



---

PARA : Mag. Rodrigo Arias Camacho, Rector  
Mag. Heidy Rosales Sánchez

DE : Licda. Ana Lucía Valencia González, Jefa a.i.  
Oficina Jurídica

ASUNTO : Terminación contrato Centro de Idiomas

FECHA : 09 de Julio de 2021

OFICIO: O.J.2021- 307

---

En atención a su consulta sobre la posibilidad de rescindir el contrato de arrendamiento que mantiene la UNED para el Centro de Idiomas, emitimos el siguiente criterio el cual resulta aplicable para todos los casos en que se tenga un contrato de arrendamiento con plazo.

#### CRITERIO

La Universidad en estos contratos se ha constituido en el arrendatario del contrato y quien va a dar por terminado el mismo.

Este contrato tiene dispuesta una vigencia de tres años prorrogable por plazos iguales según lo describe la Cláusula Decimosexta, en este caso se prorrogó el pasado 1 de marzo de 2021 por 3 años.

No obstante, lo anterior, según lo establece la cláusula Décimo-Octava del contrato, las partes pueden rescindir anticipadamente el contrato por razones de interés institucional avisando por escrito con tres meses de anticipación (el contrato es ley entre las partes).

Esta facultad está también así dispuesta en el artículo 72 de la Ley de Arrendamiento Urbanos que dispone lo siguiente:

*“Salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación, su voluntad de terminar el arrendamiento. La extinción del contrato no altera las responsabilidades de las partes en cuanto a los demás derechos y obligaciones nacidos del arrendamiento.”*

Por lo anterior, en aplicación de esta facultad la Universidad puede dar aviso al arrendante de que dará por terminado el contrato de arrendamiento en un plazo no menor a 3 meses para cumplir con esta obligación contractual y legal.

El tema ha sido ya antes discutido en sede judicial y se ha confirmado dicha facultad a favor del arrendatario, que como se dijo, en este caso lo es la Universidad.

*“(…) Al integrar sistemáticamente esta regla con lo dispuesto en el numeral 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe concluirse que el arrendatario tiene el*

*derecho irrenunciable de extinguir la relación jurídica dando aviso con tres meses de anticipación. El pacto en contra se admite únicamente en cuanto al plazo con que debe darse esa noticia. En la especie, las partes omitieron ampliar o disminuir el plazo con que debía notificarse la extinción previa del negocio, por lo cual, siendo éste, un derecho del arrendatario, que no admite mengua, podía ejercerlo aplicando el tiempo definido por el artículo 72 ibídem, como en efecto procedió, lo cual fue bien apreciado por los jueces de instancia. El recurrente cuestiona que la regla es inaplicable porque el negocio tenía un plazo de vigencia definido. Empero, tal aclaración no se encuentra en la norma y no puede distinguirse donde la ley no lo hace, por lo cual, esa regla se actúa tanto a los arrendamientos con plazo definido, como aquéllos que no lo tienen. En este último caso cabe recordar que ninguna de estas relaciones podrá tener una vigencia menor a tres años, tiempo que ha sido previsto a favor del arrendatario (doctrina del artículo 3 ibídem), por lo cual, éste sí podría darlo por terminado, aún antes de ese tiempo. (...)* (Voto No. 000399-F-03 Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de las 9:40 horas del 11 de julio de 2003)

En el mismo sentido, el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI, ha indicado:

*“(...) De lo expuesto considera este Tribunal que no es posible afirmar que la finalización anticipada del contrato resulte ilegal, dado que fue al amparo del artículo 72 de la LGAUS, aplicable en este caso a la entidad demandada en su condición de arrendataria. Tampoco es posible considerar como incumplimiento contractual, por la inactividad por no rescisión, como lo plantea la parte actora, el hecho de que la entidad demandada decidiera terminar el contrato con anticipación, ya que el ordenamiento jurídico se lo permite al ICE en su condición de arrendatario, de acuerdo con lo que la LGAUS dispone. Es criterio de este Tribunal que en su condición de arrendatario del bien inmueble propiedad de MAGOSE M.G.S. S.A., el Instituto demandado no se encontraba actuando con potestades exorbitantes, como se mencionó antes, la posibilidad que tenía la Administración de contar con un plazo indefinido (potestad exorbitante) fue declarada inconstitucional, mediante la sentencia 11398-03. Los artículos 6 y 72, ambos de la LGAUS, permiten dejar sin efecto el contrato administrativo a todo arrendatario, lo que incluye al Estado, los entes públicos descentralizados, las municipalidades o los particulares, razón por la cual no es posible considerarla como una cláusula o potestad exorbitante de derecho público en favor de la Administración. En vista de que se ha tenido por demostrado que la entidad demandada dio aviso con tres meses de anticipación, no es dable considerar que se deban reconocer los perjuicios, tal y como lo plantea la parte actora, que consisten en las 13 mensualidades dejadas de percibir (...)*”

### **CONCLUSIÓN**

Con base en lo anteriormente indicado, de conformidad con lo establecido en la cláusula décimo octava y el artículo 72 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y suburbanos, se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento siempre y cuando se le de preaviso al arrendatario con tres meses de anticipación, dicho preaviso debe ser por escrito y quedar prueba del mismo en el expediente.