le adjudique-: el mantener un centro de intercambio local para facilitar el expendio y abastecimiento de artículos de primera necesidad, un servicio municipal típico y tradicional ... Por lo demás, si examinamos ahora el caso bajo el ángulo de las normas que rigen la relación entre la administración municipal y el titular del puesto, encontramos un clausulado reglamentario expresión de la inmediata finalidad pública de la adjudicación, lo que la caracteriza como constreñida al derecho público, pues el régimen privado es regido por la autonomía de la voluntad (artículo 28 constitucional) y hay aquí una relación reglamentaria exorbitante de derecho común... Sentado lo anterior, las formalidades relativas al trámite de "arrendamiento" de los tramos, previstos por la propia Ley 7027, cuyo artículo 5 es invocado para fundamentar el presente recurso, son relativas al "arrendamiento" de un bien demanial de las municipalidades y el propio concepto de "arrendamiento" no es feliz, o mejor dicho, no es expresivo del conjunto de relaciones derivadas de la adjudicación, habida cuenta del haz de obligaciones impuestas al titular del puesto (...)" V.- Aclarado lo anterior, procede

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

entrar el examen de lo establecido por la ley número 7027 del 4 de abril de 1986, que reformó en su totalidad, la número 2428 del 14 de septiembre de 1959. En ella se establece el procedimiento para la fijación de las tarifas por el arriendo de locales, tramos o puestos en mercados municipales. El artículo 1º., expresa, que la tasa será determinada por la Municipalidad, previo dictamen de una Comisión Recalificadora, la que debe integrarse, con cuatro miembros: dos regidores municipales y dos inquilinos de cada mercado; los que deben ser postulados por los inquilinos, con tiempo hasta el 15 de setiembre del año que corresponda, siendo obligación del ayuntamiento, comunicar a los arrendantes mediante nota certificada o por otro medio directo, por escrito, con treinta días de anticipación. El numeral 2º., determina los conceptos que deben considerarse para dictaminar el incremento del precio. Por su parte, el ordinal 3º., obliga a la corporación a nombrar a sus representantes, en la última quincena de setiembre del año anterior a aquél en que inicie el período. También estipula la obligación de introducir el informe, a más tardar un mes después de que sus miembros hayan aceptado el cargo, bajo apercibimiento, en caso de que no se presente, de que la Municipalidad, pueda prescindir de ese trámite y proceder a hacer la fijación, mediante la intervención de funcionarios municipales u otro procedimiento adecuado. También se dispone, que si no queda definitivamente acordado antes del treinta de diciembre, deberán regir los alquileres vigentes. Por su parte, el artículo 4º., determina, que la recalificación debe comunicarse a cada inquilino, mediante nota certificada.- VI.- Como se obtiene de lo expuesto, lo que se busca es una conciliación del canon a regir en un quinquenio determinado, y luego del estudio de los atestados que constan ante este Despacho, se llega al convencimiento, que se dieron varias irregularidades, que se detallan a continuación. En primer término, en ningún lado de la Ley aplicable al caso se conceptúa, que el Alcalde Municipal forma parte de la Comisión Recalificadora. También se irrespetó el plazo para que la Municipalidad, designara a los dos Regidores que iban a formar parte de tal organismo, ya que contaba con término hasta la última quincena del mes de setiembre de dos mil cuatro, nombramiento que realizó, hasta la sesión ordinaria número 43 del veinticinco de octubre, en que nominó como tales, a los señores Olger Murillo Ramírez y Guillermo Corrales. Por demás, no consta en autos, la juramentación de los integrantes y menos aún, que el informe se haya emitido un mes después que la aceptación de los cargos. También se desprende de la documentación aportada, que los plazos se vencieron, dado que el señor Alcalde convocó, el veinte de diciembre de dos mil cuatro, a una reunión a celebrarse "a las dos de la tarde del veintitrés", sin que se acreditara, si se realizó dicha convocatoria. Todo esto lleva a determinar, que el procedimiento seguido por la Municipalidad de Naranjo, sin lugar a

dudas violenta la normativa citada en el acápite precedente, circunstancias éstas que, por sí solas, acarrearán la nulidad del acuerdo combatido.- VII.- No desconoce el Tribunal la facultad de la Corporación de hacer la fijación, si el acuerdo no llega al seno del Concejo en el plazo establecido – circunstancia que no se acreditó en autos -, empero, cualquier tasación debe hacerla en los términos en que lo manda el numeral 2 ° de la Ley de Arrendamiento de Locales en Mercados Municipales. En esa disposición se expresa, que debe tomarse en consideración, “(...) las circunstancias especiales del arrendamiento, entre ellas: amplitud, ubicación del local o puesto, estado del edificio, costo de la vida, situación económica imperante, clase de mercadería que se venda, y cualesquiera otros datos que sirvan para la justa determinación del precio del alquiler”. Según consta en el acuerdo segundo de la sesión extraordinaria número 33 de veintisiete de diciembre de dos mil cuatro, consideró, únicamente, “(...) el valor del Edificio, se hace el rebajo de la depreciación por los Años de vida del Edificio y se toma en cuenta un 10% para desarrollo y Mejoras del Mercado (...)”. Asimismo dispuso: “(...) aprobar la nueva tarifa (...) a razón de ₡2-984.90 el Valor del M-2 (...) con un aumento Porcentual del 62.63 en el primer año (...)”. Acto seguido, establece la siguiente tabla: “Para el Año 2006- un valor de ₡3.442.01 con un aumento del 15.31% Para el Año 2007 con un valor de ₡3.747.41 con un aumento del 8-87% Para el Año 2008 con un valor de ₡4.052.01 con un aumento del 8-15% Para el Año 2009 con un valor de ₡4.358.20 con un aumento del 7,54% “ Se desprende de lo anterior, que no se cumplió con lo mandado por la norma y además, no se precisa, en forma detallada, las motivaciones por las cuales se arribó a tal incremento. Lo anterior, aunado al procedimiento de conformación de la Comisión Recalificadora, provocan que deba acogerse el recurso presentado y por ende, anular el acuerdo impugnado.- VIII.- P or disposición de los artículos 181 y 351 de la Ley General de la Administración Pública, debe darse por agotada la vía administrativa.”

DERECHO DE PRIORIDAD EN LOCAL COMERCIAL

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]²⁶

"V.- En forma reiterativa esta Sala ha dicho, que si en el recurso se aduce un error de derecho, es menester referirse a las normas del medio probatorio que fueron conculcadas y expresar de un modo claro y concreto en qué consistió el error, identificándolo particularmente con las pruebas mal apreciadas, debiéndose señalar como corolario las normas substantivas que indirectamente resultan

infringidas. Aunque el recurrente menciona las normas de fondo que a su juicio fueron violadas, al referirse a las normas referidas al valor probatorio conculcadas se limita a citar como quebrantado el artículo 330 del Código Procesal Civil, afirmando que se dio un irrespeto a las reglas de la sana crítica. Planteadas así las cosas habría que entender que los juzgadores, en su labor investigativa de los hechos, dejaron de lado la lógica y el sentido común, ignorando y menospreciando elementos de juicio, en términos tales que esto los llevó a conclusiones absurdas, situación que en realidad no se da en el sub exámine. En el sub júdice ha quedado demostrado que el desalojo del local se dio en virtud de la ejecución de una orden del Ministerio de Salud, el cual declaró inhabitable el inmueble. Este hecho es incuestionable, sin embargo carece de influencia en la decisión de la litis. El error de la casacionista estriba en considerar, apoyándose en el criterio del Juzgado, que el derecho de prioridad que reconocía la Ley de Inquilinato a favor del inquilino desalojado, tenía condicionado su nacimiento a que la materialización del desalojo se produjere por la ejecución de una orden de desalojo judicial. Tal criterio resulta totalmente infundado. El derecho de prioridad, que reconocía la derogada Ley de Inquilinato, era un derecho, tratándose de local de comercio o para profesionales, que la ley concedía al inquilino que ha sido obligado a desalojar con motivo de reparaciones o de nueva construcción total, para volver a ocupar en ésta una sección o local similar al que tenía en arrendamiento en la edificación reparada o demolida. Si bien su ejercicio estaba condicionado a la debida notificación por parte del propietario de la finalización de las obras, momento a partir del cual corría el plazo de caducidad, es con la notificación de las diligencias de prevención de desalojo que tiene lugar su nacimiento. De otra manera se caería en el absurdo de que notificado el inquilino de las diligencias de prevención de desalojo, éste no podía desalojar voluntariamente el inmueble sin perder con ello su derecho de prioridad. El juicio de desahucio procedía, en ese entonces, únicamente en la eventualidad de que el inquilino se negare a desalojar voluntariamente dentro del plazo otorgado. En el actual Código Procesal Civil, al igual que en el antiguo Código de Procedimiento Civiles, en la resolución interlocutoria que confiere el emplazamiento al demandado, el Juez emite una orden de desalojo, la cual en caso de sentencia estimatoria que declare con lugar la pretensión únicamente se confirma. La forma en que se materializaba el desalojo no interesa a efectos del derecho de prioridad. Bien podía el desalojo hacerlo el inquilino de manera voluntaria, en razón de la ejecución de una orden judicial, o por cualquier otra circunstancia, como sería en el caso concreto la ejecución de una orden emanada del Ministerio de Salud. VI.- T.H.S.A. debió dar visto al actor de la conclusión de las obras

para que éste pudiera ejercer su derecho. El actor, al momento en que el propietario le notificó su solicitud de desalojo mediante las diligencias judiciales de prevención de desalojo, pasó a tener en su haber el derecho de exigirle al propietario otorgarle preferencia en la ocupación del nuevo local, una vez que terminara la nueva edificación. Al ponerse la sociedad demandada en condiciones de no cumplir la obligación legal que tenía respecto del actor, al arrendar el nuevo local a un tercero, esa obligación se transformó en indemnización de daños y perjuicios. La Sala, pues, no encuentra error alguno en la apreciación de las pruebas señaladas, y por lo tanto tampoco violación indirecta a los artículos 13 y 14 de la antigua Ley de Inquilinato.[...] XIII.- Tal y como se dijo atrás, el derecho de prioridad no nacía con la materialización del desalojo ordenado por resolución judicial, sino desde el momento que el propietario le solicitaba por medio de las diligencias judiciales respectiva, el desalojo al inquilino del local profesional o comercial, para reparaciones que requirieran el desalojo o para construcciones nuevas. En el caso del desalojo solicitado por el propietario para edificar un nuevo local, resulta lógico la demolición del inmueble. Sin embargo, no es con la demolición del inmueble que se extingue el contrato de arrendamiento, sino con el desalojo efectivo del inmueble: "La Ley de Inquilinato no permite afirmar que el desalojo por construcción produce una simple suspensión del contrato de arrendamiento, y por lo mismo no puede afirmarse que el contrato se pone de nuevo en vigencia mediante el ejercicio del derecho de prioridad, pues lo que se da es un derecho preferente del inquilino para la celebración de un nuevo contrato en sustitución del anterior, que se extinguió por el desalojamiento, sea que las partes no se desligan por entero cuando el desalojo se efectúa por motivos de construcción, pues al propio tiempo nace entre ellas una nueva relación jurídica que establece contra el propietario la obligación de dar preferencia al inquilino de antes, con el correlativo derecho de éste para exigir que se le otorgue esa preferencia" (Sala de Casación, N° 15 de las 15:00 hrs. del 22 de marzo de 1979). La actual legislación en materia inquilinaria, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 7527 del 7 de julio de 1995, expresamente dispone en su artículo 72, párrafo segundo, que: "La extinción del contrato no altera las responsabilidades de las partes en cuanto a los demás derechos y obligaciones nacidos del arrendamiento". La violación argüida del artículo 1146 del Código Civil, por falta de aplicación, carece de sustento jurídico. Reiterando, en primer lugar la extinción del contrato de arrendamiento, en el caso concreto, se da con el desalojo del local, no con la demolición del mismo. En segundo lugar, la extinción del contrato de arrendamiento no conllevaba la pérdida del derecho de prioridad para el actor. XIV.- Con base en las razones antedichas, no presenta el fallo impugnado los

defectos de legalidad alegados por la recurrente. Así las cosas, se impone declarar sin lugar el presente recurso de casación, con sus costas a cargo del demandado."

FUENTES CITADAS

- 1 BERMUDEZ ROJAS Nora Elena. El contrato de arrendamiento en el Derecho Civil. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 1981.pp.1.2.
- 2 JIMÉNEZ Jorge. Algunas ideas sobre el contrato de arrendamiento regulado en la Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos. REVISTA JUDICIAL. (82)pp.29.
- 3 Ley N° 7527.LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS .Costa Rica, del 10/07/1995.
- 4 Ley N°63. CÓDIGO CIVIL. Costa Rica, del 28/09/1887.
- 5 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N ° 309, de las catorce horas cincuenta minutos del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa.
- 6 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 337,de las catorce horas veinte minutos del veintiocho de noviembre de mil novecientos noventa.
- 7 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA .Resolución N° N° 100, de las catorce horas treinta y cinco minutos del veintidós de setiembre de mil novecientos noventa y cinco.
- 8 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 002-F-95, de las catorce horas treinta minutos del seis de enero de mil novecientos noventa y cinco.
- 9 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA .Resolución N° 115 , de las nueve horas cincuenta minutos del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis.
- 10 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA .Resolución 037-F-98. San José, a las quince horas diez minutos del veintidós de abril de mil novecientos noventa y ocho.
- 11 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 27, de las catorce horas veinte minutos del dieciséis de abril de mil novecientos noventa y siete.
- 12 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.Resolución N°399-F-03, de las nueve horas cuarenta minutos del once de julio del dos mil tres.
- 13 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución N° 030, de las quince horas del catorce de febrero del dos mil tres.
- 14 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 301 de las nueve horas cincuenta minutos del once de octubre de dos mil seis.-

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

- 15 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución N° 254, de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro.
- 16 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución N° 187, de las once horas del veintiocho de junio de dos mil cinco.
- 17 TRIBUNAL AGRARIO SECCION SEGUNDA. Resolución N° 511-F-06, de las quince horas doce minutos del veintinueve de mayo del dos mil seis.-
- 18 TRIBUNAL AGRARIO SECCION PRIMERA. Resolución N°0041-F-06, de las catorce horas seis minutos del treinta de enero del dos mil seis.
- 19 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 296-F-06, de las catorce horas ocho minutos del veintitrés de marzo de dos mil seis.-
- 20 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Resolución N° N° 013, de las diez horas del veintinueve de enero de mil novecientos noventa y tres.
- 21 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA . Resolución N° 296, de las quince horas veinticinco minutos del treinta y uno de julio del dos mil dos.
- 22 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA. Resolución No. 462-2004 .-, de las diez horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de setiembre del dos mil cuatro.
- 23 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 606-F-04, de las ocho horas cincuenta minutos delveintitrés de julio del año dos mil cuatro.
- 24 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°726-F-2004, de las doce horas veinte minutos del veinticinco de agosto del año dos mil cuatro.
- 25 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución N°542-2005., de las catorce horas treinta minutos del once de noviembre de dos mil cinco
- 26 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°000423-F-99, de las quince horas cincuenta minutos del veintiocho de julio de mil novecientos noventa y nueve.