

Facultad de Derecho.

Universidad de Costa Rica.

Derecho de la Contratación Privada II.

En nuestro sistema jurídico civil, nos encontramos con 2 tipos de contratos debidamente definidos:

1.- Contratos nominados o típicos: que son aquellos que por su uso constante y la importancia que tiene su uso en la sociedad, el legislador ha considerado necesario su regulación en nuestro Código Civil, dentro de esta distinción encontramos la compra-venta, la cesión, la fianza, el mandato, el contrato de obra, el arrendamiento, el inquilinato como parte del arrendamiento desde el punto de vista civil.

2.- Contratos innominados o atípicos: son aquellos que no están regulados en el Código y nacen de la voluntad de las partes, como el fideicomiso, el contrato de las tarjetas de crédito.

La Compra-venta.

Es un contrato nominado ya que por su constante uso esta regulado, así el:

El **1049** establece cuando se perfecciona la compra-venta, al definir que esta es perfecta cuando se pacta o acuerda en precio y cosa, este es el perfecto contrato consensual ya que las partes consienten en realizar dicho contrato, no necesita escritura pública salvo para la protección de terceros.

1049.- PERFECCIÓN: La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

El jurista Capitant afirmaba: **No todo el mundo tiene algo que vender pero todo el mundo tiene algo que comprar.**

La compra-venta, es el pacto mediante el cual se transmite la propiedad, teniendo trascendencia tanto desde el punto de vista civil como desde el punto de vista mercantil.

Este tipo de contrato pudo tener su origen en el **trueque de mercancías**, acto conocido hoy día como **permuta**, se cambiaban 10 chayotes por 3 semillas de cacao. Al aparecer la **moneda**, desplaza al trueque como medio de transmitir la propiedad de los bienes, dando origen al **precio**, que es el valor que se le pone aun determinado artículo, iniciando con ello la **venta**, agilizando la transmisión del dominio del bien.

La **compra-venta** es el contrato, mediante el cual se traspasa la propiedad de una cosa a cambio de un precio que se estipula.

El que efectúa la enajenación se llama: **vendedor** y la persona a quien se le traspasa se denomina: **comprador**, – es quien paga el precio.–

La compra-venta es un contrato **bilateral** o **sinalagmático**, es el contrato bilateral por excelencia, ya que nacen obligaciones para las partes. Es **oneroso** ya que se paga un precio, ya que si fuera gratuito sería una donación, perdiendo por ello su esencia. Es un contrato **principal** ya que no necesita de otro contrato para nacer a la vida jurídica.

¿ Se pueda realizar una compra-venta en forma aleatoria. ? Sí, con base en el **1059**.

1059.- VENTA DE COSAS FUTURAS: La venta de cosas futuras se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que el comprador tome a su cargo el riesgo que no llegaren a existir. En concordancia con el 441*

Al señalar el Código: **...bajo condición de existir...** se admite no solo su existencia sino que se pueda hacer previsible esa existencia. Por eso es necesario a la hora de redactar un contrato, establecer claramente las condiciones y pautas a las que se van a someter los contratantes y lo que realmente desean realizar a la hora de pactar, esas cláusulas.

El Código de Comercio, en este punto es más amplio que el Código Civil, pues exige para la perfección del contrato de compra-venta de cosa futura que ésta sea **determinada** y que se **dé su existencia** y no dejarla al azar. Se da lo que se conoce como una condición suspensiva del contrato.

441*.- En la compra-venta de cosa futura determinada, el contrato quedará subordinado a la existencia del objeto: Si la cosa no llegare a existir, el contrato quedará resuelto sin responsabilidad para ninguno de los contratantes. Si ya se hubiere pagado el precio o parte de él, estará obligado el vendedor a devolver la suma recibida, a menos que de su parte hubiere culpa, dolo o negligencia, en cuyo caso responderá también por los daños y perjuicios causados.

1049.- PERFECCIÓN: La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

Se da una manifestación de la voluntad de las partes de realizar un negocio y para nuestro ordenamiento esa venta es perfecta.

¿ Se podría dar la voluntad de una sola de las partes al realizar un contrato o negocio. ?

Sí, con base en el 273, con excepción de los que viven bajo el régimen de la Ley de Condominios y al 417.

273.- COSA INDIVISIBLE: Si la cosa sólo es indivisible en sí misma, y los condueños no convienen en que se adjudique a alguno de ellos, reintegrando a los otros en dinero, se venderá la cosa y se repartirá el precio.

417.- CITACIÓN DE ACREEDORES: Siempre que haya de venderse judicialmente la finca hipotecada se citará a todos los acreedores hipotecarios...

De los artículos anteriores se desprende, las 2 formas donde se impone la voluntad de un solo sujeto: **1.-** un copropietario pide la venta del bien indivisible al Juez, - 273 -, ya que nadie esta obligado a vivir en copropiedad con otro. **2.-** por venta judicial.

Una gran mayoría de los juristas, opina que eso en realidad no se da, ya que estaba plenamente establecido y el otro contratante conocía de antemano las consecuencias.

Don Pablo Casafont, decía: **que en los casos de remate por deuda , la venta se realizaba de esa forma, porque ya estaba convenida en el negocio y lo que se establecía es una venta en condición suspensiva. Se preguntaba si ésta era una venta condicionada o una venta por analogía donde tendríamos un conflicto: no se da una venta consentida, lo que se da es una venta indirecta realizada por un Juez.**

La compra-venta tiene importancia tanto desde el punto de vista Civil como del Mercantil.

La compra-venta en el Código Civil esta establecida en el **1049** y en el Código de Comercio en el **438***.

¿ Cuándo estamos en una compra-venta civil o mercantil. ?

Es mercantil: **a.**– cuando se realiza entre comerciantes. Por ejemplo cuando una fábrica de autos le vende a su distribuidor. **b.**– cuando se da entre 2 personas jurídicas. Por ejemplo cuando el distribuidor le vende a una persona jurídica. **c.**– cuando una persona jurídica le vende a una persona física.

Es civil, cuando una persona física le vende a otra persona física.

LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRA–VENTA.

Los elementos esenciales de la compra–venta son 2 : **i.**– el **consentimiento** y **ii.**– las **formalidades que la ley exige**.

Debemos recordar que toda donación de un bien mueble mayor de ₡ 250 debe hacerse en escritura pública.

1049.– Define los elementos de esenciales de la compra–venta: **consentimiento, cosa y precio.**

En cuanto al **consentimiento** no solo debe darse en cuanto a la cosa sino que debe darse en cuanto al precio, además deben darse todas las condiciones que rodeen el contrato y sobre todo debe ser **legal**.

El consentimiento debe darse libre, claro, manifiesto, donde el animo del vendedor o del comprador, puede ser distinto, por ejemplo vender para ocultar un hecho ilícito, desviar los bienes, dándose una venta simulada y desprovista de un valor legal, cuando se da la venta de esa forma. A los acreedores del vendedor de este tipo de venta simulada, pueden presentar una **acción pauliana**, la cual para ejercitarla **no se debe probar a título gratuito sino a título oneroso**.

EL OBJETO DE LA COMPRA–VENTA.

En cuanto al objeto de la compra–venta, se dan varios requisitos:

- 1.**– la cosa o bien debe de existir o estar en posibilidades de existir al momento en que se lleva a cabo el contrato, – el ternero por nacer, la cosecha por recoger. –
- 2.**– el bien debe estar en el comercio de las personas, ya que al estar en el comercio de las personas es susceptible de enajenación, si la cosa no llega a existir hay invalidez contractual, podría darse el caso que la pérdida fuera parcial, por lo cual el comprador podría pagar menos por la venta.
- 3.**– es estar en condición de entrar en poder del comprador.

Alberto Brenes, dice que: **Cuando se hace una compra–venta sobre cosas indeterminadas, pertenecientes a cierta especie, se viene a perfeccionar hasta que no se individualice, de tal manera el objeto de la compra–venta, sea lo que las partes quisieron.**

En la compra–venta de cosas fungibles, como habla el Código, pero de lo que se trata más bien es de cosas perecederas, que se pesan, compran o miden, esta nace a la vida jurídica desde el momento en que se celebra el contrato, pero la entrega se perfecciona hasta que las cosas se cuenten, pesen o midan. – **1051**–

1051.– **COSAS FUNGIBLES: La venta de cosas fungibles que se haga, no por junta sino por peso, cuenta o medida aunque existe desde su celebración como contrato productor de obligaciones, no trasmite la propiedad hasta que se cuenten, pesen o midan dichas cosas.**

Existe también la compra–venta a precio alzado, tales como la compra de ganado o jabas de chiles dulces, aquí la venta se perfecciona desde ese momento. También existe la compra–venta a precio alzado en la venta de fincas y se da la compra–venta sujeta a prueba, por ejemplo, se compra un repuesto para el automóvil, no

hay originales y le dan uno genérico para que lo pruebe, si le sirve lo compra, este contrato se llama venta en condición suspensiva. – **1052** en concordancia con el **454*** –

1052.– VENTA SUJETA A PRUEBA: Se presume que la venta sujeta a prueba se hace en condición suspensiva.

454*.– Cuando la compra-venta se pacte condicionada a prueba, se entenderá sujeta a condición suspensiva de que la cosa tenga las cualidades convenidas y necesarias para el uso a que se destina. La prueba deberá realizarse en la forma y plazo convenidos en el contrato: a falta de estipulación, se atenderá a la costumbre.

EL PRECIO.

Es otro elemento de la compra venta, debe de consistir en una suma de dinero, no se debe entender solo el numerario en dinero constante y sonante, sino la variedad de formas de pago: cheques, la letra de cambio, la carta de crédito, las tarjetas de crédito y debito. Sino se diera en dinero la compra-venta y, fuere de otra forma, se daría la figura de la **permuta**, y su regulación jurídica sería diferente.

Al realizarse una compra-venta se debe fijar el precio por los contratantes, o se puede dejar a un 3º que lo fije, una vez fijados se perfecciona la compra venta. – **1056** y **1057** –

1056.– PRECIO.: El precio de la venta debe ser determinado por las partes, o por lo menos deben fijar éstas un medio por el cual pueda ser determinado más tarde.

1057.– PRECIO A FIJAR POR TERCEROS: En caso de que las partes hayan convenido que el precio se fije por uno o más terceros, y éstos se negaren a cumplir el encargo o no lo pueden verificar, o no se convinieren, la venta se tendrá por no hecha.

No solo en el matrimonio, se entregan arras, sino que en todo contrato se puede estipular, para formalizar una venta, es diferente a la promesa de venta, es una señal de trato, el incumplimiento de ésta, puede transformarse en un delito.

Si se da arras o señal de trato, y **no se estipula nada en el contrato**, estas se rebajarán del precio de la venta, a la hora de que la partes realicen el negocio, si el vendedor elude la venta, el comprador podría acusar penalmente al vendedor. Pero si en el contrato, se establece una cláusula en cuanto a las arras, que destine que éstas, en caso de no realizarse la venta, pasan directamente al vendedor. Se debe establecer claramente en el contrato. – **1058** –

1058.– SEÑAL O ARRAS: Las cantidades que con el nombre de señal o arras se suelen entregar en las ventas, se entiende siempre que lo han sido por cuenta del precio y como ratificación del contrato, sin que pueda ninguna de las partes retractarse perdiendo las arras, salvo que así este expresamente estipulado.

Debemos recordar que la opción es un derecho personal no un derecho real.

¿ Se podrá vender una cosa ajena. ?

Sí, aunque en el Código Civil establece que es nula, – **1061** –, esta nulidad es relativa, por la aceptación del verdadero dueño de vender, – **1063** –, y es válida en el caso de venta mercantil, por ejemplo realizada por un comisionista. – **440*** –

1061.– INDEMNIZACIÓN PARA EL COMPRADOR: La venta de cosa ajena es absolutamente nula;

pero el comprador que ignora el vicio del contrato, tiene derecho a los daños y perjuicios aún contra el vendedor de buena fe.

1063.- VENTA DE COSA AJENA: La nulidad de la venta de cosa ajena, queda salvada si el verdadero propietario ratifica la enajenación, o si el vendedor llega a ser ulteriormente propietario de la cosa vendida.

440*.- La compra-venta de cosa ajena es válida siempre que el comprador ignore la circunstancia. En este caso el vendedor está obligado a entregarla o, en su defecto, a abonar daños y perjuicios. La compra-venta será nula cuando el comprador, al celebrarse el contrato, sabe que la cosa es ajena.

La promesa de venta de cosa ajena será válida. Quien tal cosa ofreciere estará obligado a adquirirla y entregarla al comprador, bajo pena de abonar daños y perjuicios.

En cuanto a que un comprador se encuentre en una situación como esta, le caben 2 vías de oponer la nulidad de la venta contra el vendedor: **1.-** la acción y la **2.-** la de excepción y al vendedor solo podría oponer ésta, **en una sola vía:** la de **excepción.** – **1062** en relación al **843** y al **868** –

1062.- NULIDAD COMO EXCEPCIÓN: Esta nulidad puede ser opuesta por el vendedor, cuando sea demandado para la entrega de la cosa o para el otorgamiento de la escritura pública; y por el comprador, como acción o excepción en cualquier tiempo, salvo lo dicho en los dos artículos siguientes.

843.- NULIDAD COMO EXCEPCIÓN: La nulidad, ya sea absoluta o relativa, puede oponerse siempre como excepción.

El **1062**, al referirse: **... en cualquier tiempo.** , supone la idea de imprescriptibilidad. Don Alberto Brenes nos dice que: **eso no puede ser así, ya que existiría una inseguridad jurídica y si cabe aplicar para ello el 868.**

868.- PRESCRIPCIÓN DECENAL: Todo derecho y su correspondiente acción se prescriben por diez años. Esta regla admite excepciones que prescriben los artículos siguientes y las demás establecidas expresamente por la ley, cuando determinados casos exigen para la prescripción más o menos tiempo.

1064.- VENTA HECHA POR UN COPROPIETARIO: La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, como perteneciéndole por entero, es válida en cuanto a la parte del vendedor; más, si el comprador ignoraba el vicio de la venta podrá rescindirla.

Por ejemplo: un padre muere y deja a sus 5 hijos una finca, uno de ellos vende la totalidad de esta, solo es válida esa venta en la parte que le corresponde, si el comprador acepta. Pero si el hijo aplica el principio de no querer vivir en copropiedad con los demás y la finca es indivisible, puede ir donde el Juez y solicitar que la venda.

1065.- BIENES MUEBLES: La nulidad de la venta de cosa ajena no se aplica a cosas muebles, pues respecto de éstas el comprador de buena fe se hace inmediatamente propietario, si entró en posesión real, salvo lo dispuesto en el artículo 481.

481.- MUEBLES: La propiedad de los muebles se adquiere eficazmente respecto de terceros, por la tradición hecha a virtud de un título hábil; pero aquel que ha perdido o han robado una cosa mueble, puede reivindicarla dentro de tres años contados desde el día de la pérdida o del robo, salvo que el poseedor actual de la cosa robada o perdida, la hubiere comprado con las formalidades usuales en feria o venta pública, o a un dueño mercader que vende cosas semejantes; en tales casos, el dueño originario no puede recuperarla sin pagar al poseedor el precio que le ha costado, quedándole el derecho de exigir

el valor de la cosa de cualesquiera de los otros poseedores, respecto de los cuales hubiera sido eficaz una acción reivindicatoria.

La posesión vale por título.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

Son 3 las obligaciones del vendedor:

1.- entregar el bien: sobre este punto se dan 3 situaciones:

a.- ¿ dónde debe entregar el bien ?:

i.- donde pactaron las partes.

ii.- se aplica el **1070** en concordancia al **451***.

1070.- ENTREGA: el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el lugar en que ésta se encontraba al tiempo del contrato.

451* .- Salvo pacto en contrario o costumbre establecida, la cosa vendida se entregará en el establecimiento del vendedor, o en su domicilio en defecto de aquél.

También se podría entregar el bien en la base, si el comprador esta fuera del país, por ejemplo: si fuera un taxi.

La cosa debe entregarse completa, con todos sus accesorios.

1074.- ENTREGA DE LA COSA Y ACCESORIOS: El vendedor debe entregar junto con la cosa los accesorios de ella como las llaves de los edificios, los aumentos que haya tenido después de la venta, y los frutos producidos después de la fecha fijada para la entrega.

Brenes Córdoba, nos dice que: **accesorios a la venta de un caballo, son la grupera, la montura.**

1086.- REEMBOLSO POR CONSERVACIÓN: El comprador debe, al recibir la cosa, reembolsar al vendedor las expensas que éste haya hecho en la conservación de ella desde el momento de la venta.

En estos artículos se da una incongruencia, y es donde dice: **1074: El vendedor debe entregar ... los frutos producidos después de la fecha fijada para la entrega.** y el **1086: El comprador debe, al recibir la cosa, reembolsar al vendedor las expensas...** es ahí donde tenemos que tener mucho cuidado al redactar un contrato y plasmar en él, lo que realmente quieren las partes y no caer en un problema legal por falta de información. Tesis del Profesor: un contrato bien redactado nunca va a los Tribunales salvo por incumplimiento contractual.

Frutos Venta

II.....I

12/08/05 01/12/05 Paga **1086**

Pertenece al vendedor

Brenes Córdoba, dice: **que uno de ellos hay que derogarlo.**

El Código Civil francés y el español establecen que los frutos pertenecen al comprador desde el momento en que se perfecciona el contrato.

A la hora de realizar una compra-venta nuestro Código establece que si se compra una cosa que no se determine, no se individualize, el vendedor no estará en obligación de entregar ni lo mejor ni lo peor en calidad sino la que este en estado regular. – 770 en relación al 421*. –

770.- COSA DETERMINADA EN ESPECIE: Si la prestación consiste en la entrega de una cosa determinada, no individualmente, sino en cuanto a su especie, no esta obligado el deudor a darla de la mejor calidad, ni el acreedor a recibirla de la peor.

421*.- Si en el contrato no se determinare con toda precisión la especie y calidad de mercaderías que han de entregarse, el acreedor no podrá exigir la mejor, ni el deudor podrá cumplir entregando lo peor. En este caso deberá conformarse el acreedor con la especie y calidad media. Si no hubiere entendimiento, la cuestión será resuelta por la autoridad judicial competente, siguiendo los trámites establecidos para los actos de jurisdicción voluntaria.

Por ejemplo: vendo una casa y tengo un problema judicial por daños y perjuicios con el vecino, porque me cortó unas ramas que no lo perjudicaban, esta venta no transmite los derechos de la demanda ya que son personales, tendría que estipularse en el contrato y ser cedidos y no vendidos.

b.- ¿ Cuándo se debe entregar el bien. ?

*****Con respecto al cuándo, esta formalidad no tiene lugar, cuando ya el comprador se encontraba en posesión del bien. ***** Este ya no tiene que entregarse, por ejemplo, si fuera arrendatario y compra, ya que se encuentra gozando del uso y goce, pero es el dominio el que se entrega desde el momento en que se efectúa la compra venta.

El plazo para entregar el bien, debe ser en primer término en la forma en que lo pactaron los contratantes.

¿ Que sucede si el vendedor no entrega el bien en el plazo convenido.?

Al comprador le quedan 2 caminos: **I-** pedirle al Juez que lo ponga en posesión del bien si ya pago y **II.-** pedir la resolución de la venta, en ambos casos puede cobrar daños y perjuicios. Se debe recordar que la resolución de un contrato no opera de pleno derecho hay que solicitarla al Juez. – 1071 –

1071.- RESOLUCIÓN O POSESIÓN : Si el vendedor no entrega la cosa en el tiempo convenido, el comprador podrá a su elección pedir, o la resolución de la venta o que se le ponga en posesión de la cosa.

Si el vendedor no hubiere efectuado la tradición, por caso fortuito o fuerza mayor, no habrá lugar a la resolución.

¿ Que pasa si el comprador no cancela el precio de la venta. ?

El vendedor no esta obligado a entregar el bien, pero establece una excepción: **salvo que para el precio se hubiere estipulado plazo.** – 1072 en concordancia con el 465* – 466* –

1072.- PRECIO: El vendedor no es obligado a entregar la cosa mientras el comprador no satisfaga el precio, salvo que para el pago se hubiere estipulado plazo.

A veces ocurre que tanto el comprador como el vendedor no estipulan fecha, ni fijan lugar para el pago del precio y la entrega del bien, **que siempre debe hacerse simultáneamente, es decir al mismo tiempo**, a la hora de perfeccionar el contrato, se acude a las normas que rigen el traspaso de bienes para solventar dicha situación.

465*.- Si no se hubiere fijado fecha para la entrega de la mercadería, el vendedor deberá tenerla a disposición del comprador, dentro de las veinticuatro horas siguientes al contrato.

466*.- La entrega de la cosa vendida se entiende verificada:

- a) Con el recibo de entrega no objetado por el comprador;**
- b) Por el traspaso del conocimiento de embarque o guía durante el transporte de la mercadería.**
- c) Por la fijación que hiciere el comprador de su marca en las mercaderías con el conocimiento y la aquiescencia del vendedor;**
- d) Por la entrega de las llaves del almacén, tienda o caja en que se hallare la cosa vendida;**
- e) Por el asiento en el libro o certificación expedida por las oficinas públicas a favor del comprador, por acuerdo de las partes; y**
- f) Por cualquier otro medio reconocido por la costumbre en el comercio.**

¿ Qué se hace, cuando el comprador ya ha pagado el precio del bien y no lo quiere recibir.?

Se le deposita judicialmente y los gastos correrán a cuenta del comprador.

¿ Qué pasa si hubiere una promesa recíproca de compra-venta. ?

Se aplica el **1066**. Aquí el Juez sustituye la voluntad del comprador.

1066.- OTORGAMIENTO POR EL JUEZ: En la venta y en la promesa obligatoria de venta, si el dueño de la cosa se negare a llevar adelante el contrato, o no quisiere llenar las formalidades legales, tendrá derecho el acreedor para que el Juez, en nombre del renuente, formalice el convenio, otorgue la escritura y le haga entrega de la cosa.

¿ Qué se debe entregar primero el dinero o el bien. ?

Se aplica el **1090**, con una excepción: cuando el vendedor se entera antes de realizar la venta que el comprador ha entrado en concurso civil o quiebra o cuando éste solicita se le declare en insolvencia, se retrotraen las cosas hasta por un término de 6 meses antes.

1090.- DEPOSITO JUDICIAL DE COSA Y PRECIO: Si ocurre cuestión sobre si se ha de hacer primero la entrega de la cosa que la del precio, aquella y éste se depositarán judicialmente.

c. ¿ Cómo se debe entregar el bien. ?.

En el estado en que las partes pactaron, a falta de esto, lo que demanda la ley.

1075.- DISMINUCIÓN O AUMENTO DE PRECIO: En la venta de un inmueble determinado a razón de tanto la medida, si se hubiese indicado en el contrato el precio total, toda diferencia da lugar a una

disminución o aumento proporcional al precio.

Por ejemplo, cuando se compra un lote de 500 m² a ¢ 100 el m², sumando ¢ 500,000 y faltan 2 m² se rebaja del precio pero si sobra se paga más, pero con base a que se hubiera establecido a tanto la medida y se estipulare en el contrato el precio total.

Don Alberto Brenes afirma: **que este artículo para poderlo entender en ningún momento se debió expresar precio total sino debe indicar el de área total.**

1076.- DIFERENCIA DE UN DIEZ POR CIENTO: Si con indicación de su medida se hubiere vendido un inmueble o un cuerpo de bienes, mediante un precio total, y no a razón de tanto la medida, no habrá lugar a aumento o disminución de precio, sino en caso de que la diferencia entre la medida real y la indicada en el contrato sea de un diez por ciento a lo menos.

Por ejemplo, cuando se compra una finca de 60 hectáreas por un precio total de 1millón, no estamos aquí en presencia de tanto la hectárea o la medida, si le faltara o sobrara ½ hectárea **no** se tiene derecho a reclamar nada, ya que no se pasa del 10 %

1077.- PARTES DE LA MISMA CALIDAD: Cuando todas las partes del fundo son de la misma calidad, o cuando siéndolo de diferente, no se ha indicado separadamente su cabida, la diferencia de un décimo de ella, da derecho a la disminución o aumento proporcional del precio.

Por ejemplo, cuando se compra un fundo, este es totalmente plano, pero al final de éste existe un guindo, y se le fijó el precio a todo por igual, en estos casos si se diera una diferencia menor o mayor de un 10 %, esto da derecho a la rebaja o al aumento proporcional del precio de la venta.

1078.- CABIDA Y PRECIO DE CADA PARTE: Si la venta se hubiere hecho con designación de la cabida y del precio de cada parte, y resultare menos cabida en alguna y más en otra, se hará compensación entre el excedente y el déficit en la cabida, teniendo en cuenta la diferencia del precio.

Este es al revés del 1077.

Todo este sistema normativo se conoce como la: **acción cuanti minoris o acción del cuanto menos.**

1080.- DÉFICIT EN LA CABIDA: El déficit en la cabida, cualquiera que sea no da otros derechos al comprador que el de exigir la cabida estipulada, o la disminución del precio, en caso de que no pudiese el vendedor completarla, o si el comprador no se lo exigiere.

Sin embargo, podrá demandar la resolución del contrato, si el inmueble hubiere sido comprado para un fin determinado conocido del vendedor, y el déficit lo hiciere impropio para ese fin.

Hoy día este artículo en cierto modo esta un poco desfasado, ya que todo terreno esta debidamente catastrado e inscrito en el Registro Público. Por ejemplo, se compra un terreno para convertirlo en un parqueo para 30 automóviles, pero resulta que falla la medida de la cabida y solo puedo acomodar 20 vehículos, por lo que no vale hacer la inversión.

Aquí es donde el Notario debe intervenir para dejar plasmado en el contrato lo que el comprador quiere hacer con el terreno, y poder aplicar este artículo. Si existe menos superficie en la cabida, el comprador puede pedir la disminución del precio, si el vendedor conocía que no le iba a servir ese terreno al comprador por pequeño y aún así lo vendió, éste puede pedir la resolución del contrato.

El Notario debe estipular o plasmar en el contrato la naturaleza de la compra del bien, para librar a las partes

de futuros problemas.

Sucede muchas veces, que la venta de un terreno esta supeditada a un plazo de convalidación, una finca adquirida por información posesoria o bien una finca que se le rectifique la medida queda supeditada a convalidación. Si es por información posesoria el poseedor debe tener 10 años de poseerla para poderla inscribir en el Registro Público, si es por rectificación de medidas debe esperar un lapso de 3 años para inscribirla, esto con el fin de que un 3° pueda convalidar el bien.

2.- dar la garantía de evicción.

La **evicción**: es la pérdida total o parcial de un bien a causa de una acción judicial intentada contra el comprador. Aquí el vendedor debe devolver la suma pagada si el comprador pierde el bien.

3.- garantizar las calidades del bien.

La **acción de garantía**: es la facultad que le compete al adquirente de un derecho real o personal a **título oneroso** de exigir a la persona que se le ha transmitido el bien, que haga cesar las perturbaciones o persecuciones de que fuera objeto por parte de un 3°, en relación a la cosa o derecho adquirido.

También puede exigir que haga cesar la resistencia que hallare el comprador, de entrar en posesión, y en el uso, goce y disfrute del mismo. Esta acción es de orden sustantivo.

La llamada **citación al garante**, es una orden de carácter procesal y es el derecho que le asiste al comprador de exigir al vendedor, que salga en su defensa en un proceso judicial, para que la sentencia que se dicte lo perjudique a él. En el caso de que esa sentencia fuera adversa para el comprador, este tiene la potestad de pedir indemnización por los daños y perjuicios ocasionados al vendedor.

¿ Qué es el saneamiento de la compra-venta. ?

Consiste en la obligación que tiene el vendedor de responder por los vicios ocultos de la cosa vendida. La existencia de vicios ocultos en la compra-venta da lugar a la **acción redhibitoria**, que es una acción de garantía para el comprador de buena fe. Estos vicios ocultos deben ser de tal magnitud que produzcan una pérdida parcial o total del valor del bien. Cuando se presentan estos vicios ocultos, el comprador tiene 2 facultades: **1.-** solicitar la nulidad de la venta y **2.-** que las partes hubieren pactado en el contrato de compra-venta estipulación en contrario. .

Para que el comprador pueda demandar sus derechos y solicitar la nulidad por los vicios ocultos del bien, este **no debe conocerlos** y para que prospere la **acción redhibitoria** por vicios ocultos del bien, estos vicios **no deben ser manifiestos**, y si estos son manifiestos, el comprador se conformó con lo que le vendieron, por lo tanto no procedería la acción de garantía.

El vicio oculto por si solo, no produce la ineficacia de lo pactado, sino que ese vicio tiene que llevar a un error el consentimiento del comprador, de manera tal que si él hubiese sabido la existencia de ese vicio no hubiera comprado el bien. – **1082-**

1082.- VICIOS REDHIBITORIOS: La venta no podrá ser anulada por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario.

En nuestra legislación no tenemos regulado lo que se denomina la **acción estimatoria**, cuando el error no es muy grave y no procede la resolución de lo pactado, pero en la realidad si se da esta acción entre las partes.

Plazos para reclamar la nulidad por vicios ocultos.

Específicamente no lo indica nuestra Código Civil, se usa una analogía, y se califica como una nulidad relativa, de conformidad con el **836.1** con relación al **841**, esa nulidad es de **4 años**.

836.- ANULABILIDAD Y RESCISION: Hay nulidad relativa y acción para rescindir los actos o contratos:

1.- Cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular. ...

841.- PLAZO PARA PEDIR RESCISION: El plazo para pedir la rescisión será el de cuatro años ... desde la fecha de celebración del acto o contrato.

En el caso de recibir la mercadería embalada, el comprador va con el agente aduanal, abre la mercadería y luego tiene 5 días para realizar su reclamo. – **450*** y **1082** –

450*.- El comprador que al tiempo de recibir la cosa la examina y prueba a satisfacción, no tendrá derecho a repetir contra el vendedor alegando vicio o defecto de cantidad o calidad. El comprador tendrá derecho a repetir contra el vendedor por esos motivos, si hubiere recibido la cosa enfardada o embalada, siempre que dentro de los cinco días siguientes al de su recibo manifieste por escrito al vendedor o a su representante, vicio o defecto que proceda de caso fortuito o fuerza mayor o deterioro por la naturaleza misma de las cosas. El vendedor podrá exigir que en el acto de la entrega se haga un reconocimiento en cuanto a calidad y cantidad. Hecho ese reconocimiento en presencia del comprador o de su encargado de recibir mercadería, si éstos se dan por satisfechos, no cabrá ulterior reclamo.

Si los vicios fueren ocultos, el comprador deberá denunciarlos por escrito al vendedor o su representante, dentro de los diez días a partir de la entrega, salvo pacto en contrario.

La acción judicial prescribirá en tres meses contados desde la entrega.

1082.- VICIOS REDHIBITORIOS: La venta no podrá ser anulada por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

Podríamos decir que las obligaciones del comprador son 3:

1.-RECIBIR EL BIEN COMPRADO:

En el momento en que el bien pasa a manos del comprador, pasa a ser su propietario, pereciendo para su dueño. Recibir la cosa del vendedor en el tiempo fijado, si no se ha fijado término, se debe recurrir a la costumbre y a los usos locales. – **464*** y **465*** –

464*.- Desde el momento en que el comprador acepte que las mercaderías vendidas queden a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ellas, y el vendedor quedará con los derechos y obligaciones de un depositario.

465*.- Si no se hubiere fijado fecha para la entrega de la mercadería, el vendedor deberá tenerla a disposición del comprador, dentro de las veinticuatro horas siguientes al contrato.

El comprador estará obligado a retirar inmediatamente la mercadería. – **1083** –

¿ Cuándo debe recibir el bien. ? Cuando las partes hayan convenido, esto por regla general, siempre la voluntad de las partes es la que perfecciona el contrato.

Cuando no se ha definido término de entrega del bien debe buscarse lo que las costumbres y usos locales, establecen para estos casos. – **464*** y **465*** –

¿ Porqué es importante fijar el término de la entrega de la cosa. ? ***** Porque al momento de pasar el bien al comprador ésta perece para su dueño. *****

Si no se ha fijado el término para la entrega, en materia Civil, no se puede hacer por medio de lo que establecen las costumbres y usos locales: **el bien debe ser retirado de inmediato.** – **1083** –

1083.– OBLIGACIÓN DE RECIBIR LA COSA: El comprador esta obligado a recibir la cosa vendida en el termino fijado, o en el que fuere de uso local. A falta de término y uso, inmediatamente después de la venta.

¿ Qué pasa si el comprador no quiere recibir el bien mueble. ?

El vendedor lo debe constituir en mora, tiene derecho a cobrarle los costos de conservación y los daños y perjuicios que se le causen con tener las cosas en su poder y puede, pedir autorización al Juez para depositar el la cosa vendida en un lugar determinado y perseguir el pago del precio, o demandar la resolución de la venta. – **1084** y **1085.** –

1084.– NEGATIVA A RECIBIR LA COSA MUEBLE: Si el comprador de la cosa mueble deja de recibirla, el vendedor, después de constituirlo en mora, tiene derecho a cobrarle los costos de la conservación y los daños y perjuicios que se le causen con tener en su poder la cosa; y puede, o hacerse autorizar para depositar la cosa vendida en un lugar y perseguir el pago del precio, o demandar la resolución de la venta.

1085.– RESOLUCIÓN EN PROVECHO DEL VENDEDOR: Si la venta tiene por objeto una cosa mueble no pagada, y el término dentro del cual debe el comprador recibir la cosa, está determinado en el contrato, la resolución en provecho del vendedor, tiene lugar de pleno derecho sin necesidad de intimación previa, si el comprador no retira la cosa del vendedor en el término convenido.

Se dan 2 grandes diferencias entre estos artículos:

1084 1085

1.– No hay plazo para retirar. Si hay un plazo para el retiro del bien.

2.– Debe requerirse en mora al comprador, Se actúa de pleno derecho para la re–
para cobrar el precio, depositar el bien solución de la compra–venta.
o resolver la compra–venta.

También se dan 5 grandes semejanzas entre ellos:

A.– En ningún caso el precio del bien esta pagado.

B.- El comprador no ha retirado el bien.

C.- La compra-venta versa sobre bienes muebles.

D.- Se puede demandar la resolución del contrato.

E.- Se pueden cobrar daños y perjuicios, pero hay que demostrarlos.

***** Es preferible desde el punto de vista práctico resolver la venta de pleno derecho, aplicando el 1085. *****

La resolución de pleno derecho, contemplada en el **1085**, es de los pocos casos en que una norma autoriza la resolución de un contrato de esa forma, en nuestro Código Civil, es una excepción en nuestro régimen de derecho en cuanto a la responsabilidad al pago de los daños y perjuicios. – **692 y 702.-**

692.- CONDICIÓN IMPLÍCITA: 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.

702.- DAÑOS Y PERJUICIOS: El deudor que falte al cumplimiento de su obligación sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable por el mismo hecho de los daños y perjuicios que ocasione a su acreedor, a no ser que la falta provenga de hecho de éste, fuerza mayor o caso fortuito.

Se da una acción procesal en la que se pide al Juez, que obligue al comprador a retirar las cosas, si no lo hace se le acusará por desacato a una autoridad judicial, obligando al comprador a pagar todos los gastos.

Una vez resuelto el contrato, con base a los artículos citados, el vendedor puede poner a la venta los bienes a un 3°.

2.-EL PAGO DEL PRECIO DEL BIEN COMPRADO:

Es otra obligación del vendedor y se puede hacer de 3 formas:

I.- La principal es en el lugar donde pactaron las partes.

II.- En el momento de entrega del bien si no se hubiere pactado.

III.- Si la venta es a plazo, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador. **1087-**

1087.- PAGO DEL PRECIO: El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinados en el contrato. Si no hubiere convenio, debe hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador.

Los gastos de entrega de la cosa son de cargo del vendedor, y los de recibo de cargo del comprador.

***** Nosotros al redactar un contrato de compra-venta a crédito, debemos estipular lo contrario. *****

Se pueden presentar 4 situaciones para no pagar el precio del bien:

i.- cuando el comprador temiere **con fundamento**, que por haber adquirido el bien, puede ser molestado por una **acción de carácter real** , como lo serían una acción reivindicatoria o el caso de una acción de

interposición de servidumbres. Por ejemplo: que el ICE, A y A, el MOPT, hayan notificado avisando al vendedor que por ahí va a pasar una línea eléctrica, un acueducto o una carretera, que podría desmejorar o desvalorizar el bien. *** **Pero esto no derecho al comprador a pedir la nulidad de la compra-venta.** ***
-1088-

1088.- DEPÓSITO JUDICIAL DEL PRECIO : Si el comprador temiere fundadamente ser molestado por reivindicación de la cosa o por cualquier acción real, puede depositar judicialmente el precio, a menos que el vendedor afiance su restitución.

Cuando el comprador deposite el precio del bien judicialmente, el vendedor puede retirarlo rindiendo una fianza bastante.

ii.- La otra situación es cuando el vendedor no entrega la cosa vendida conforme a lo establecido, por ejemplo: compro un carro rojo y me entrega un carro verde. -1089 -

1089.- NEGATIVA JUSTIFICADA: El comprador puede rehusar el pago del precio si el vendedor no le entrega la cosa, conforme a lo establecido en el capítulo anterior.

iii.- Si se da la rescisión del contrato por mutuo acuerdo.

El que no se pague el precio del bien, por alguna de estas situaciones, no le da derecho al comprador a dejarse el dinero, lo que debe hacer es depositarlo judicialmente. - 692 -

692.- CONDICIÓN IMPLÍCITA: 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.

Las partes pueden acompañar al contrato de compra-venta, con todo tipo cláusulas ya sea subordinado a condiciones suspensivas o resolutorias y modificando las obligaciones del modo que crean convenientes, podemos poner términos, siempre que estas cláusulas no afecten el orden público. Con base al **principio de la voluntad** contenido 1022 y al 1092 que lo autoriza. -

1022.- EFECTOS: Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

1092.- CONDICIONES: Las partes pueden por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones suspensivas o resolutorias y modificar del modo que lo juzguen conveniente, las obligaciones que proceden naturalmente del contrato de venta.

Cuando se realiza una compra-venta, bajo condición suspensiva, **no se da el traspaso del dominio del bien hasta cuando se cumpla la condición suspensiva.** - 1049, 1052 y 1059. Por ejemplo: venta del repuesto bajo la condición de que si me sirve la pago, sino no.

1049.- PERFECCIÓN: La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

1052.- VENTA SUJETA A PRUEBA: Se presume que la venta sujeta a prueba se hace bajo la condición suspensiva.

1059.- VENTA DE COSAS FUTURAS: La venta de cosas futuras se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que el comprador tome a su cargo el riesgo de que no llegaren a existir.

¿ Para quién perece el bien comprado en condición suspensiva. ?

Para el vendedor, ya que no hay traspaso del dominio del bien. Y si se desmejora el bien, el adquiriente puede desistir del contrato de compra-venta y pedir el pago de los daños y perjuicios en caso de que esa desmejora se hubiere ocasionado por culpa del vendedor. – **685 y 686** –

685.– CONDICIÓN SUSPENSIVA SIN REALIZARSE: Mientras la condición suspensiva no se realice, el enajenante conserva por su cuenta y riesgo la cosa objeto de la obligación y hará suyos los frutos que produzca.

686.– DESMEJORA: Si pendiente la condición, se desmejora la cosa, el adquiriente puede desistir del contrato, y exigir además daños y perjuicios en el caso de que la desmejora se hubiere ocasionado por culpa del enajenante.

Dentro de las cláusulas con la cual podemos rodear la compra-venta, esta la venta con condición resolutoria. ¿ Qué sucede con este tipo de compra-venta. ? Que la venta se perfecciona cuando se cumple la condición. Por ejemplo: venta de una finca sujeta a que pase la carretera por el frente de la propiedad, pero el MOPT, cambia el trazado de la carretera y no se cumple la condición, el comprador puede pedir la resolución del convenio. – **688** –

688.– CONDICIÓN RESOLUTORIA SIN REALIZARSE: En tanto que la condición resolutoria no se realice, la persona que es propietaria condicionalmente, puede ejercer todos los derechos y acciones que le comprenderían si la obligación fuera pura y simple.

Es importante en este tipo de venta ponerle término al contrato y con ello a la condición resolutoria. Bajo este tipo de condición el vendedor traslada el dominio al comprador.

Si el bien pereciera totalmente, aún pendiente de la condición resolutoria, la pérdida la sufrirá el adquiriente, a menos que haya un acuerdo, porque está plenamente bajo su dominio. – **689** –

689.– PERECIMIENTO: Si pendiente la condición resolutoria, pereciere totalmente la cosa, sufrirá la pérdida el adquiriente.

Entre las condiciones resolutorias, está el famoso **pacto de retroventa**, pacto que ha desaparecido de la mayoría de los ordenamientos del mundo, ya que este se convirtió en una panacea, para que muchos prestamistas usureros, se hicieran de mucho dinero y propiedades.

En este pacto, se establece la venta de una finca, con la obligación de volvérsela a vender al anterior propietario, en determinado tiempo, de tal manera que el vendedor pueda volver a adquirirla. **PERO SI USTED COMO PRIMER VENDEDOR NO LA READQUIERE, AL TÉRMINO DEL PLAZO, SE LA ADJUDICA DE PLENO DERECHO EL COMPRADOR.**

A simple vista pareciera que no hay problemas, pero se desvirtuó su uso, y se uso como garantía de prestamos usureros, donde se prestaba cierta suma de dinero, incluyendo los gastos y los intereses en forma global o total, a cancelar o adquirir por parte del vendedor la propiedad en determinado plazo.

Si no cancelaba el precio, el comprador se quedaba definitivamente con la propiedad sin tener que ir a los Tribunales, la ley le otorgaba la adquisición del bien de pleno derecho, con solo ir a presentar el contrato en el Registro Público y si el bien no tenía anotaciones, se la adjudica en una suma ridícula.

Por ejemplo, X tiene una finca que vale ¢ 30.000.000 y necesita dinero urgente para realizar algún negocio, pide dinero prestado a un agiotista, que le indica no hacer el contrato bajo la modalidad del préstamo sino del pacto de retroventa, donde X le vende y al término del plazo y pague el precio le devuelve la finca, X acepta y le vende al agiotista, la finca con dicho pacto, en ¢ 15.000.000, incluyendo el préstamo, los gastos y los

intereses, y solo le entrega ¢ 10.000.000. Pasado el término, si el vendedor si no paga los ¢ 15.000.000, no puede recuperar la propiedad y el prestamista con solo presentar el contrato en el Registro Público, se queda con una propiedad valiosa por una miseria, actúa de pleno derecho ya que no tiene que ir a los Tribunales a hacer valer sus derechos.

Este pacto de retroventa, nos sirve en derecho mercantil, con los títulos valores, donde los bancos vendían certificados con pacto de retroventa, y los volvían a comprar en el término del plazo. Este pacto se puede realizar con cualquier bien. – **1094** –

1094.– PLAZO PARA RETROVENTA: Cuando la convención no ha reglado la duración de la facultad de retroventa, o cuando ha indicado un término mayor de cinco años, el plazo para ejercitarlo queda, de pleno derecho, fijado o reducido a ese término.

Por el solo transcurso del término señalado para ejercitar la retroventa se pierde tal derecho.

El problema que también se presenta, es con el término, ya que la gente, se espera hasta el día del vencimiento para ir a cancela y a veces el acreedor se escondía para que no le cancelarán y adjudicarse el bien, en este caso lo que se debe de hacer, es un requerimiento ante un Notario, de **oferta real de pago**, antes de que se cumpla el plazo y depositar el dinero judicialmente.

El pacto de retroventa debe incluirse en la escritura de venta del bien, si se hace después en escritura aparte queda sujeta a condición.

1095.– REEMBOLSO DE PRECIO Y REPARACIONES: El vendedor retractante debe reembolsar al comprador el precio de la venta, los gastos del contrato y del transporte de la cosa, y las reparaciones necesarias o útiles hechas por el comprador; las primeras en la totalidad de lo gastado con coacción de ellas, y las segundas en el aumento del valor que hayan dado a la cosa.

Los tipos de reparación son 3:

1.– **necesarios**, – reparar una viga corona.–

2.– **útiles**, – pintar el bien.–

3.– **de adorno**, – las que se pueden retirar. –

1096.– RESTITUCIÓN CON ACCESORIOS: el comprador debe restituir la cosa con los accesorios que dependían de ella al tiempo de la venta, y es responsable de los deterioros debidos a su culpa. No debe dar cuenta alguna por razón de los frutos que la cosa haya producido desde que entró en posesión de ella, así como tampoco el vendedor esta obligado al pago de los intereses del precio.

Hablan de intereses cuando no es un préstamo.

3.– ABONO DE EXPENSAS Y GASTOS EN LOS SE INCURRA A LA HORA DE LA COMPRA-VENTA:

Es una obligación del comprador. – **1086** y **1087** –

1086.– REEMBOLSO POR CONSERVACIÓN: El comprador debe, al recibir la cosa, reembolsar al vendedor las expensas que éste haya hecho en la conservación de ella desde el momento de la venta.

1087.– PAGO DEL PRECIO: El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en

la época determinados en el contrato. Si no hubiere convenio, debe hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador.

Los gastos de entrega de la cosa son de cargo del vendedor, y los de recibo de cargo del comprador.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN GENERAL.

El contrato de arrendamiento, lo podemos definir como el contrato bilateral, en virtud del cual una de las partes se compromete mediante un precio, que la otra parte se obliga a pagarle, a procurar a éste, por un tiempo determinado el uso y disfrute de una cosa o a prestarle temporalmente sus servicios o ejecutarle un trabajo.

De esta definición podemos concluir lo siguiente que existen varias clases de arrendamiento:

i.- arrendamiento de cosas.

ii.- arrendamiento de servicios o sea el esfuerzo del hombre.

iii.- arrendamiento de obras.

El arrendamiento de servicios, va dirigida a la construcción de obras, resabio del derecho romano y de sus conceptos de la: **locatio rerum, locatio** y **operaris locatio operarum**.

El contrato de arrendamiento ha recibido diferentes nomenclaturas, tomando en cuenta la naturaleza de las cosas, objeto del contrato, lo mismo que la índole de los servicios y de las obras, que son objeto del contrato en sí, existe diferente legislación para cada uno de ellos. Por ejemplo, en cuanto al arrendamiento de cosas, si se refiere a bienes muebles o inmuebles, esta regulado por el arrendamiento en general, en el **Título V**, del Código Civil.

Dentro de los bienes muebles esta el arrendamiento de semovientes y entre los arrendamientos de bienes inmuebles, estos pueden ser: **I.- rústicos** y **II.- urbanos**, y los requisitos para su arriendo, están regulados en la **Ley de Arrendamiento Urbano y Suburbano**.

El arrendamiento de servicios, esta normado en el ordenamiento laboral; el trabajo, manual, artístico, se llama **contrato de trabajo**, incluye tanto al profesional como al intelectual.

El arrendamiento de cosas, es lo que se conoce como el: **arrendamiento de bienes inmuebles**, el que da la cosa se llama: **arrendador**, – generalmente es el propietario del bien, a veces no –, el que recibe la cosa se le dice: **arrendatario**.

También podemos encontrar el arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y suburbanos, se le titula como **inquilinato** o **alquiler**. Quien alquila una casa es el **arrendador**, el **casero**, a veces es el propietario del bien, y el que alquila o arrienda se le conoce como el **inquilino**. Al precio se le señala como **alquiler** o **renta**.

Al arrendamiento de bienes inmuebles rústicos se denomina: **colonato**, **colono** es el que recibe, al precio se señala como **renta**. No hay que confundir el colonato con el **contrato de aparcería rural**, este es aquel convenio en el cual el propietario hace un contrato con el colono, para que este cultive en una parcela, cualquier tipo de siembra y las utilidades, beneficios y frutos que se obtengan de esa explotación, se distribuye proporcionalmente o como pacten las partes.

En este contrato de aparcería rural, el precio en vez de ser una cantidad de dinero mensual, vendría a ser una

parte proporcional de los frutos, si el contrato versa sobre ganado, se le designa como **contrato de aparcería pecuaria**, el precio serían las **crías** o la **leche**. Este contrato es aleatorio depende de que se de un hecho futuro: las crías o la leche, no así el contrato de arrendamiento en general.

Sobre la verdadera naturaleza de este contrato se ha discutido en doctrina, si es un **verdadero contrato de arrendamiento** o una **sociedad civil**

El propietario sería el **socio capitalista**, – el que pone la plata –, y el colono es el **socio industrial**, – el que pone su mano de obra–. En este tipo de sociedad los beneficios se reparten en partes iguales, si los hay o como convengan las partes. Pero si se producen pérdidas, el colono no recibe nada al igual que el propietario o socio capitalista, en este sentido el que pierde más es el colono ya que pierde su trabajo. Nuestro Código Civil, consideran este tipo de convenio como una sociedad civil. – **1126** y **1196** –

1126.– APARCERÍA RURAL: El contrato de aparcería rural se rige por los principios de la sociedad.

1196.– APORTE: Es de esencia de toda sociedad que cada socio ponga en ella alguna parte de capital, ya consista en dinero, crédito o efectos, ya en una industria, servicio o trabajo apreciables en dinero.

Para Casafont, es un contrato de arrendamiento aleatorio, que debería tomarse en cuenta lo que pactaron las partes y no solo lo que de la propiedad, ya que lo que se podría dar es un problema laboral.

Cuando se trata de servicios domésticos, se conoce como **contrato de trabajo**, esto merece una normativa diferente del Código Civil, se rige por el Código de Trabajo. A las partes en el contrato de servicio doméstico se señala como: **patrono** y a la otra parte se le dice: **obrero** o **servidor doméstico**.

El arriendo de bienes muebles se define como: **alquiler**, dentro de ellos se encuentran los semovientes, el arriendo de minas se le llama: **partido**, y al arrendatario: **partidario**.

El contrato de arrendamiento es **bilateral**, **oneroso**, (si es a título gratuito se convierte en **comodato**), **nominado**, **consensual**: basta solo el consentimiento de las partes para que se perfeccione, **principal**, – no necesita de otro para su perfección, podría ser **aleatorio**, si es de semovientes y **conmutativo**, si es de bienes muebles. Uno puede trasladar en la venta el dominio y el uso y el goce, en el arrendamiento solo se traslada el uso y el goce del bien al **arrendatario**.

Diferencias del arrendamiento con otros contratos.

A.– Con la compra-venta:

Entre el arrendamiento y la compra-venta existe una similitud, el consentimiento que se da entre precio y cosa, pero se distingue en cuanto a sus fines, con la compra-venta, transmitimos la propiedad, el dominio completo, en el arriendo solo el goce y disfrute del bien, con un carácter temporal.

B.– Con el contrato de depósito:

La diferencia que se da entre el arrendamiento y el contrato de depósito, es que el **depositario**: **no puede usar lo depositado**, pues el esta en la obligación de custodiar y conservar el bien, en el arrendamiento para que los goce, use y disfrute.

C.– Con el usufructo:

Entre el arrendamiento y el usufructo se da una similitud, en ambos se transmite el goce y uso de los bienes, con la misma plenitud, la diferencia estriba en que el usufructo, es un derecho real y el arrendamiento es un contrato personal, en virtud de ello, el **nudo propietario**, el que se queda con la nuda propiedad, tiene un pacto con el usufructuario: la obligación pasiva de dejar gozar el bien, en cambio en el arrendamiento, el arrendante está en la obligación de que el arrendatario pueda usarla, gozarla, como es debido, si el bien se daña debe reparar para que el arrendatario la goce.

Característica del contrato de arrendamiento.

I.– El arrendador transmite el uso y goce con carácter temporal, por lo tanto, un arrendamiento a perpetuidad no existe, pierde su condición de arrendamiento.

¿ Puede darse en el arrendamiento, solo el uso y no el goce. ?

Sí, en el caso de que se alquile una casa en una finca y se prohíba gozar sus frutos, se considera al arrendamiento como un acto de simple administración.

II.– Cuando nace a la vida jurídica, un contrato de arrendamiento **no se le exige al arrendante, ser propietario**, esto para el arrendamiento en general, sino que puede arrendar con un poder general, por que al **inquilinato se exige un poder especial o generalísimo**, pero este no puede exceder de **3 años**. – **1255 inciso 3** –

1255.– **PODER GENERAL:** por el poder general para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general administración, comprendiendo ésta las facultades siguientes:

3.– **Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año; pero si el poder se limita a cierto tiempo, el período del arrendamiento no debe exceder de ese plazo. Para arrendar bienes inmuebles, se requiere poder Generalísimo o Especial.**

Para los bienes en general, se puede arrendar con un poder general, pero para el inquilinato se requiere un poder especial o generalísimo. Por ejemplo si se alquila unos libros, unos pupitres, un vehículo, si no es el propietario, debe tener un poder general y este no puede exceder de un año, pero en el inquilinato: el alquiler de oficinas, casas, el plazo es de 3 años, por lo que si en contrato, se estipula que es por un año, el arrendatario para poder seguir gozando del arriendo, deposita la mensualidad judicialmente, hasta el término del plazo de ley de los 3 años.

El albacea puede alquilar bienes muebles, – ya que tiene facultades de apoderado genera –, con base a ese artículo, salvo que la masa de acreedores acuerde darle un poder especial al igual que el curador.

¿ Se puede hipotecar un contrato de arrendamiento. ?

Se prohíbe la hipoteca de un contrato de arrendamiento, ya que se da cierta inseguridad para el acreedor. – **410 inciso 6** –

410.– **FCULTAD E IMPOSIBILIDAD:** Solo puede hipotecar quien puede enajenar. No son susceptibles de hipoteca:

6.– **el arrendamiento.**

Así como en la compra–venta existe prohibición para ciertas personas de adquirir ciertos bienes, también en el arrendamiento existe prohibición para que ciertas personas puedan arrendar:

a.- un empleado público, no puede arrendar ciertas cosas, que tiene bajo su cuidado o administración.

b.- un Abogado no puede arrendar las cosas, sobre las que ejerce una defensa o cuando administra bienes ajenos. – **1124 y 1068** –

c.- un Juez no puede arrendar bienes, que se encuentran en su poder, de juicios que se ventilen en su despacho, esto esta expresamente prohibido por la **Ley Orgánica del Poder Judicial**.

El arriendo comprende también los elementos accesorios de los bienes, pero estos se deben indicar en el contrato, para que se incluyan, si no se indican no esta dentro del contrato: por ejemplo indicar los accesorios del vehículo en el contrato.

1124.- IMPOSIBILIDAD PARA ARRENDAR: No pueden ser arrendatarios los que según el artículo 1068 no pueden ser compradores.

1068.- PROHIBICIONES: No pueden comprar directamente ni por interpuesta persona:

1.- Los empleados públicos, corredores, peritos, los tutores, curadores y demás personas que administran bienes ajenos, las cosas en cuya venta intervengan como tales empleados, corredores, etc.

2.- Los abogados y procuradores, las que se rematen del ejecutado a quien defendieren.

3.- Los jueces ante quienes penda o deba pender el pleito, lo mismo que los empleados del Juzgado y los abogados y procuradores que intervengan en el litigio, los derechos o cosas corporales litigiosas.

La prohibición de este artículo comprende no sólo a las personas dichas sino también a sus consortes, ascendientes, descendientes y hermanos consanguíneos y afines.

¿ Qué sucede si se alquila una finca y le cae un aluvión. ?

Esa parte como no esta incluía en el contrato, no puede ser usada por el arrendatario. Los Notarios deben prever esas circunstancias de aumento en el contrato, para no lesionar a las partes.

Si quisiera el arrendatario, hacer uso de esa parte que trae el aluvión, tendrá que pagar un precio proporcional de alquiler, y si no se ponen de acuerdo, **el precio lo fijará el Juez. – 1127 –**

1127.- USO, GOCE Y ACCESORIOS: 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 aumento proporcional en el precio, si el aluvión fuere de importancia.

Obligaciones del Arrendante.

Esta obligado a procurar al arrendatario el uso y goce, el goce y disfrute de la cosa arrendada. El arrendamiento por ser un derecho personal, el arrendante esta en la obligación de que el arrendatario, pueda hacer uso y goce del bien por todo el plazo del contrato, por lo tanto corre por cuenta del arrendatario los gastos de las reparaciones necesarias para que el arrendatario disfrute y goce del bien.

En el caso de que el arrendante se negare a cumplir con las reparaciones necesarias, el arrendatario podrá hacerlas reduciendo del pago del alquiler, renta, precio, lo que costaron esas reparaciones pero con una condición: **que el arrendatario hubiere requerido al arrendador de que la reparación era necesaria**, aquí la prueba es importante, es mejor un acta por si el arrendador se niega a reconocer el pago de la reparación, es

decir, esta **moroso**, el arrendatario no tiene que decirle al arrendador que le va a retener el gasto, solo lo retiene, esto es en el arriendo en general, normado en el Código Civil. – **1129** –

1129.– RETENCIÓN DE PORCIÓN DE ALQUILER: si el arrendador fuere moroso en ejecutar las reparaciones necesarias en el momento de la entrega o los trabajos que se hubiere comprometido, el arrendatario es autorizado sin necesidad de requerimiento al propietario, para retener del alquiler la porción correspondiente a la disminución en el uso que resulte de la inejecución de aquellos trabajos o reparaciones.

Muchas veces se conviene en que el arrendatario, va a ser las reparaciones y se rebaja del precio del alquiler, **ojo**, debe quedar plasmado por escrito el convenio, además deben ponerse todos los materiales usados.

El arrendante tiene que realizar las mejoras y las reparaciones, aunque estas le causen molestia al arrendatario y este debe permitir las porque el arrendante está obligado a la preservación de la cosa. Puede suceder que al hacer las reparaciones, el arrendatario se vea privado al uso y goce de una parte del bien, nuestro Código Civil, indica que si esa privación es mayor de 30 días, tendrá derecho el arrendatario, a pedir o solicitar una disminución proporcional del precio, sobre la parte que se le privo el goce. – **1130, 1131 y 1132** –

1130.– REPARACIONES ORDINARIAS Y MOLESTIAS: El propietario debe hacer las reparaciones ordinarias; y el arrendatario ésta obligado a soportar las molestias que con ellas se le ocasionen.

1131.– REPARACIONES HECHAS POR EL ARRENDATARIO: Si las reparaciones llegaren a ser necesarias durante el término del arriendo, el arrendatario puede ejecutarlas por cuenta del arrendador, caso de que éste rehúse verificarlo después de requerido al efecto.

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

1132.– DISMINUCIÓN DE PRECIO O RESOLUCIÓN. 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 reparaciones impidieren el goce de una parte notable de la cosa.

Si al arrendatario la parte que se le priva es muy importante, puede pedir la resolución del contrato, por ejemplo: arrendamiento de un automóvil, se le cae el motor y su reparación dura más de 30 días. También se puede pedir la resolución cuando el bien tenga vicios ocultos, que imposibiliten el uso y goce del bien, pero no podrá pedir la resolución del contrato, si ya el arrendatario conocía esos defectos o vicios ocultos, en el caso contrario, que solo el arrendante conocía esos vicios ocultos, el arrendatario podrá pedir la resolución del contrato y el pago de daños y perjuicios. – **1133** –

1133.– VICIOS O DEFECTOS: 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 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.

Obligaciones del arrendatario.

Son 2 las obligaciones del arrendatario:

1.– el buen uso de la cosa: el arrendatario en cuanto al buen uso que debe darle a la cosa, es aquel a la que

esta destinada en el contrato. Por ejemplo: se arrienda un automóvil, para uso personal y lo ponen a piratear, dándose una desvalorización del bien, se puede pedir la resolución del contrato, pero si el arrendante da su consentimiento, se da una modificación tácita del contrato, se debe poner por escrito, como prueba para mejor proveer. – 1137 –

1137.– USO SEGÚN SU DESTINO: El arrendatario debe usar la cosa según el destino expresado en el contrato o indicado por las circunstancias.

Cuando el arrendatario hace mal uso o le cambia el destino al bien, el arrendante puede pedir: **a.**– que vuelva la cosa a su estado original y **b.**– subsidiariamente si fuere grave el asunto, que se resuelva el contrato con pago de daños y perjuicios. – 692 –

692.– CONDICIÓN IMPLÍCITA: 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.

El arrendante esta en la obligación de procurar el uso y el goce del bien al arrendatario, y que éste tiene el derecho de use y goce de esa cosa pero a veces ese derecho se convierte en una obligación, cuando el no uso de la cosa, durante el tiempo del arrendamiento implique el deterioro de la cosa, por eso a la hora de redactar el contrato, se debe indicar. El arrendatario esta en la obligación de responder al pago de los daños y perjuicios que le cause al bien, lo mismo que sus dependientes y familiares, ya que el arrendatario debe cuidar el bien como: **un buen padre de familia.** – 1138 –

1138.– CONSERVACIÓN Y REPOSABILIDAD: El arrendatario es obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, 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 hubiera dado cuenta a aquél en tiempo oportuno.

2.– el pago del precio convenido, es otra de la obligaciones principales del arrendatario.

¿ Cómo se paga el arrendamiento. ?

Como se conviene en el contrato, si éste no dice, como es la forma de pago, se sigue la siguientes reglas:

i.– si es una suma global se paga al vencimiento del plazo. Como muestra: es el alquiler de un vehículo, se pagan ¢ 25.000, más seguros, todo por ¢ 30.000, cada 3 meses, al vencimiento de estos se paga el alquiler.

ii.– si es una suma periódica se paga al vencimiento del tracto, por ejemplo: por alquilar 30 pupitres , se pagan ¢ 10.000 mensuales. Se paga al vencimiento del tracto mensual, éste tracto puede ser semanal , quincenal o mensual.

iii.– si no hay acuerdo y no se sabe: ¿Cuál es el monto que hay que pagar. ?, se siguen los siguientes pasos:

a.– se toma en cuenta lo dicho por el arrendante. – 1142–

b.– si el arrendatario no esta de acuerdo con el monto propuesto por el arrendador, se debe recurrir a los peritos, nombrados por el Juez. En materia de inquilinato o de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos o suburbanos, en general, quienes conocen de dichos asuntos son los Jueces de Menor Cuantía, no importa el monto, son los que tienen la competencia por la materia y en el arrendamiento en general, de bienes muebles

los conoce el Juez de Mayor o Menor cuantía según el monto.

1142.- AUSENCIA DE PRUEBA DEL PRECIO: Si lo pactado sobre precio no pudiera 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 fijarán en una suma igual o mayor a la declarada por el arrendador, los gastos del peritazgo serán de cuenta del arrendatario; y si lo fijaren en una suma menor; dichos gastos serán de cuenta del arrendador.

¿ Quién paga al perito. ?

Si los peritos fijan una suma igual o mayor a la que fijo el arrendante corresponde al arrendatario, los pagos de los gastos del perito. Si los peritos fijan una suma menor a la fijada por el arrendante le corresponde a éste pagar los gastos

¿ 662?

El arrendante, ante la falta de pago del alquiler, tiene la **garantía del pago de la renta** , – esta sirve tanto para el inquilinato como para el arriendo en general, _ que es **prenda tácita** , sobre los objetos que el arrendatario tiene en la finca de tal manera que se puede meter **un incidente de cobro por las rentas insolutas o no pagadas** , pidiendo el embargo y remate de los bienes el arrendatario; salvo lo dispuesto en el **984 sobre los bienes inembargables**. Antes el arrendatario debía depositar los alquileres no pagos al contestar una demanda de desahucio, ahora no según fallo de Sala IV. Para el profesor esto es injusto ya que el arrendatario moroso puede seguir en el inmueble, hasta tanto no se falle el juicio de desahucio. – **1143** –

984.- BIENES INEMBARGABLES: No pueden perseguirse por ningún acreedor, y en consecuencia no podrán ser embargados ni secuestrados en forma alguna:

- 1.- Los sueldos, en la parte que el Código de Trabajo los declare inembargables.
- 2.- Las jubilaciones, pensiones y beneficios sociales del deudor y las pensiones alimenticias.
- 3.- El menaje de casa del deudor, artículos de uso doméstico y ropa necesarios para uso personal de él, de su cónyuge y de los hijos dependientes que con él vivan.
- 4.- Los libros, máquinas y útiles necesarios para la profesión u oficio del deudor.
- 5.- Los útiles e instrumentos del artesano o agricultor, en cuanto sean necesarios para su trabajo individual y el de los hijos que mantiene.
- 6.- Los alimentos que existan en poder del deudor, en la cantidad necesaria para el consumo de su familia durante un mes.
- 7.- Los derechos puramente personales como el de uso y habitación cualesquiera otros bienes que el deudor haya adquirido a título gratuito bajo la condición de que no pueden ser perseguidos por deuda, salvo las mejoras que provengan de la industria.

No obstante, los bienes indicados en los incisos 3, 4, y 5, pueden ser perseguidos por el respectivo acreedor prendario, siempre que el contrato de prenda se encuentre debidamente inscrito, pero los indicados en el inciso 3 solo podrán perseguirse por el precio de su adquisición cuando éste se hubiere efectuado a plazo.

En cuanto al inciso 3 la jurisprudencia ha determinado, que si se pueden embargar cuando haya exceso de

ellos en la casa del arrendatario; por ejemplo 3 televisores, se embargan 2 ó 2 refrigeradoras se embarga una.

La acción de embargo también puede dirigirse contra 3° poseedores de esos bienes del arrendatario, por ejemplo si ha habido un traspaso hacia ellos o los cambia de lugar, para evadir el cobro insoluto, se pueden perseguir en la vía judicial, todo es cuestión de prueba.

No son prenda tácita las mercaderías, las cosechas que por su naturaleza están destinadas a ser vendidas, a los bienes que estén en un local comercial; por ejemplo la ropa que este en una lavandería, o si dentro de una finca estén unos tractores, y si estos son alquilados, aquí el Juez solicita la certificación de propiedad del Registro Público, para corroborar quien es el dueño.

El fundamento de este privilegio esta sobrando, cuantos arrendantes son estafados con el no pago del arriendo.

Tampoco es prenda tácita la mercadería de un almacén, pero si se ha embargado. También el arrendante puede embargar, para pago del arrendamiento no pagado, la indemnización que se le pague al arrendatario, cuando a este por causa de un incendio, cobra indemnizaciones por causa de un seguro, este le paga el producto de sus bienes, esto por analogía, lo dispuesto en el **411 inciso 3**. Esto si al Juez no le tiembla la mano o no le da miedo. Nada cuesta poner en el contrato de arrendamiento que el arrendatario asegure el bien contra todo tipo de incidentes: incendio, terremoto.

411.- EXTENSIÓN: La hipoteca de una finca abraza:

3.- Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios.

Al terminar el derecho de arrendamiento, el arrendatario debe devolver la cosa al arrendante en el mismo estado en que la recibió, salvo el normal deterioro o desgaste natural que sufre la cosa por el uso normal y el tiempo, pero se debe puntualizar en el contrato de arrendamiento. – **1144** –

1144.- RESTITUCIÓN DE LA COSA: 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.

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

El arrendatario no responde por las pérdidas y el deterioro de las cosas arrendadas por caso fortuito o fuerza mayor. ¿ Por qué perecen para el arrendatario ? Aquí se da la máxima legal de que las cosas perecen para su dueño. Dándose la presunción **iuris tantum**, – **prueba en contrario** –, de que el arrendatario si recibió el bien en buenas condiciones, por lo tanto debe responder por los daños y perjuicios del bien , si no se demuestra el caso fortuito o la fuerza mayor, esto debe dejarse establecido en el contrato.

Transmisibilidad del Derecho de Arrendamiento.

Los derechos del arrendatario son transmisibles, el lo puede subarrendar y ceder el arrendamiento y pueden ser perseguidos por un 3°. – **1145** –

1145.- CESIÓN Y SUBARRIENDO: 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.

El arrendatario puede transmitirlo el derecho de arrendamiento por cesión o subarriendo.

¿ Qué pasa si no ponemos la prohibición de subarrendar o ceder en el contrato de arrendamiento civil. ?

El arrendatario puede subarrendar y ceder su derecho de arrendamiento. Contrario al inquilinato donde aunque **no se ponga** no se puede subarrendar o ceder, porque **esta prohibido por ley** , salvo si el arrendante lo autoriza pero se debe incluir en el contrato.

El propietario de una finca le arrienda a una sociedad

P anónima, con un capital social de ¢ 100, con derecho

de subarrendar o ceder su derecho de arrendamiento,

este contrato se inscribe en el Registro Público, la **SA**

SA subarrienda a **I**, pero no le paga el monto del

alquiler, en el desahucio la **SA** allana el proceso por

que se alía a **P**, acepta el desahucio, y de esta manera

I P se deshace de un inquilino pernicioso.

En cuanto al subarriendo, son 2 esferas diferentes de acción, tanto es así que el subarrendatario puede estar al día con el subarrendante, que puede ser sacado, si este no le paga al arrendante. Con la cesión desaparece el subarrendante, en el subarriendo no desaparece el arrendante.

Otra manera de transmitir el arrendamiento, es con la venta del local comercial, ya nadie le alquila a una sociedad anónima sino a **personas físicas**, por que la sociedad puede vender las acciones y cambiar de arrendatario.

Dice el Código que el contrato de arrendamiento se resuelve por la desaparición total o parcial del bien o la cosa arrendada, esta pérdida puede ser por destrucción. – **1146** –

1146.- RESOLUCIÓN: 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 establecer la cosa a su anterior modo de ser, el arrendatario puede pedir o la resolución del contrato o una disminución de precio.

¿ Qué sucedería que en vista de que el local, está frente a la carretera a Limón y lo alquilo para restaurante, al año cambia el trazado y el negocio pierde su razón de ser y bajan las ventas por esto puedo pedir la resolución del contrato. ?

El obstáculo puramente personal que tiene el arrendatario, no es suficiente para pedir la cesación del contrato. Por ejemplo una persona padece de asma y me hace daño el polen de una flor que en invierno esta en su máximo esplendor, esto impedimento no es una causal para dar por terminado el contrato o si lo asaltan y le roban la plata del alquiler, esta dificultad tampoco es el productor de un motivo, para pedir el no pago de la renta o la resolución del contrato. Pero si es discutible el asunto en vía judicial porque el contrato se desvirtuó. Por eso es bueno al redactar el contrato poner todo lo que sea necesario para la salvaguarda y seguridad jurídica de las partes.

Si se pierde solo parte de una cosa el arrendatario, tiene 2 opciones: **1.**– puede usar la parte que no se ha dañado o perdido. **2.**– puede pedir la resolución del contrato si la parte dañada es muy importante pero si el arrendador, repara la cosa dañada, no tiene derecho a aumentar el alquiler, por que su deber es ofrecer el uso y el goce del bien, aunque el bien quede en mejores condiciones.

Cuando la cosa fuera destruida intencionalmente por uno de los contratantes, el otro esta facultado para pedir la cesación del arrendamiento y al resarcimiento, con el pago de daños y perjuicios, que la parte haya ocasionado.

Cuando hay un retardo en el cumplimiento en una de las cláusulas del contrato, – que no sea el pago –, generalmente esto no trae la resolución contractual, sino que el Juez, antes de acceder a la demanda le da un plazo al contraventor para que cumpla con lo estipulado, la única excepción es la falta de pago, después del sétimo día, salvo si hay modificación tácita del contrato, – caso de la jurisprudencia analizada de la venta de huevos –. El arrendador no debe nunca permitir 2 veces el no pago, se debe pedir el desahucio al octavo día de la mora en el alquiler, esto según la ley, antes se permitía que si el arrendatario se atrasaba por un plazo de 15 días en el pago del alquiler, éste depositaba judicialmente y se solucionaba la situación hoy no. – **1147** –

1147.– PLAZO PARA CUMPLIMIENTO: 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 contratación es o no bastante grave para fundar la resolución del contrato.

Existe una discusión en la doctrina sobre los artículos **1148** y el **1152** ya que en ambos:

- 1.– se establece una indemnización por incumplimiento del contrato.
- 2.– siempre el incumplimiento es de parte del arrendatario.
- 3.– hay una terminación anterior del contrato.

1148.– RESOLUCIÓN POR CULPA DEL ARRENDATARIO: Siempre que se resuelva un 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.

1152.– AVISO O DESAHUCIO: 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.

¿ Qué pasa si el arrendatario empaca sus cosas y se marcha y existe plazo en el contrato, Cuál artículo aplicamos.?

También en ambos existen diferencias:

- 1.– En **1148** no existe contrato, y en el **1152**, sí existe un contrato. Pero se da un problema, ya que la ley de inquilinato dice que haya o no contrato la duración del arrendamiento es de 3 años. No existe el contrato de un año, el inquilino deposita judicialmente el mes doce y se queda los otros 2 años alquilando.

2.- En el **1148** en materia de inquilinato, el arrendante puede arrendar, según la costumbre, a los 2 meses siguientes de darse el abandono, por parte del antiguo arrendatario. En el **1152** se le impone una sanción civil al arrendatario, obligándolo a pagar el precio pactado de todos los días que falten para el cese.

3.- en el **1148** lo que hay es una **norma de equidad**, para no poder... al inquilino por que considera que si el arrendante arrendó el bien y sigue pretendiendo cobrarle al otro por todo el plazo, se daría un enriquecimiento indebido, por lo que si lo alquila no tiene derecho a cobrar. El **1152** no busca equidad, lo que hace es demandar una sanción al inquilino que cumplió con el plazo.

¿Cuál de los 2 aplico. ?

Se dice que el **1148**, se aplica al arrendamiento sin término de vencimiento, y el **1152** se aplica a aquellos que tienen término fijo de vencimiento, determinado por las partes, este se rige por la autonomía de la voluntad, esto nos lleva a que si hay plazo hay que respetarlo.

En el **Voto** de las **10:10 horas** del **de Mayo de 1.971**, de la **Sala I Civil**, de Salomón Schister contra el Estado, plantea un reclamo por que éste se traslado, resolviendo el contrato de arrendamiento unilateralmente de pleno derecho, del edificio de don Salomón, sin vencerse el término del arrendamiento. El Juez de Primera Instancia dijo que el artículo aplicable era el **1152**, por lo tanto éste debía pagar por todo el tiempo que hacía falta, para terminar el contrato, pero rechaza la demanda, porque el demandante invoco mal la norma y solicito la aplicación del **1148**. Fallo que fue respaldado por la **Sala de Casación** de las **15:15 horas** del **06 de Agosto de 1971**, redactado por el **Magistrado Baudrit**, también rechaza el recurso: **el fallo no hace más que cumplir los artículos 1022 y 1033 del Código Civil, lo cita por que quien presento la demanda fundamento su pretensión en ese artículo, por haber citado mal el artículo por que el 1148 es para cobrar arrendamientos insolutos y el 1152 es para ejercer la acción civil.**

El señor Gautiano dio en arrendamiento a la ADOC, un local por el lapso de 5 años, donde se estipulaba en el contrato que este se prorrogaba por otro 5 años, en caso que el arrendatario no avisara 1 mes antes del plazo de vencimiento. ADOC, avisa 25 días después de la fecha que se mudaría a otro edificio y que le diera 3 meses de tiempo para desocupar y se fue. Gautiano, planteo la demanda con base al **1152**, El Juez le dio la razón, la Sala I Civil, en el **voto** de las **15:00 horas** del **15 de Diciembre de 1973**, estimo de conformidad con el **704**, que la reparación del daño no puede ser más grande que el daño mismo, ya que se daría un enriquecimiento ilícito y que si Gautiano había vuelto a alquilar el bien 2 meses después, ADOC solo debería pagarle esos 2 meses en el que el local estuvo desocupado. Este es el artículo que más se aplica para el pago de alquileres insolutos.

ANÁLISIS DE LA SENTENCIA # 95 DE LA SALA DE CASACIÓN DE LAS 15:30 HORAS DEL 31 DE AGOSTO DE 1961.

JUICIO ORDINARIO SOBRE RESOLUCIÓN DE UN CONTRATO.

PARTES:

ACTOR: Mario Barrenechea. – comprador de 100 doc. de huevos por día. –

Lic. Virginia Martén P. – apoderada del actor. –

DEMANDADO: Alonso Rodríguez R. – vendedor de huevos. –

Resolución: esta se da cuando hay incumplimiento contractual de algunas de las cláusulas del contrato, por parte de una de las partes, debe ser **grave** este incumplimiento. Es decir, cuando una parte no ejecuta lo pactado en el contrato, la resolución, es una sanción que consiste en la supresión retroactiva de las

obligaciones contractuales.

Rescisión: cuando las partes dejan sin efecto el contrato por la existencia de una lesión a uno de ellos.

Nulidad: cuando falta uno de los elementos esenciales que pide el Código para realizar un contrato.

A.– En este caso el actor pide la resolución del contrato de compra de las 100 docenas de huevos, porque el vendedor le dice que a partir del 21 de Octubre de 1959, que ya no le vendía más, lo resuelve de **pleno derecho**. En derecho se conoce a esta posición del vendedor como: **hacerse justicia por propia mano**.

El demandado contesta la acción en forma negativa, opone la excepción de falta de derecho y contra-demanda al actor para que en sentencia se resuelva el contrato y al pago de daños y perjuicios, por la venta segura de 100 docenas de huevos al día, ya que el actor incumple el contrato porque no paga al contado sino que lo hace con cheque y lo más grave de estos cheques es que a unos el Banco no los cambia por falta de fondos, fechados el 16 y 21 de Septiembre, a pesar de esto siguen operando normalmente al amparo del contrato respectivo, el día 23 de Octubre el vendedor gira otro cheque y no fue cambiado por falta de fondos suficientes. Luego el mismo día el vendedor deposito el dinero suficiente para cubrir el cheque. El vendedor gira 3 cheques post-fechados que acepta el vendedor y los cambia antes de la fecha, es decir le son pagados por el Banco.

El Juez Segundo Civil, le da la razón actor en todas sus petitorias contra el vendedor, se resuelve el contrato con base al **692**, el demandado debe pagar daños y perjuicios, resolviéndose el juicio sin especial condenatoria en costas.

692.– CONDICIÓN IMPLÍCITA: 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.

Siempre en todo contrato bilateral va implícita la condición resolutoria. La parte que ha cumplido puede al Juez: 1.– exigir el cumplimiento del contrato 2.– pedir se resuelva con pago de los daños y perjuicios.

***** Lo que no se puede hacer en una demanda, es solicitar las petitorias al revés. Es decir pedir que se resuelva el convenio y luego exigir el cumplimiento. *****

¿ Cuáles son los daños y perjuicios de Mario.? Lo dejado de ganar con la reventa de los huevos.

La **excepción de contrato no cumplido** llamada también: **exceptio non adimpleti contractus** y se da cuando una de las partes deja de cumplir por el incumplimiento de la otra, motivada por el primer incumplimiento, es una **defensa de hecho, más no de derecho**. Esta tiene un carácter provisional, ya que autoriza al contratante que no ha incumplido para que no ejecute sus prestaciones mientras no lo haga la otra parte. En C. R. se utiliza mucho ésta, aunque en realidad se debería usar la ausencia de derecho para pedir la ejecución forzosa o resolución. Cuando el incumpliente pasa a cumplir, el otro debe cumplir también.

B.– Ambas partes apelan ante la Sala 1ª Civil, que revoca el fallo dado por el Juez, aduciendo entre otras causas que era obligación ineludible del comprador pagar al contado en el momento de retirar el producto y no con cheque.

¿ Porqué apela el actor si el fallo fue a su favor. ? Para que se paguen las costas procesales y personales.

C.– La Lic. Virginia Martén, apoderada del actor, formula Recurso de Casación, sosteniendo que los pagos fueron bien hechos, y que hay una clara ignorancia de la Sala, de la doctrina de la voluntad, que dispone el artículo **1022**, ya que el demandado siguió vendiendo y aceptando cheques del comprador modificaron el

contrato original, con el consentimiento dado libremente por ambas partes.

1022.- EFECTOS: Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Afirmando además que la Sala incurre en grave error de hecho y derecho en la valoración de la prueba documental, consistente en el cheque de 23 de Octubre, al tratar de justificar con sofismas su voto denegatorio de la demanda, pues en el considerando quinto se dice esta última violación del pacto, no quiso ser consentida.

La Sala de Casación, por votación mayoritaria de sus miembros, declara con lugar el recurso, anula el fallo recurrido, confirmando la sentencia de 1ª instancia.

Con voto salvado del Magistrado Napoleón Valle, que rechaza el recurso, aduciendo como hechos probados la falta de pago en dinero efectivo del precio de los huevos y que el demandado al recibir el pago en cheque no tiene la virtud de modificar en forma alguna el contrato del cual se origina la obligación de pagar al contado, además que el actor no demostró que el demandado consintiera en modificar el contrato en el sentido de que se le pagara con cheques, y mucho menos es de admitir que autorizara al comprador para darle cheques sin respaldo económico en el banco para ser cubiertos a la presentación.

Aleatoria: dependiente de un suceso futuro.

Accesorios: que depende de lo principal. Secundario.

Cabida: capacidad de una cosa para contener otra. Extensión superficial de un terreno.

Constituirlo en mora: es el incumplimiento voluntario de una de las partes a realizar su prestación.

Comodato: es el préstamo cómodo, doy mi bici, me devuelven mi bici. Mutuo: es préstamo de cosas perecederas, presto un kilo de café me devuelven un kilo de café.