



EXP: 07-000042-0004-AR

RES: 000637-F-2007

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las ocho horas cincuenta minutos del seis de setiembre de dos mil siete.

Recurso de nulidad del laudo dentro del proceso arbitral establecido en el Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio, por **INPROINMOBILIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma, Manuel Ortuño Pinto, administrador de negocios, vecino de Heredia; contra **PRISMAPAC SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma, Álvaro Enrique Brilla Ferrer, médico anestesiólogo. Figuran además, como apoderados especiales judiciales de la actora y demandada respectivamente, los licenciados José Andrés Corvetti Aguado y Carlos E. Brilla Ferrer, de calidades no indicadas. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados, abogados y vecinos de San José.

RESULTANDO

1.- Que mediante el compromiso arbitral suscrito entre los personeros de Inproinmobiliaria Sociedad Anónima y Prismapac Sociedad Anónima, acordaron que en caso de presentarse cualquier controversia que se derive del contrato titulado "Contrato de Sub-Arrendamiento", de fecha 22 de agosto de 2005, será

resuelta mediante conciliación o a través de un arbitraje; según lo establecieron en la cláusula décimo cuarta de dicho contrato, cuyo objeto es el subarrendamiento de una bodega con el andén y una área frontal de la finca inscrita bajo el folio real matrícula número 157023-000, del partido de Heredia, para uso comercial, bodegas e industrial.

2.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, acude el apoderado generalísimo de la actora ante el Tribunal Arbitral con sede en el Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio, a fin de que en sentencia se declare: *"... ser resarcida en las (sic) daños y perjuicios económicos que le causó la relación contractual que existió con la empresa demandada, los cuales ascienden a la suma de \$15,200.00, a los cuales hay que restarles la suma de \$3,800.00 que la empresa demandada dio como señal de trato, los cuales mi representada no tuvo la obligación de devolver, para un resultado de \$11,400.00, suma a la que hay que agregarle los intereses corrientes dejados de percibir sobre esa suma de dinero y mas (sic) las costas incurridas en el Proceso (sic) de Conciliación (sic) (este fracasado) y en las que se incurra por el Arbitraje."*

3.- La demandada contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y prescripción.

4.- El Tribunal Arbitral con sede en el Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio, integrado por el árbitro unipersonal Gino Cappella Molina, en laudo dictado a las 13 horas del 15 de febrero de 2007, resolvió: "**1.** *Se deniega en*

todos sus extremos la demanda de Inproinmobiliaria, S. A. contra Prismapac, S. A. 2. Se rechazan las excepciones de prescripción y de falta de legitimación activa. 3. Se acoge la excepción de falta de derecho. 4. Corren los honorarios del tribunal arbitral, los gastos administrativos del CICA, las costas personales y procesales por exclusiva cuenta de la parte actora. Tales renglones se desglosan así: i) Por honorarios de tribunal arbitral, la suma de quinientos treinta y un dólares estadounidenses. Estos se tomarán de los depósitos ya hechos en este asunto. ii) Por gastos administrativos del CICA, la suma de setecientos setenta y cinco dólares. Éstos se tomarán de los depósitos ya hechos en este asunto. iii) Por costas personales y procesales, la suma que corresponda de la liquidación que haya de hacerse en ejecución de sentencia. Se incluye en este renglón los gastos en que hubiere incurrido la parte victoriosa con ocasión de la evacuación de cualquier tipo de prueba y aquellos que sean considerados costas procesales y personales de conformidad con el artículo 226 del Código Procesal Civil. 5. Entiéndase denegado todo aquel extremo sobre el cual no se hubiere formulado pronunciamiento expreso. 6. Notifíquese por medio del CICA."

5.- El licenciado José Andrés Corvetti Aguado, en su expresado carácter formula recurso de nulidad contra el laudo arbitral. Invoca violación del artículo 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

6.- 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 la Magistrada León Feoli

CONSIDERANDO

I.- La actora, Inproinmobiliaria S.A. el 4 de mayo del 2004 suscribió un contrato de arrendamiento de locales y edificaciones ubicadas en la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, matrícula folio real 157.023-000, ubicada en Santo Domingo de Heredia en el que se autorizó el subarriendo. En el convenio, se hizo mención de que sobre el inmueble se adeudaban tributos municipales por ₡2.834.399,00. El 22 de agosto del 2005, Inproinmobiliaria S.A. y la demandada Prismapac S.A. firmaron el subarrendamiento de un área destinada a uso comercial, industrial y bodega. La renta sería de \$3.800,00 por mes. Se estipuló que en caso de que la subarrendataria lo diera por terminado antes del vencimiento del plazo, debía avisar con un mes de anticipación, bajo pena de incurrir en la cláusula penal como indemnización fija, equivalente al tanto de dos meses de alquiler. En diciembre del 2005 y en marzo del año siguiente, la Municipalidad de Santo Domingo comunicó a la inquilina que, para desarrollar actividades comerciales o industriales requería de licencia. Solicitó a la actora el pago de los impuestos, para tramitar y obtener la patente municipal y como no los canceló, dio por terminado el contrato. En virtud de lo expuesto, Inproinmobiliaria S.A. interpone proceso arbitral, en el cual pretende el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, que ascienden a \$11.400,00, más los intereses corrientes y las costas originadas en la conciliación y el arbitraje. La demanda fue contestada negativamente y a ella se opusieron las excepciones de falta de derecho, legitimación activa y prescripción. El Tribunal Arbitral acogió la falta de derecho y rechazó la demanda. Condenó a la actora al pago de las costas.

II.- El apoderado especial de Inproinmobiliaria S.A plantea recurso de nulidad fundado en las causales b) y f) del artículo 67 de la Ley de Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social (en adelante Ley RAC). El objeto de la demanda arbitral, asevera, es el incumplimiento de un contrato de subarrendamiento que, afirma, se origina en: a) falta de pago de dos rentas - noviembre del 2005 y enero del 2006-; y b) la rescisión unilateral, sin dar aviso anticipado de un mes según la cláusula duodécima, la cual obliga a cancelar dos meses por concepto de daños y perjuicios. En cuanto al primer motivo, sostiene, la demandada alegó que no pagó porque realizó mejoras en el local. Sin embargo, agrega, nunca fueron autorizadas por escrito, tal y como lo dispone el numeral 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, además de que no se demostró su costo. Sobre el segundo punto, expone, adujo que tuvo que desalojar el inmueble porque se adeudaban los servicios de recolección de basura, agua reproductiva e impuestos sobre bienes inmuebles, por lo que le denegarían los permisos municipales de funcionamiento (uso de suelo y patente). Cuando se celebró el convenio, apunta, el propietario del inmueble reconoció que esa deuda existía. Se comprometió a cancelarla y le otorgó el derecho de hacerlo en caso de omisión, rebajando su monto de los alquileres futuros. El contrato de subarrendamiento se suscribió el 22 de agosto del 2005, indica, pero fue hasta marzo del 2006, que la accionada le informó sobre la comunicación de la deuda con el ente municipal, en razón de que, señala, recibió dos prevenciones para que iniciara los trámites de los permisos de funcionamiento (29 de noviembre del 2005 y 23 de marzo del 2006). Hasta después de la segunda, alega, se lo comunicó, pese a que solo se concedían

tres días, bajo pena de proceder al cierre del local. No obstante sabía de esta obligación, el hecho de que la demandada tuviera seis meses de estar subarrendando el local, hizo pensar que el propietario había saldado la deuda. En el laudo, argumenta, se justifica el no pago de los alquileres posteriores al mes de marzo de 2006, a título de daños y perjuicios por no haber dado aviso anticipado del desalojo, en que no estaba al día con los tributos municipales. Sin embargo, precisa, no se resuelve el otro motivo de la demanda, a saber la renta de los meses de noviembre del 2005 y enero del 2006, que según Prismapac dejó pendientes por unas mejoras pese a que protesta, nunca se comprometieron por escrito, ni se demostró su monto. El fallo, argumenta, se limita a indicar, que no hay pruebas. De conformidad con el artículo 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, advierte, el arrendador debe reconocerlas cuando se compromete en el contrato, o las autoriza por escrito. Esa norma, asegura, es de orden público, de carácter imperativo y obligatorio de manera que si no las autorizó, no está obligado a cancelarlas. Tal y como lo señala el laudo, afirma, esta no se demostró, como tampoco su ejecución, ni a cuanto asciende su monto. Añade, la señora Vera Cedeño Hernández, en su declaración, manifestó que nunca hubo consentimiento escrito. A pesar de lo anterior, endilga, hay prueba de que no se pagaron los meses de noviembre del 2005 y enero del 2006, debiéndose declarar con lugar la demanda, al menos, en ese extremo. En este tipo de contratos, expone, existen obligaciones correlativas entre las partes, de tal suerte que del cumplimiento de una depende el de la otra. Sin embargo, agrega, no todas están relacionadas entre sí, porque algunas son independientes. De esa manera, podría justificarse que

por lo sucedido con los impuestos municipales y prevención de cierre, se vio obligada a desalojar, sin cumplir con el aviso anticipado y su correspondiente indemnización, pero no así, la falta de pago de los meses de noviembre del 2005 y enero del 2006 que, sostiene, se demostró que no fueron cancelados. En la prueba confesional, refiere, se indicó que se cancelaron, no en dinero, sino con las mejoras, pero el Tribunal indica que no se acreditaron, por lo que debió concluir que no se saldaron esos periodos. En su criterio, el laudo es nulo porque no se pronunció sobre las mejoras y el pago de esos dos meses, que, demostró no se cancelaron, con lo que se incumple una ley de orden público.

III.- La inconformidad del recurrente gira en torno a dos aspectos: 1) El laudo debió acoger la demanda, por el no pago de la renta de los meses de noviembre del 2005 y enero del 2006, y justificar esa omisión en unas mejoras que nunca se autorizaron por escrito, más aún, no se demostró su existencia y cuantía. 2) Quebranto del numeral 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, porque si las mejoras no se comprometieron en el contrato, ni fueron luego autorizadas por escrito, no está obligado a reconocerlas. En refuerzo de lo anterior, expone, una cosa es que la demandada se hubiera visto obligada a desalojar el local por la prevención de cierre por adeudo de impuestos municipales, lo cual hizo que se le eximiera del aviso anticipado y de la indemnización, y otra, la falta de pago de las mensualidades. En apoyo a su censura, invoca el inciso b) del artículo 67 de la Ley RAC, que, según lo ha señalado esta Sala, en relación con el apartado c), constituyen la conocida causal in iudicando de incongruencia, *"Por tal debe comprenderse un fallo omiso, o al contrario tener los vicios de ultra petita o plus petitium. En efecto el*

vicio de incongruencia puede subdividirse en 3 causales. La primera, si la sentencia contiene más de lo pedido se incurre en incongruencia positiva, la segunda, sea la incongruencia mixta, cuando el fallo contiene algo distinto a las pretensiones de las partes y, la tercera, también negativa, si la sentencia no resuelve algún punto litigioso objeto de debate o por omisión de pronunciamiento. Entre las causales de nulidad del laudo, consagradas en el artículo 67 de la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social N° 7727, se consagran las siguientes "... b) se haya omitido pronunciamiento sobre asuntos sometidos al arbitraje, sin cuya resolución resulte imposible la eficacia y validez de lo resuelto, c) se haya resuelto sobre asuntos no sometidos a arbitraje; la nulidad se decretará en cuanto a los puntos resueltos que no habían sido sometidos al arbitraje, y se preservará lo resuelto, si fuere posible...". Los árbitros deben pronunciarse sobre todos y sólo sobre los asuntos sometidos al arbitraje, debiendo existir coincidencia entre la controversia y lo laudado. Para acreditar la extralimitación de los árbitros se debe llevar a cabo un proceso comparativo entre los términos del compromiso y los pronunciamientos de la parte dispositiva del laudo, aceptándose generalmente, una interpretación amplia de las cláusulas de compromiso arbitral. Por regla general, la incongruencia arbitral ha de ser alegada por la parte, porque no opera la anulación oficiosa. La extralimitación en la resolución no produce necesariamente la nulidad de todo el laudo, pudiendo declararse parcialmente nulo si los puntos no sometidos a la decisión arbitral tienen sustantividad propia y no están ligados indisolublemente al asunto principal, de lo contrario, si estuvieran intrínsecamente ligados a la cuestión principal, el

laudo sería totalmente nulo. También opera la nulidad de todo el laudo si la relación entre los asuntos decididos y los no sometidos a arbitraje hacen imposible la conservación del laudo. En cuanto a la nulidad de las cuestiones accesorias, procede cuando la nulidad sea declarada respecto de lo principal. Si, por el contrario, los puntos no sometidos vician aspectos secundarios, se puede declarar la nulidad parcial." Sentencia no. 76-F-01 de las 15 horas del 19 de enero del 2001. Es claro que esta norma prevé el supuesto de que la parte dispositiva del laudo, no comprenda un asunto sometido a su escrutinio. Para acreditar su existencia, debe realizarse una comparación o cotejo entre lo pedido y lo resuelto. En este sentido, en lo que al caso interesa, cabe indicar que, la empresa actora, en el requerimiento arbitral al fijar los puntos objeto de controversia señaló que, pese a que aceptó descontar del alquiler las reparaciones que se hicieran en el local, nunca se le entregaron facturas para constatar su monto, y aún así, la demandada, decidió no cancelar dos meses. En virtud de lo anterior, *"... pretende ser resarcida en los daños y perjuicios económicos causados los cuales (...) ascienden a la suma de \$15.200,00, más la recuperación de las costas en las que se incurra."* (folios 1-4). Por otra parte, en el escrito de demanda (folios 45-50), se consigna de forma manifiesta y palmaria la pretensión material. En concreto, pide, se le indemnicen los daños y perjuicios que le causó la relación contractual, los cuales ascienden a \$15.200,00, a los que se le deben restar \$3.800,00 que se habían otorgado como señal de trato, para un total de \$11.400,00, más los intereses corrientes dejados de percibir sobre esa suma, las costas incurridas en el proceso de conciliación y en el arbitraje. El laudo, denegó en todos sus extremos la demanda, con

pronunciamiento expreso de las excepciones formuladas. En ese sentido, no existe incongruencia, ni se omitió resolver un aspecto de la controversia, que conlleve a su invalidez. En el sub arbitrio, el fallo se ajustó a los límites de lo debatido y dirimió los temas en conflicto, aunque no como el recurrente lo pretendía, que es, en el fondo su inconformidad, reflejada en la manifestación de que son dos las obligaciones incumplidas, y siendo que no se resolvió sobre las mejoras y los meses dejados de cancelar, se debió declarar con lugar la demanda, al menos, en este punto. En ese sentido, es claro que no se configura la causal invocada, lo que impone el rechazo del cargo.

IV.- Como segundo motivo, imputa infracción de la causal f) del numeral 67 de la Ley RAC, al no haberse actuado el artículo 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. En su criterio, si no hubo autorización por escrito para reconocer las mejoras, no hay obligación de pagarlas, más aún, si no hay prueba de que se realizaran ni de su costo. Tocante a la violación de normas de orden público en el dictado de los laudos arbitrales, esta Sala ha manifestado: *"V. Novedoso dentro del medio es la causal de fallar el laudo contra normas imperativas o de orden público. El concepto jurídico de orden público es indeterminado, flexible, dinámico y de difícil definición. No obstante, puede entenderse como el conjunto de principios inspiradores de un ordenamiento jurídico reflejo de los valores esenciales de una sociedad en un momento dado. Existen varias clases de orden público. La clasificación más importante distingue entre orden público interno y orden público internacional. El primero puede dar lugar a la anulación del laudo. Otra clasificación importante sería la relativa al orden público material, orden público procesal y*

orden público constitucional. Dentro del proceso arbitral se prevé la nulidad del laudo infractor del orden público, y en tal caso, la causal podría ser alegada por la parte, pudiendo originar una nulidad total del laudo. Esta causal podría interpretarse de dos maneras: por un lado, la violación al orden público sólo se produciría cuando se sometan a arbitraje materias excluidas, por su propia naturaleza jurídica de derechos indisponibles, pero por otra parte, también podría interpretarse, admitiendo la impugnación de laudos en base a fundamentos excluidos por el legislador” Sentencia nº 76, de las 15 horas del 19 de enero del 2001. En igual sentido, pueden verse entre otras, las sentencias nº 766-F-01 de las 16 horas 10 minutos del 26 de septiembre del 2001 y nº 685-F-05 de las 15 horas 15 minutos del 22 de septiembre del 2005.

El orden público constituye el instrumento del que se vale el Ordenamiento Jurídico para garantizar, mediante una limitación a la autonomía de la voluntad, la vigencia de los intereses generales de la sociedad, que es lo que constituye su objeto, de ahí que, siempre predominen sobre los particulares. Para lograr su resguardo y preservación, se dota de imperatividad a las normas, se declaran irrenunciables los derechos, se posibilita que en ciertos casos se apliquen de oficio y se invalidan los actos que los conculquen. Desde esta perspectiva, las normas imperativas se caracterizan por ser de aplicación obligatoria, no pueden ser sustituidas ni alteradas, imponiéndose de modo absoluto a la voluntad particular. En consecuencia, se yerguen como una barrera infranqueable a su capacidad de disposición, de ahí, la necesidad o interés general de que estén sobre la decisión individual. Pueden ser positivas o negativas, según ordenen o prohíban forzosamente una determinada conducta.

Esto en el caso de Costa Rica, es posible desprenderlo de la relación de los artículos 12, 28 y 140 incisos 6) y 16) de la Constitución Política, sobre los que la Sala Constitucional ha expresado, que el orden público se erige como uno de los motivos que excluye la posibilidad de que las acciones particulares estén fuera de la acción de la ley, mediante normas que se sobreponen a la voluntad de las partes. Al respecto pueden consultarse los votos números 311-90 de 8 horas 30 minutos del 23 de marzo de 1990 y 10352-2000 de 14 horas 58 minutos del 22 de noviembre del 2000. También puede obtenerse de la concordancia de los ordinales 18 y 19 del Código Civil, que establecen que la exclusión voluntaria de la ley aplicable es válida únicamente cuando no contraríen el interés o el orden público (18º) y que los actos contrarios a las normas imperativas son nulos de pleno derecho, a no ser que en ellas se establezca un efecto distinto en caso de contravención (19º). Desde esta óptica, quedan excluidas las controversias relativas a derechos disponibles -de carácter contractual-.

V.- De conformidad con el recurso, el escrutinio se limita a confrontar el laudo con la obligada aplicación del canon 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos que protesta el recurrente, sobre la base de que, en el tema de la mejoras, el Tribunal incumplió con esa disposición, que es, en su criterio, una norma imperativa de orden público. El ordinal de cita, a la letra dispone: *"El arrendador debe pagar las mejoras y las reparaciones efectuadas por el arrendatario sólo si en el contrato o, posteriormente, lo autorizó por escrito a realizarlas y se obligó a pagarlas o en el caso del artículo 35 de esta ley. Las mejoras y las reparaciones realizadas por el arrendatario quedarán en*

beneficio del bien, salvo pacto expreso en contrario, o de mejoras que puedan ser retiradas sin menoscabo de la edificación." En primer término, su contenido no es de carácter imperativo, por lo que su aplicación dependerá de la voluntad de las partes dentro de una relación jurídica contractual, dado que se refiere a derechos disponibles. En ese sentido, no es de recibo la nulidad invocada. Nótese que más allá de la infracción de una regla de orden público, se pretende el examen de aspectos vinculados a la aplicación del derecho sustantivo en lo que a la conducta contractual de la empresa Prismapac S.A. se refiere y a la ponderación de las pruebas, pues, en lo medular, señala que de las evacuadas se colige que no se demostró -en cuanto a las mejoras-, que se hubieran autorizado y ejecutado, ni a cuanto asciende su monto. En orden de sustentar su posición, remite a la declaración de la señora Vera Cedeño Hernández y a la documental. En suma, lo requerido es el análisis de aspectos de fondo, lo que no es pertinente mediante el recurso de nulidad, ya que no integra las causales taxativas dispuestas en el artículo 67 de la Ley RAC. Esta Sala ha indicado que esta vía: "...no autoriza ni permite una ponderación minuciosa del acierto o no de las razones dadas por los árbitros. Lo contrario, implicaría una revisión en alzada de las probanzas y su valoración respecto de lo dispuesto. No incumbe por tanto a esta Sala, el examen del contenido o no de un documento, de una declaración o de una pericia." Sentencia no. 484-F-2003 de las 10 horas 30 minutos del 12 de agosto del 2003. Determinar si lo resuelto por el Tribunal es correcto o no, implicaría ahondar en el fondo de la decisión, lo que es incompatible con las competencias asignadas a esta Sala. En síntesis, la argumentación del recurso no conduce a demostrar que el laudo padezca el

vicio previsto, en la causal en que se fundamenta, lo que lleva a su desestimación.

VI.- En mérito de las razones expuestas, resulta de rigor desestimar el recurso de nulidad interpuesto.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso de nulidad formulado.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román

Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho

Gerardo

Parajeles Vindas