

EXP: 03-100398-0297-CI

RES: 000029-F-2007

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las once horas del diecinueve de enero del dos mil siete.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil del Segundo Circuito Judicial de Alajuela, San Carlos, por **el actor, [...]**; contra **la demandada, [...]**. Figuran además, como apoderados especiales judiciales de la demandada, los licenciados Carmen María Bergueiro Pereira y Gilbert Alfaro Fallas, ambos abogados. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados y vecinos de San José.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que cito, el actor estableció demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en la suma de diez millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: "*a) Desocupar el inmueble objeto del presente proceso, por no haber cumplido con lo establecido en el contrato. B) cancelar (sic) los meses adeudados por concepto de alquiler, intereses presentes, y los intereses futuros que van desde el momento en que se firmó el contrato objeto del presente proceso a la fecha, ya que en el mismo se estableció el pago por concepto de alquiler en la suma de trescientos cincuenta dólares y a la fecha adeuda los meses de diciembre del año 2002, enero, febrero, marzo, abril y mayo, para un total de DOS MIL CIEN*

DOLARES (sic), al tipo de cambio vigente. c) Al pago de los daños y perjuicios ocasionados, consistentes en el no cumplimiento de lo establecido en el contrato, no pago de alquiler del local comercial, el perjuicio causado, como lo es dejar de percibir las ganancias por alquiler de mi local por no haber cumplido la demandada con lo acordado, los cuales los estimo de la siguiente forma: Por concepto de Daño la suma de DOS MIL CIEN DOLARES (sic), y por concepto de Perjuicio o Lucro Cesante la cantidad de Quinientos dólares, para un total de DOS MIL SEISCIENTOS DOLARES (sic), al tipo de cambio del día. D) Ambas costas de esta acción."

2.- La demandada contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, litis consorcio pasiva necesaria, litis pendencia y la expresión genérica "*sine actione agit*".

3.- La accionada planteó reconvenición, a fin de que en sentencia se declare: "*(a) que las cláusulas cuarta y octava del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO" suscrito entre él y yo, -- y cuyo supuesto "incumplimiento" por parte mía reclama en su demandada, son **LEONINAS**; y por tanto, **absolutamente nulas** e inaplicables; (b) que, si en efecto, el terreno sobre el cual se construyó el local es propiedad **del actor**, entonces él me convirtió en copropietaria del mismo, al menor (sic) en lo que respecta al valor de la construcción que yo hice; (c) Que debe fijarse el monto o valor de la construcción que yo hice, y **el actor** debe de pagarme dicho monto, con el precio actualizado al momento en que se dicte la sentencia; (d) Que mientras no se fije el precio de la construcción y **el actor** no me haya pago (sic) cumplido de la suma que a mi me corresponde, NO tengo ninguna obligación de entregarle el local **al actor**, ni de*

*salir del mismo, ni de dejar de operar en el mismo; (e) Que en caso de oposición, **el actor** debe de pagarme ambas costas de esta acción.-"*

4.- El reconvenido contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación ad causam activa y pasiva.

5.- El Juez Rosnny Arce Jiménez, en sentencia no. -2006 (sic) de las 10 horas 10 minutos del 19 de abril del 2006, resolvió: *"Se rechazan las excepciones de litis pendencia y litis consorcio necesaria pasiva por extemporáneas. Se rechaza el incidente de hechos nuevos. Asimismo, se tiene incorporado como prueba para mejor proveer el dictamen pericial a folios ciento sesenta y siete a ciento noventa y tres. Con relación a la demanda, se rechaza la excepción de falta de derecho y se rechaza la sine actione agit. En consecuencia, con las consideraciones de fondo dadas y citas de ley, se declara PARCIALMENTE CON LUGAR, la presente demanda incoada por **el actor** contra **la demandada**, acogiéndose en lo que expresamente se indique y rechazándose en lo omiso, así pues se obliga a la accionada a desocupar el inmueble objeto del presente proceso, por no haber cumplido con lo establecido en el contrato de arrendamiento, sea por dejar de cancelar los alquileres de los meses de diciembre del dos mil dos a mayo del dos mil tres. Asimismo, se condena a la parte accionada a pagar los alquileres dichos en concepto de daños, en el monto de DOS MIL CIEN DÓLARES, al tipo de cambio vigente. Y al pago de los perjuicios que constituye los intereses de los alquileres adeudados, hasta la fecha de presentación de esta demanda, al tipo legal que será el que estipule el Banco Nacional de Costa Rica, para los certificados de depósito a seis meses plazo. Son ambas costas de esta demanda a cargo de la accionada. En*

*cuanto a la CONTRADEMANDA se acoge la excepción de falta de derecho y se rechaza la de falta de legitimación activa y pasiva. En consecuencia se declara SIN LUGAR, la contrademanda establecida por **la demandada** contra **el actor**, en todos sus extremos. Son ambas costas de la reconvención a cargo de la reconventora-accionada."*

6.- La demandada apeló, y el Tribunal del Segundo Circuito Judicial de Alajuela, integrado por los Jueces Luis F. Calderón Ugarte, Marco Vinicio Lizano Oviedo y Francisco Bolaños Montero, en sentencia no. 073-2006 de las 7 horas 20 minutos del 14 de junio del 2006, dispuso: "*Se CONFIRMA la sentencia apelada.*"

7.- El Lic. Gilberth Alfaro Fallas, en su expresado carácter, formula recurso de casación por razones procesales y de fondo. Alegan violación de los artículos 106 del Código Procesal Civil y 1022 y 1023 inciso 1) del Código Civil.

8.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente Gerardo Parajeles Vindas.

Redacta el Magistrado Parajeles Vindas

CONSIDERANDO

I.- El 21 de mayo del 2003, **el actor**, interpuso demanda ordinaria por incumplimiento contractual contra **la demandada**. En lo medular indicó que es el dueño de dos inmuebles, uno en Alajuela, matrícula número [...] y otro en San Carlos número [...]. El 27 de noviembre de 1999, explicó, firmó un contrato de alquiler con **la demandada**. La cláusula cuarta, señaló, establecía su conclusión para el 1 de septiembre del 2002. Además, apuntó, en la octava se convino que la arrendataria se

comprometía a construir en un plazo de dos meses un local en perfecto estado, el cual quedaría a favor del actor, sin erogación alguna de su parte; a cambio de no pagar la renta durante los primeros 27 meses. En igual sentido, mencionó, **la demandada** se comprometió a entregar el inmueble en buenas condiciones. Sin embargo, refirió, incumplió con lo pactado, ya que la edificación se hizo contra lo convenido y no se entregó. Manifestó, **la demandada**, le adeuda la suma de \$2.100,00 por concepto de mensualidades, de diciembre del 2002, enero, febrero, marzo, abril y mayo todos del 2003. Advirtió, aunque el plazo pactado no ha vencido, lo cierto es que, en virtud del incumplimiento antes dicho, se debe tener por finalizado el contrato. Según la cláusula duodécima, refirió, ante el atraso de uno de los pagos o bien de la construcción del local, quedaba facultado para exigir el desahucio, así como el cobro de los daños y perjuicios. Con base en esa relación de hechos, solicitó que en sentencia se le obligue a **la demandada** a: 1-desocupar el bien; 2-cancelar lo adeudado, en un total de \$2.100,00; 3- pagar los daños y perjuicios en la suma de \$2.700,00; 4- sufragar las costas. La demandada contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, la expresión genérica "*sine actione agit*", litis consorcio pasiva necesaria y litis pendencia. Además contrademandó. En lo que interesa, aseveró, el 30 de agosto de 1999 **el actor** contrató con **B.**, quien en ese momento era el compañero en unión libre de la demandada, el arrendamiento de un local comercial. Mencionó, **B.** fue recluido en un centro penal. Situación, alegó, fue aprovechada por **el actor** para obligarla a firmar un nuevo contrato de alquiler sobre el mismo inmueble, sin haber rescindido el primero suscrito con **B.** En forma teórica, arguyó, en ambos negocios jurídicos se rentó un local

comercial, sin construir. En el segundo acuerdo, dijo, el actor introdujo varias cláusulas leoninas, de manera específica la cuarta y la octava. Indicó, **el actor** desde el inicio actuó de mala fe, al obtener un lucro injusto y un enriquecimiento ilícito. Pero lo cierto es, explicó, que al haberle permitido construir en el terreno, la convirtió en copropietaria, por lo menos en el monto de la inversión hecha sobre la edificación. El **actor** contestó de manera negativa la reconvención e interpuso las excepciones de falta de derecho, de legitimación activa y pasiva. El Juzgado de primera instancia, respecto de la demanda denegó la excepción de falta de derecho y lo concerniente a la expresión genérica "*sine actione agit*". La litis consorcio necesaria incompleta y litis pendencia, las rechazó por extemporáneas, pero además sobre la primera, también razonó su improcedencia por el fondo. La declaró parcialmente con lugar, y condenó a la vencida al pago de las costas. En cuanto a la contrademanda, acogió la defensa de falta de derecho y rechazó la de falta de legitimación activa y pasiva; denegándola con sus costas a cargo de la perdedora. El Tribunal confirmó la sentencia apelada.

II.- La demandada interpone recurso de casación. Alega motivos de índole procesal y de fondo. Sin embargo, por auto número 506 de las 8 horas 25 minutos del 15 de agosto del 2006, esta Sala se pronunció sobre su admisibilidad y solo fue aceptado por el agravio de orden procesal. Por consiguiente, será el único reproche objeto de análisis en esta sede. Dice la recurrente, el Tribunal no aplicó lo dispuesto en el artículo 106 del Código Procesal Civil, el cual establece que cuando una decisión pueda afectar a varias personas, estas deberán demandar o ser demandadas en el mismo proceso; caso contrario, el juez tiene la obligación de ordenarle a la parte que

amplíe. Desde el momento de la contestación, indica, le hizo ver al Juez de primera instancia y luego mediante la apelación al Ad quem, la necesaria inclusión de **B.** al proceso, pues, entre **el actor y B.** existía un contrato de arrendamiento, vigente, válido y eficaz, sobre el mismo bien objeto del negocio jurídico llevado a cabo por ella y el actor. La existencia de estos dos documentos, explica, provocó su confusión y la llevó a realizar cinco depósitos a favor **del actor**, pero a nombre de **B.**, ello en virtud de no tener certeza del convenio en vigencia. Creyó, expone, el primero prevalecía sobre el segundo. Posición, señala, no compartida por los juzgadores de ambas instancias, ya que, no consideraron imprescindible la participación de **B.** Incluso, añadió, de lo pretendido por **el actor**, el único punto válido era el relativo a la falta de pago de los alquileres correspondientes a los meses de diciembre del 2002 a mayo del 2003. Montos cancelados, menciona, solo que el depósito se hizo a nombre de **B.** y no de ella, como en realidad lo fue. En virtud de la negativa de conformar la litis consorcio necesaria, refiere, se le perjudicó porque se declaró con lugar la acción de forma injustificada.

III.- En este punto resulta trascendental hacer un análisis de la importancia que reviste en un proceso llamar a todas las personas que ostenten un interés sobre un punto en discusión. Señala el artículo 106 del Código Procesal Civil: ***"Litisconsorcio necesario. Cuando por disposición de la ley o por la naturaleza de la relación jurídica material, la decisión deba hacerse en relación con varias personas, éstas deberán demandar o ser demandadas en el mismo proceso. Si la demanda o la contrademanda no comprende a todos los litisconsortes, el juez ordenará a la parte que, dentro del***

plazo de ocho días, amplíe su demanda o contrademanda en cuanto a los que faltan, bajo el apercibimiento de dar por terminado el proceso, en el primer supuesto, y de declarar inadmisibile la contrademanda en el segundo.”. Entonces, la esencia de esta figura es que al momento de resolverse una pretensión material, resulta indispensable la presencia de todas aquellas personas que pudiesen verse involucradas en la sentencia estimatoria de un tribunal. Ahora bien, el Código, en su estructura, tiene diseñada la integración de la litis consorcio antes de la fase demostrativa y en las siguientes etapas: la primera, corresponde a la actora, quien al redactar la demanda debe incluir a todas aquellas personas vinculadas a su petición. En igual sentido, sucede con la reconvención. Segundo, de no ser así, de previo al emplazamiento, el juez de oficio deberá revisar su conformación. Tercero, la inobservancia del juzgador obliga la protesta del demandado, quien debe oponer la excepción previa correspondiente. Por último, funciona como medida de saneamiento hasta antes de empezar la fase demostrativa, ello para evitar indefensión. Sobre el tema ya este Órgano se ha manifestado con anterioridad y en resolución número 305 de las 10 horas 15 minutos del 25 de mayo del 2006 reiteró lo dispuesto en el fallo 18 de las 14 horas 30 minutos del 27 de abril de 1994, sostuvo: *“...se da cuando por disposición de la ley o por la naturaleza de la relación jurídica, se exige que los sujetos a quienes afecta la resolución, actúen conjuntamente, como litisconsortes, de manera que queden vinculados al proceso y consecuentemente a los efectos de la sentencia. V.- El litis consorcio necesario supone que para resolver el asunto han de estar presentes en el proceso todos aquellos sujetos a los que tal resolución fuere a afectar, de ahí entonces*

la facultad que se le confiere al juez de declarar de oficio la existencia del litis consorcio necesario, no siendo entonces una simple defensa previa (artículo 298 Código Procesal Civil vigente), de uso únicamente por parte del demandado. El juez puede integrar el litis consorcio necesario (artículo 106 del Código Procesal Civil vigente complementado con el 308 ibídem), y conforme al artículo 315 del mismo cuerpo normativo le corresponde al juez tomar como medida de saneamiento, desde la admisión de la demanda y en las oportunidades que corresponda, integrar el litis consorcio necesario. El litis consorcio necesario implica la existencia de relaciones jurídicas materiales respecto de las cuales no es posible pronunciarse fraccionándolas o calificándolas sólo en relación de algunos de los sujetos, pues la decisión engloba y obliga a todos. La presencia de todos los sujetos es indispensable para que la relación procesal se complete y sea posible decidir en sentencia sobre el fondo de la misma.”, pueden consultarse entre otras los fallos de esta Sala números 563 de las 11 horas 30 minutos del 7 de julio del 2004, 848 de las 14 horas 45 minutos del 31 de octubre del 2001.

IV.- Según lo expuesto en el considerando anterior, procede hacer el análisis respecto del caso concreto. La litis consorcio necesaria se justifica bajo las dos hipótesis previstas en el artículo 106 del Código de rito: por disposición legal o en virtud de la naturaleza jurídica de la pretensión material. En el particular, no podría hacerse eco de ese primer supuesto, ya que la recurrente no menciona norma legal imperativa que exija la integración. En el segundo, se requiere analizar la petitoria del actor, con el fin de determinar si tal y como lo señala **la demandada**, es indispensable la presencia de **B.** En la demanda se solicitó el desalojo de la arrendante; pidió le

cancelara los meses adeudados; así como el pago de los daños y perjuicios. No comparte esta Sala el criterio esbozado por la recurrente de la existencia de una litis consorcio pasiva necesaria, porque al hacer un estudio de las exigencias del artículo 106 de cita y lo peticionado por el actor, no existe ningún obstáculo para que en este proceso haya pronunciamiento sobre el incumplimiento contractual respecto de la **demandada**, pues ese convenio no fue suscrito por **B.**, de ahí, que los extremos petitorios no se extiendan a su esfera patrimonial. Es decir aquel primer contrato no forma parte del objeto debatido. En consecuencia, no lleva razón la recurrente en su agravio, motivo por la cual deberá rechazarse.

V.- En virtud de lo analizado, se deberá declarar sin lugar el recurso de casación interpuesto por **la demandada**. Serán sus costas a cargo de la demandada. Artículo 611 del Código Procesal Civil.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso. Son las costas de este a cargo de la recurrente.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho

Gerardo Parajeles Vindas