

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

FACULTAD DE DERECHO

Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho.

***“Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos  
civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio  
Arrendaticio”***

Georgina María Azofeifa Vindas A70760

Ana Marcela Bolaños Aguiar A90958

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.

2016



04 de mayo de 2016  
FD-AI-343-2016

Dr. Alfredo Chirino Sánchez  
Decano  
Facultad de Derecho

Estimado señor:

Para los efectos reglamentarios correspondientes, le informo que el Trabajo Final de Graduación (categoría Tesis), de las estudiantes: Georgina María Azofeifa Vindas, carné A70760 y Ana Marcela Bolaños Aguiar, carné A90958 denominado: "Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la ley 9160: Monitorio Arrendaticio" fue aprobado por el Comité Asesor, para que sea sometido a su defensa final. Asimismo, el suscrito ha revisado los requisitos de forma y orientación exigidos por esta Área y lo apruebo en el mismo sentido.


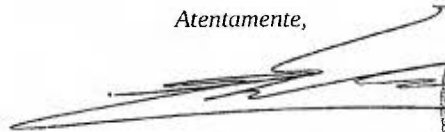
Igualmente, le presento a los (as) miembros (as) del Tribunal Examinador de la presente Tesis, quienes firmaron acuso de la tesis (firma y fecha) de conformidad con el Art. 36 de RTFG que indica: "EL O LA ESTUDIANTE DEBERA ENTREGAR A CADA UNO DE LOS (AS) MIEMBROS (AS) DEL TRIBUNAL UN BORRADOR FINAL DE SU TESIS, CON NO MENOS DE 8 DIAS HABILES DE ANTICIPACION A LA FECHA DE PRESENTACION PUBLICA".

Tribunal Examinador

Informante	Dr. Oscar Rojas Herrera
Presidente	MSc. Jorge Enrique Olaso Álvarez
Secretaria	Licda. Vera Violeta Salazar Rojas
Miembro	Lic. Esp. Frank Álvarez Hernández
Miembro	Dr. Juan Marco Rivero Sánchez

Por último, le informo que la defensa de la tesis es el 23 de mayo del 2016, a las 7:00 p.m. en el primer piso de la Facultad.

Atentamente,



Ricardo Salas Porras  
Director

lcv  
Cc: arch. expediente



29 de abril de 2016

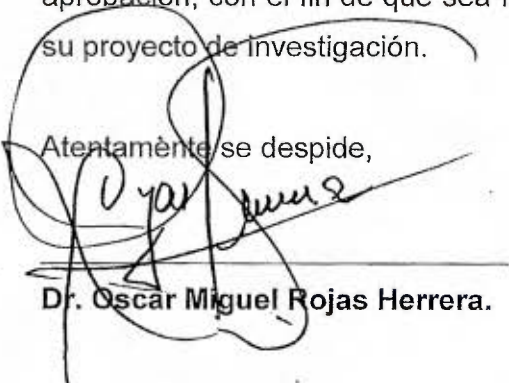
**Dr. Ricardo Salas Porras**  
**Director**  
**Área de Investigación.**

Estimado Señor:

Me permito informarle que en, en mi calidad de Director del Trabajo Final de Graduación, de las estudiantes Georgina María Azofeifa Vindas, carné A70760 y Ana Marcela Bolaños Aguiar, carné A90958, he revisado el proyecto titulado *“ANÁLISIS JURÍDICO DEL DESAHUCIO EN LOS ARRENDAMIENTOS CIVILES Y COMERCIALES A AL LUZ DE LA LEY 9160: MONITORIO ARRENDATICIO.”*

El precitado trabajo cumple satisfactoriamente con todos los requisitos de forma y fondo establecidos por el Área de Investigación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, motivo por el cual extendiendo la correspondiente aprobación, con el fin de que sea fijada la hora y fecha para la defensa pública de su proyecto de investigación.

Atentamente se despide,

  
Dr. Oscar Miguel Rojas Herrera.



*Ciudad Universitaria Rodrigo Facio  
Lunes 25 de abril de 2016.*

*Prof. Dr. Ricardo Salas Porras  
Director del Área de Investigación  
Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica  
S. O.*


*Estimado Director:*

*Hago de su conocimiento que he examinado el trabajo final de graduación "Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: monitorio arrendaticio" de las postulantes Dñ. Georgina María Azofeifa Vindas y Ana Marcela Bolaños Aguiar.*

*Las estudiantes desarrollan en forma pertinente aspectos sustantivos y procesales relativos al proceso monitorio. Los primeros referidos al arrendamiento y al desahucio en sus diferentes categorías -administrativo y judicial-. Los aspectos procesales resultan de gran valía pues han implicado el análisis de la Ley 9160 -vigente a la fecha de esta comunicación- en relación con el nuevo Código Procesal Civil.*

*Merece reconocimiento el trabajo desarrollado por las postulantes para el cumplimiento de los objetivos planteados, pues debieron reformular su análisis dadas las modificaciones introducidas al proceso monitorio por la novísima reforma procesal civil, cuando se habían formulado incluso conclusiones referidas al proceso regulado en la Ley 9160.*

*Concluyo, de la lectura del trabajo indicado, que las postulantes Azofeifa Vindas y Bolaños Aguiar sí han cumplido con los requisitos exigidos en la normativa institucional para proceder a su defensa en la sesión solemne, oral y pública correspondiente, lo que apruebo como Lector de tesis.*



*Prof. Frank Álvarez Hernández  
Lector del Trabajo Final de Graduación  
Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica*





**Dr. Ricardo Salas Porras**  
**Director**  
**Área de Investigación.**

Estimado Señor:

Me permito informarle que en, en mi calidad de lector del Trabajo Final de Graduación, de las estudiantes Georgina María Azofeifa Vindas, carné A70760 y Ana Marcela Bolaños Aguiar, carné A90958, he revisado el proyecto titulado *“ANÁLISIS JURÍDICO DEL DESAHUCIO EN LOS ARRENDAMIENTOS CIVILES Y COMERCIALES A AL LUZ DE LA LEY 9160: MONITORIO ARRENDATICIO.”*

El precitado trabajo cumple satisfactoriamente con todos los requisitos de forma y fondo establecidos por el Área de Investigación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, motivo por el cual extiendo la correspondiente aprobación, con el fin de que sea fijada la hora y fecha para la defensa pública de su proyecto de investigación.

Atentamente se despide,



**Dr. Juan Marcos Rivero Sánchez.**

**Dr. Juan M. Rivero Sánchez**  
**Abogado y Notario. C/ 3324**

## CARTA DE REVISION FILOLÓGICA

Lunes 02 de mayo, 2016

**Doctor**  
**Ricardo Salas Porras**  
**Director del Área de Investigación**  
**Facultad de Derecho**  
**Universidad de Costa Rica**

Por este medio yo, Karol Jiménez García, mayor, casada, filóloga y profesora de español, incorporada al Colegio de Licenciados y Profesores, con el número de carné: 039257, vecina de Desamparados, portadora de la cédula de identidad 1-1101-0902, hago constar:

Que he revisado el trabajo final de graduación para optar por el grado académico de Licenciatura en Derecho denominado: "ANÁLISIS JURÍDICO DEL DESAHUCIO EN LOS ARRENDAMIENTOS CIVILES Y COMERCIALES A LA LUZ DE LA LEY N° 9160: MONITORIO ARRENDATICIO."

1. Que el trabajo final de graduación es sustentado por las estudiantes: Georgina María Azofeifa Vindas, carné A70760 y Ana Marcela Bolaños Aguiar, carné A90958.
2. Que se le han hecho las correcciones pertinentes en acentuación, ortografía, puntuación, concordancia gramatical y otras del campo filológico.

En espera de que mi participación satisfaga los requerimientos de la Universidad de Costa Rica se suscribe atentamente,



---

Karol Jiménez García  
Máster  
Carné N° 039257  
Filóloga

*A mi madre, Elluany, gracias por tanto apoyo y por ser la  
mejor del mundo.*

*A Mamaritza y Tata, por darme tanto y ser los mejores  
abuelos que alguien puede tener.*

*A Oscar, por demostrarme que el amor es incondicional.*

*A Dios, por poner tantas bendiciones que ha puesto en mi  
camino.*

**Georgina Azofeifa**

*A Dios por darme el privilegio de concluir esta etapa e iniciar  
una nueva.*

*A mi padre, por ser mi pilar y mi ejemplo de vida.*

*A mis hermanas por ser mi apoyo incondicional.*

*A mi madre por ser siempre mi Ángel de la Guardia.*

**Marcela Bolaños**

## Agradecimientos

*A nuestros profesores, Vera Salazar y Frank Álvarez, por dedicar su tiempo y compartir su conocimiento.*

*A la Universidad de Costa Rica, por brindarnos la educación que nos respalda.*

*A mis amigos y jefes de SUTEL, por ser una segunda familia, brindarme apoyo y acompañarme con paciencia.*

*A mi familia y amigos, cuya colaboración hizo posible este trabajo.*

*A Marce, sin su colaboración no hubiera sido lo mismo, pero principalmente por tantos años de amistad.*

### **Georgina**

*A la Lic. Vera Violeta Salazar por haber sido más que una profesora y por el apoyo incondicional que nos brindó durante este proceso.*

*Al Msc. Frank Álvarez por servirnos de guía desde el inicio de nuestro proyecto de tesis.*

*A mis jefes y compañeros del trabajo por toda la ayuda y comprensión.*

*A la Msc. Anahí Fajardo por sus importantes consejos y apoyos.*

*A Gina por ser mi compañera y amiga incondicional desde el inicio.*

### **Marcela**



## Contenido

Tabla de abreviaturas .....	vi
Resumen .....	vii
Introducción.....	1
Capítulo I: Generalidades del Proceso Monitorio como figura procesal.....	6
Sección I: Generalidades y conceptos básicos del Proceso Monitorio.....	6
Sección II: El Proceso Monitorio frente a otros procesos Civiles acorde a la legislación costarricense.....	14
1.2.1. El Proceso Sumario. ....	14
1.2.2. Proceso interdictal.....	21
1.2.3. Proceso de Fijación de renta.....	22
1.2.4. Proceso sumario de la persona consumidora.....	22
1.2.5. El Proceso Ordinario.....	23
Capítulo II: Aspectos generales del arrendamiento en Costa Rica. ....	34
Sección I: Concepto y generalidades del arrendamiento. ....	34
Sección II: El contrato de inquilinato confrontado a los distintos tipos de arrendamientos acorde a la legislación y jurisprudencia costarricense. ...	45
2.2.1. Aspectos generales. ....	45
2.2.2. Arrendamiento Civil. ....	53
2.2.3. Arrendamiento de Negocio Mercantil.....	59
2.2.4. Arrendamiento Agrario. ....	68
Capítulo III: Figura del Desahucio.....	72
Sección I: Desahucio Administrativo.....	72
3.1.1. Características del Desahucio Administrativo. ....	74
3.1.2. Normativa aplicable. ....	76
3.1.3 Criterios Jurisprudenciales.....	79
Sección II: Desahucio Judicial. ....	84
3.2.1. Procedimiento de desahucio de acuerdo al Código Procesal Civil, Ley 7130 (vigente).....	85
Sección III: Desahucio Agrario. ....	88
3.3.1. Causales de desahucio en materia agraria.....	89
3.3.2. Jurisprudencia sobre el desahucio agrario. ....	90
Capítulo IV. Análisis del desahucio a través del proceso monitorio arrendaticio establecido en la Ley 9160 Proceso Monitorio Arrendaticio.....	94

<b>Sección I. Nociones generales de Ley 9160 Proceso Monitorio Arrendaticio.....</b>	<b>94</b>
4.1.1. Orígenes.....	94
4.1.2. Procedencia.....	96
4.1.3. Análisis de las causales del monitorio arrendaticio.....	97
4.1.4. Análisis de la Competencia.....	103
4.1.5. Análisis del desarrollo del proceso monitorio.....	104
4.1.6. Etapas procesales recurribles.....	113
<b>Capítulo V: Expediente Legislativo 18067: Reforma al artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....</b>	<b>117</b>
<b>Capítulo VI: Modificaciones al proceso de desahucio contenido en la Ley 9160 Proceso Monitorio Arrendaticio acorde al nuevo Código Procesal Civil, Ley 9342 (rige a partir del 9 de octubre de 2018).....</b>	<b>128</b>
Sección I. Origen y evolución del Expediente Legislativo número 15979.....	128
Sección II. Nuevo Proceso Monitorio Arrendaticio.....	132
Sección III. Nuevo Proceso Sumario de Desahucio.....	139
Sección IV. Posibles reformas a implementar en relación al Proceso Monitorio contenido en el nuevo Código Procesal Civil.....	146
<b>Conclusiones y Recomendaciones.....</b>	<b>149</b>
Conclusiones.....	149
Recomendaciones.....	159
<b>Bibliografía.....</b>	<b>160</b>
<b>DICCIONARIOS.....</b>	<b>160</b>
<b>DOCTRINA.....</b>	<b>160</b>
<b>EXPEDIENTES LEGISLATIVOS.....</b>	<b>163</b>
<b>JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>164</b>
<b>OFICIOS ADMINISTRATIVOS.....</b>	<b>167</b>
<b>PUBLICACIONES.....</b>	<b>167</b>
<b>REVISTAS.....</b>	<b>168</b>
<b>SITIOS WEB.....</b>	<b>169</b>
<b>TEXTOS LEGALES.....</b>	<b>169</b>
<b>TRABAJOS DE GRADUACIÓN.....</b>	<b>170</b>

## **Tabla de abreviaturas**

CPC: Código Procesal Civil. Ley Número 7130.

LCJ: Ley de Cobro Judicial. Ley Número 8624.

LGAUS: Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley Número 7527.

LJA: Ley de la Jurisdicción Agraria. Ley Número 6734.

LMA: Ley de Monitorio Arrendaticio. Ley Número 9160.

NCPC: Código Procesal Civil. Ley Número 9342.

## Resumen

**Justificación:** La promulgación de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio, surge como una respuesta con carácter de urgencia al atraso que desplegaba nuestra legislación, al existir una desprotección total del arrendante ante el viacrucis que se manifestaba en nuestro sistema judicial, nuestra investigación pretende ahondar y analizar los beneficios desplegados con la introducción de este innovador modelo, al implementarse nuevos aspectos procesales en la aplicación de la figura del desahucio y el despliegue sus efectos legales. Adicionalmente, en el presente trabajo se examinará desde las bases doctrinales, de las figuras del arrendamiento y desahucio hasta el desarrollo jurisprudencial de las mismas; asimismo se pretende conferir especial enfoque sobre los posibles deficiencias procesales, que no se previeron ni corrigieron en el respectivo proyecto de ley, previamente a su aprobación, al momento de su implementación y las potenciales correcciones a implementar en la vigente ley.

**Objetivo general:** Determinar la pertinencia de posibles reformas a implementarse en la Ley 9160: "Monitorio Arrendaticio", a fin de consumir a cabalidad la figura jurídica del desahucio de manera efectiva.

**Hipótesis:** La ejecución del proceso monitorio regulado en la Ley 9160: "Monitorio Arrendaticio", requiere implementar una serie de reformas a fin de consumir a cabalidad la figura jurídica del desahucio de manera efectiva y completa.

**Metodología empleada:** El presente proyecto de Trabajo Final de Graduación se encuentra basado en un método cualitativo de investigación, por lo que se fundamentó en un proceso inductivo, es decir, que en un primer momento se procedió a la recolección de datos, finalizando con un análisis de la información obtenida y por último se generaron las perspectivas teóricas y conclusiones.

**Conclusiones:** El proceso monitorio, busca una reducción en los tiempos del desarrollo del proceso a fin de lograr una sentencia con efectos sobre lo pretendido; acorde con la LMA una vez presentada la demanda y dictada la resolución intimatoria, el plazo con el que cuenta el demandado es de quince días para oponerse o bien cumplir con el desalojo; si la oposición resultare admisible, se



celebrará una audiencia oral, en la cual se evacuará la prueba propuesta, y el juzgador emitirá sentencia confirmando o no el desahucio. Es así como se observa, un proceso más expedito, pretendido por la LMA. Adicionalmente, con la futura entrada en vigencia del NCPC, el plazo se reduce en una tercera parte, pues ahora es de 5 días para presentar la oposición, estas fueron establecidas mediante números clausus – con el fin de mantener la celeridad del proceso-. Es importante recalcar que con la entrada en vigencia del NCPC, se dará la reducción del plazo de 15 a 5 días, para que el demandado cumpla o bien se oponga, lo cual es un logro en aras de alcanzar plasmar el principio de justicia pronta y cumplida en la practicidad de los procesos. A diferencia de lo establecido en el artículo 1 de la LMA, en el NCPC se amplía el conocimiento de los procesos al desahucio de arrendamientos de cualquier naturaleza, que anteriormente se encontraba limitado a una relación de arrendamiento civil o comercial; generándose una secuela de mayor tramitación de desalojos por este tipo de proceso, agilizando estos trámites, lo cual es un gran avance y se encuentra acorde con el principio de concentración<sup>1</sup>. Asimismo este nuevo Código establece un requisito adicional que no mencionaba la LMA: debe constar documentalmente el contrato, o bien prueba documental sobre esta condición a fin de evitar producir un debate sobre esta circunstancia. En el artículo 2 de la LMA se regula la competencia y se indica que le corresponde a los tribunales civiles especializados del lugar en donde se encuentre el inmueble sin importar la cuantía y que en su defecto, conocerán los asuntos los juzgados civiles de menor cuantía. Sin embargo, cuando entre en vigencia el NCPC, las reglas de la competencia varían y se regresa a la competencia por cuantía. En este sentido lo que puede llegar a suceder, es como caso de determinarse un conflicto por incompetencia, los procesos puedan aletargarse y esto conlleve a un incumplimiento en los plazos previstos por la ley, pues generaría la espera en la determinación de la competencia, y las situaciones administrativas que esto conlleva: traslado de expediente, inclusión en los sistemas del otro juzgado, entre otros.

---

<sup>1</sup> Op. Cit. Artículo 2.8.



**Ficha bibliográfica.**

Azofeifa Vindas, Georgina María y Bolaños Aguiar, Ana Marcela. ANÁLISIS JURÍDICO DEL DESAHUCIO EN LOS ARRENDAMIENTOS CIVILES Y COMERCIALES A LA LUZ DE LA LEY 9160: MONITORIO ARRENDATICIO. Tesis de Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2016.

**Director:** Dr. Oscar Miguel Rojas Herrera.

**Palabras claves:** arrendamiento, contrato de arrendamiento, competencia, desahucio, negocio mercantil, jurisdicción agraria, proceso ordinario, proceso sumario, proceso monitorio arrendaticio.

## Introducción.

La necesidad de vivienda, en la modalidad de alquiler, se ha visto principalmente reflejada desde épocas en que, por diversas circunstancias, su número escasea, el monto de su alquiler se eleva y la falta de pago se hace frecuente, conllevando así a una proliferación de los desahucios.<sup>2</sup>

Luego de las grandes crisis a nivel mundial, han surgido normativas que permiten superar la insostenible situación a la cual habían llevado las legislaciones anteriores, en donde liberan a los propietarios de tanto proteccionismo a favor del inquilino, procurando un equilibrio entre ambas partes.

En Costa Rica, nuestros legisladores tenían muy presente la importancia de un tema como el de la satisfacción de la necesidad de vivienda o de locales para el desarrollo comercial. Por ello, en 1995 promulgaron la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (en adelante LGAUS), cuyo propósito fundamental era poner en equilibrio los derechos de propiedad, tutelados como un derecho fundamental a nivel constitucional<sup>3</sup>, y el desarrollo económico.

Si bien es cierto, la Ley de 1995 fue el avance más importante en la materia, por lo menos en cuanto a las cuestiones de fondo, esta no innovó en el aspecto adjetivo de los desahucios, ya que mantuvo la misma estructura procesal, con un proceso sumario, escrito, lento y burocrático. Se puede afirmar entonces, como esta ley mantuvo el mismo proceso de conocimiento reducido que había sido introducido

---

<sup>2</sup> Expediente legislativo de la discusión sobre el proyecto de Ley número 17.527, correspondiente a la propuesta de ley: "Ley de Monitorio Arrendaticio". Pp.1.

<sup>3</sup> *"La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia."* Artículo 45. Constitución Política. Costa Rica. 1949.

anteriormente por el Código Procesal Civil <sup>4</sup> (en adelante CPC) –vigente actualmente–.

El actual proceso de desahucio tiene su origen en el Código de Procedimientos Civiles de 1887, en donde se desarrollaba el proceso de desahucio con la correspondiente autonomía, pero manteniéndose un proceso escrito. Este Código fue basado casi en su totalidad, en la regulación contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil de España de 1855. El Código de 1887 creaba dos clases de trámites: uno para el supuesto de que el desahucio se fundamente en la falta de pago<sup>5</sup> y otro para el resto de las causales.<sup>6</sup>

Las reformas de 1933 y 1937 realizadas al Código de 1887 no significaron un gran avance en la agilización del trámite, pues continuaron con la misma estructura lenta y rígida del sistema escrito. Para 1942 se aprueba la Ley de Inquilinato, la cual no introdujo ninguna regulación en el tema de desahucio, pues se trató de una legislación producto de la II Guerra Mundial, por ende proteccionista a la parte débil.

Posteriormente, el 6 de octubre de 1988, entró a regir la Ley de Inquilinato, ley número 7101, en la cual se establecía como mientras no estuviera vigente el nuevo CPC, los asuntos que deberían de tramitarse por el “procedimiento sumario”, se llevarían por el trámite de los incidentes comunes del Código de Procedimientos que regía en ese momento.<sup>7</sup>

Por su parte, el verdadero aporte del CPC de 1989 en este tema fue unificar bajo el trámite del proceso sumario todas las posibles causales de desahucio previstas en la Ley de Inquilinato o demás leyes especiales.

---

<sup>4</sup> Expediente legislativo de la discusión sobre el proyecto de Ley número 17.527, correspondiente a la propuesta de ley: “Ley de Monitorio Arrendaticio”. Pp.2

<sup>5</sup> Artículo 734. Código de Procedimientos Civiles. Costa Rica. 1887.

<sup>6</sup> Expediente legislativo de la discusión sobre el proyecto de Ley número 17.527, correspondiente a la propuesta de ley: “Ley de Monitorio Arrendaticio”. Pp.3

<sup>7</sup> Expediente legislativo de la discusión sobre el proyecto de Ley número 17.527, correspondiente a la propuesta de ley: “Ley de Monitorio Arrendaticio”. Pp.4

Ante este panorama, se propuso el “monitorio arrendaticio” como una manera de innovar el proceso escrito y rígido que nuestra legislación venía arrastrando desde hace 100 años. Mediante la promulgación de la Ley número 9160, “Ley de Monitorio Arrendaticio” (en adelante LMA) en el año 2013, se pretendió introducir un proceso de estructura monitoria, con contradictorio invertido, el cual pese a que le otorga garantías suficientes al arrendatario, le devuelve protagonismo al actor del proceso.

Mediante esta ley se instaura el proceso para ejecutar la acción del desahucio por parte el arrendador. Nuestro ordenamiento incorpora en el artículo 105 de la Ley 7527: LGAUS, esta figura como una acción de desalojamiento<sup>8</sup>. El desahucio, se despliega una vez que el arrendatario, pese haberse vencido el plazo contractual o bien haber incurrido en incumplimiento del contrato de arrendamiento, no ha desalojado el inmueble. Asimismo, la Real Academia Española, define el “juicio de desahucio” como: “Sumario que tiene por objeto el lanzamiento de quien como arrendatario, dependiente o precarista posee bienes ajenos sin otro título que el de arriendo caducado o resuelto”.<sup>9</sup>

En caso de existir algún incumplimiento por parte del arrendatario, o bien la finalización de la relación contractual, el arrendante en persecución de la defensa de sus derechos ante el abuso del inquilino, se ve obligado acudir a la vía judicial

---

<sup>8</sup> “ARTICULO 105.- Acción de desalojamiento. Si el arrendatario no desaloja la vivienda al vencer el plazo del arrendamiento, el arrendador podrá promover proceso de desahucio. A la demanda se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo 448 del Código Procesal Civil. Cuando la prevención de desalojamiento se haya efectuado mediante acta notarial, deben acompañarse a la demanda los mismos documentos entregados al arrendatario y la certificación de la diligencia notarial. Si se solicita el desalojamiento para una nueva construcción, a la demanda deben adjuntarse, además, los siguientes documentos:

a) El permiso de construcción.

b) Los planos de la nueva construcción, debidamente aprobados por los organismos competentes.

c) El presupuesto de la nueva construcción, certificado por un ingeniero civil o un arquitecto incorporados.” Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Costa Rica. Ley N° 7527.1995.

<sup>9</sup> Real Academia Española. Diccionario de la lengua española. Edición del Tricentenario. <http://lema.rae.es/drae/srv/search?id=5AOa0YXFTDXX2vn5akVi> (Consultado el 12 de agosto del 2015 )



por medio de la cual se tutelan legalmente estos, lo cual lo realiza a través del proceso jurisdiccional *"monitorio arrendaticio"*.

Sin embargo, esta ley pese a tener tan poco tiempo de vigencia será derogada con la entrada en vigencia del nuevo Código Procesal Civil (en adelante CPC), Ley número 9342, aprobado en segundo debate el día 01 de diciembre de 2015 y publicado en el periódico oficial La Gaceta el día viernes 08 de abril de 2016, el cual entrará a regir a partir del día 09 de octubre de 2018.

La promulgación del reciente NCPC representa un gran logro para el sistema judicial de nuestro país, ya que según consta en actas, *"este cuerpo normativo es expresión de la necesidad de reformar la justicia civil costarricense y manifestación de cumplimiento de lo que ordena nuestra Constitución Política, en cuanto exige a los poderes públicos brindar a los ciudadanos una justicia pronta y cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes"*.<sup>10</sup> La idea en un inicio era publicar un Código General del Proceso, sin embargo durante el trámite de dicho expediente- que duró más de diez años- ramas como el derecho administrativo y el laboral promulgaron sus propias normas procesales, por ello luego emigraron al nombre de Código Procesal Civil, cuya finalidad es concentrar en un solo documento todo lo relativo a la materia procesal civil, y por ello, leyes como la LMA y LCJ – que son objeto de este estudio- son derogadas.

A grandes rasgos podría decirse que la Ley número 9342 regula en su libro segundo los diversos procesos civiles dentro de los cuales elimina el proceso abreviado, implementa el proceso complementario e incluye el proceso monitorio, este se divide en dos secciones, la primera correspondiente monitorio dinerario y la segunda dirigida al monitorio arrendaticio. Según se indica en las actas de su trámite legislativo las normas que los regulan se han visto simplificadas, pues establecen el marco general aplicable a todos ellos.

---

<sup>10</sup> Expediente legislativo correspondiente al Proyecto del Código Procesal General, en adelante denominado: Código Procesal Civi. Número 15.979.Pp.1



De estos procesos se podría decir que el monitorio dinerario se basa en el contemplado en la LCJ y se mantiene con ligeras modificaciones. En cuanto al monitorio arrendaticio se traslada gran parte lo implementado por LMA, con nuevos plazos y remite gran parte al nuevo proceso sumario.

Tomando como base lo anterior, nuestra investigación pretende ahondar y analizar los beneficios desplegados con la introducción de este innovador modelo, al implementarse nuevos aspectos procesales en la aplicación de la figura del desahucio y el despliegue de sus efectos legales, al no existir investigaciones que evidencien los efectos sobre el proceso de desahucio a partir de la aplicación de la LMA y más adelante con la promulgación del NCPC, ley 9342 que la viene a derogar. Por ello se abordará un enfoque comparativo entre lo regulado en la ley 9160 y los cambios implementados por la ley 9342.

Mediante el análisis de los distintos procesos y la normativa relativa a las figuras del arrendamiento y desahucio, contenidos en el Código Civil, Código Procesal Civil vigente, Código de Comercio, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley de la Jurisdicción Agraria, Ley de Cobro Judicial, Ley Monitorio Arrendaticio, el nuevo Código Procesal Civil ahora vigente, así como expedientes legislativos, amplia jurisprudencia de nuestras autoridades judiciales, libros y revista judiciales en adición a otros trabajos de investigación se examinarán en las próximas páginas del presente proyecto de graduación la evolución y ejecución de la figura del desahucio a través del proceso monitorio de desahucio en Costa Rica; asimismo se realizará un especial enfoque sobre los posibles deficiencias de nuestra legislación y que no se previeron en la respectiva promulgación del proyecto de ley 15.979 y así se plantearán las potenciales correcciones por implementar en el nuevo código procesal.

## Capítulo I: Generalidades del Proceso Monitorio como figura procesal.

### Sección I: Generalidades y conceptos básicos del Proceso Monitorio.

Señala el catedrático Nieva-Fenoll que existen dos hipótesis principales sobre el nacimiento del Proceso Monitorio: la itálica y la germánica, sin embargo la segunda se encuentra bastante desacreditada<sup>11</sup> y por ello, existe una opinión mayoritaria de los juristas, que dicho proceso tuvo origen en Italia alrededor del siglo XIII.

Sobre la misma línea mayoritaria apunta Calamandrei como la primera evidencia que ubica el surgimiento de esta figura dentro del derecho italiano se da mediante el "*Praeceptum Executivum Sine Cause Cognitione*"<sup>12</sup>.

Indica el autor Gómez Rodríguez "(...) que el proceso monitorio nace en la baja edad media junto a los modelos procesales de conocimiento y ejecución, forjados en la experiencia procesal romana bajo la figura del proceso de inyunción también llamado monitorio."<sup>13</sup>; explica el mismo autor el origen de la palabra "inyucción", proveniente del latín *injungere*, que significa imponer.

Asimismo los distintos autores reflexionan sobre la razón que dio vida a este proceso, la mayoría concuerda en que surge como una simplificación de la tramitología existente para la relación crédito-deuda desarrollada dentro del

---

<sup>11</sup> Nieva-Fenoll, Jordi. Aproximación al origen del procedimiento monitorio. Justicia: Revista Derecho Procesal. N° 1. Enero 2013. Pp 107.

<sup>12</sup> Calamandrei, Piero, Il procedimento monitorio nella legislazione italiana. Milán. 1926. Pp. 6. citado por Sáenz Elizondo, María Antonieta. Algunas consideraciones sobre el nuevo Código Procesal Civil. Escuela Judicial, Corte Suprema de Justicia. San José, Costa Rica. 1991. Pp. 9 y 10.

<sup>13</sup> Gómez Rodríguez, Gonzalo. La instauración del proceso monitorio para el cobro de títulos ejecutivos, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2006. Pp.7 citando Antillón Montealegre, Walter. Teoría del proceso jurisdiccional. San José, Costa Rica. 1999. Pp. 150

ambiente mercantil medieval, logrando así agilizar dicho tráfico, evitándose un juicio largo, lo cual conocemos como fase declarativa. Los autores Makhoulf Makhoulf y Álvarez Cubillo, realiza un breve análisis sobre el desarrollo del proceso, de la siguiente manera:

*“Su aplicación era simple, consistía en que el acreedor recurría al juez presentándole un documento sin fuerza ejecutiva, alegando que determinado sujeto tenía una obligación pendiente de pago, con esto el juez emitía el Mandatum de Solvendo para que así el deudor en un determinado plazo pagara la obligación, si en el transcurso de ese plazo el deudor no se oponía, el praeceptum o mandatum adquiría fuerza ejecutiva, y produciéndose esta oposición se tenía que acudir a la vía ordinaria.”<sup>14</sup>*

Posteriormente, con la obra de las Siete Partidas siendo una ilustración mediante la cual se intentó crear un código jurídico, generó una base legal que fue utilizada tanto en el derecho español como en Iberoamérica, introduciendo superficialmente el proceso monitorio. En Costa Rica se puede observar para el siglo XIX la figura del “juicio ejecutivo” instaurado en el Código General de Carrillo; indica Antillón Montealegre<sup>15</sup> que iniciando el proceso, sin defensa previa, el juez “ordena” al deudor a pagar la deuda.

En nuestro país, a través de la creación del monitorio, se pretendía instaurar un medio de carácter ejecutivo, asegurando el cumplimiento de la obligación exigible, de forma expedita. La finalidad última, era evitar caer en un proceso declarativo para lograr la protección de los derechos de la parte actora. Dicho proceso se instituyó dentro del CPC, ley 7130, en su Título IV: Procesos especiales,

---

<sup>14</sup> Álvarez Cubillo, Katherine y Makhoulf Makhoulf, Allan. Proyecto Final de Graduación: Análisis comparado del proceso monitorio a la luz del Proyecto del Código Procesal General y el Derecho Internacional. ULACIT. San José, Costa Rica. 2002. Pp 8.

<sup>15</sup> Antillón Montealegre, Walter. Teoría del proceso jurisdiccional. San José, Costa Rica. 1999. Pp. 150.



Capítulo II: Proceso Monitorio (el cual se encuentra derogado<sup>16</sup>). Posteriormente, la figura del monitorio se regula tanto en la ley número 8624, LCJ así como en la Ley 9160, LMA importante señalar que todas las anteriores serán derogadas por el NCPC, ley número 9342, cuando empiece a regir el mismo y cuyo análisis se desarrollará adelante.

En el artículo primero, inciso 1) de la LCJ se indica: "*Procedencia. Mediante el proceso monitorio se tramitará el cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles, fundadas en documentos públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella.*".

Asimismo, en su numeral 5 de la precitada ley se establece el procedimiento, el cual a grandes rasgos se resume a continuación: una vez admitida la demanda se procede con el dictado de la resolución intimatoria, dentro de la cual se previene el cumplimiento de las obligaciones o bien su oposición fundada en el plazo de 15 días. En el caso de aportar título ejecutivo, a petición de parte, se decretará embargo por el monto del capital e intereses liquidados, más un 50% adicional para cubrir intereses futuros y costas. Si el demandado se allana o bien su oposición resulta infundada, la resolución intimatoria se ejecuta sin trámite adicional. En sentencia se determinará si se confirma o se revoca la resolución intimatoria, si esta resulta desestimatoria el actor, a los 8 días de la firmeza, puede solicitar la conversión del proceso a un ordinario.

En resumen mediante la Ley 8624, en el año 2008 se introdujo el "nuevo" proceso monitorio – descrito anteriormente-, para proceder con el cobro de obligaciones dinerarias, a través de cual se invirtió la presunción de la existencia de una obligación -puesto que no existe título ejecutivo- y además, siguiendo dicho enfoque, restringe la posibilidad de oposición a una mínima o limitada. Con esta nueva legislación, se pretendía superar los vicios que presentaba sistema escrito

---

<sup>16</sup> Se derogó por medio del artículo 37 aparte a) de la Ley N° 8624 del 1° de noviembre de 2007, Ley de Cobro Judicial.

del CPC<sup>17</sup>; se procede con la eliminación de los procesos contenidos en dicho código: ejecutivo simple, monitorio, hipotecario y prendario; realizando la sustitución en la ley por los procesos monitorio y de ejecución<sup>18</sup>, buscando simplificar la parte procedimental.

Conociendo brevemente sus raíces, resulta necesario definir el concepto que se ha de concebir por “*Proceso Monitorio*”, a fin de comprender la investigación por desarrollar en las siguientes páginas. De conformidad con lo señalado previamente y con la finalidad de brindar una definición, la Dra. María Antonieta Sáenz Elizondo define la figura en estudio, siguiendo el criterio de la estructura, por ello lo define de la siguiente manera:

*“La idea fundamental consiste en proporcionar un procedimiento reducido al mínimo que comporta una especie de sustitución de la cognición ordinaria declarativa, a fin de que quien se considere acreedor de una suma líquida y exigible de dinero que conste en documento, pueda solicitar al juez que prevenga al deudor el pago de la misma, o se oponga dentro de un plazo de diez días con la advertencia expresa de que si no paga o no se opone se procederá a la ejecución”.*<sup>19</sup>

Bajo esta misma dirección Piero Clamandrei define el significado de la palabra “*monitorio*” de la siguiente manera: “*la advertencia, amonestación y apercibimiento a una persona para que pague*”<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup> Señalando las deficiencias de los procesos escritos debido a la carga de trabajo, lo que se traducía en un plazo mayor para la resolución. Para mayor información revisar “Curso de Derecho Procesal II. Procesos Cobratorios. Prof. Ramón Meza Marín. 2014. Universidad de las Ciencias y el Arte.”

<sup>18</sup> En referencia a los procesos de ejecución hipotecaria y prendaria.

<sup>19</sup> Sáenz Elizondo, María Antonieta. Algunas consideraciones sobre el Código Procesal Civil Costarricense. Escuela Judicial, Corte Suprema de Justicia. San José, Costa Rica. 1991. Pp.8.

<sup>20</sup> Clamandrei, Pedro. El procedimiento monitorio. Tratado Santiago Mentís Melado. Buenos Aires, Editorial Bibliográfica Argentina. 1946. Pp. 25.



Acorde con las dos definiciones previas, se identifican dos puntos primordiales de partida para comprender la dirección que persigue este proceso: a) la disminución al máximo de la duración del proceso, lo cual se logra mediante el recorte de plazos y b) la ejecutoriedad de la deuda, lo anterior es perseguido a través del primer punto – el cumplimiento del plazo-, para lograr su consecución mediante el pago de la deuda o en su defecto mediante oposición fundada.

Asimismo nos indican los autores Castro y Yockch que al redactarse el CPC, tanto la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos como el Plenario Legislativo, aceptaron la definición de Monitorio dada por el Dr. Olman Arguedas –co redactor del Código- que en actas aparece de la siguiente manera: “*Se trata de un proceso para la formación del título ejecutivo que no se tiene, y que cuyo punto de partida es la prevención de pago durante el plazo indicado*”.<sup>21</sup> Mientras que para el autor Juan Pablo Correa Delcasso es “*aquel proceso especial plenario rápido que tiende, mediante la inversión de la iniciativa del contradictorio, a la rápida creación de un título ejecutivo con efectos de cosa juzgada en aquellos casos que determina la ley*”<sup>22</sup>.

Los precitados autores, enfocan sus definiciones a otros componentes: la inserción del concepto de título ejecutivo<sup>23</sup>, siendo este – sea que exista o bien se forme en el desarrollo de la actuación judicial- requisito primordial para incoar el proceso<sup>24</sup>, pretendiendo la constatación fehaciente de una obligación exigible por su misma existencia. Seguido por la prevención realizada al deudor, por la cual se le emplaza para cumplir con su obligación o bien presentar su oposición fundada.

---

<sup>21</sup> Expediente Legislativo 10.195: Código Procesal Civil. Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos, Asamblea Legislativa. Costa Rica.

<sup>22</sup> Correa Delcasso, Juan Pablo. El Proceso Monitorio en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Editorial Bosch. Barcelona. 1998. Pp. 272.

<sup>23</sup> “El Dr. Binder indicó el título ejecutivo como “un documento de legitimación formal” y en esa misma línea el Dr. Podetti lo definió como “la constatación fehaciente de una obligación exigible”.” Binder, Julius, citado por Podetti, José Ramiro. Tratado de las Ejecuciones. Volumen VII-A. Buenos Aires: Ediar. 1968. Pp. 120.

<sup>24</sup> Debe entenderse por la fuerza ejecutiva del título, la vinculación aparejada del título a la ejecución, por su propia existencia.

Asimismo, los autores Picó y Adán, dictan una conceptualización de las características que definen un proceso como monitorio, según se observa a continuación:

*“Aun reconociendo la dificultad de dar una definición de proceso monitorio debido a las diferentes configuraciones que el mismo ha tenido históricamente y en el derecho comparado, (...) lo podemos definir como un proceso especial que, mediante la inversión de la iniciativa del contradictorio, tiene (...) De ahí que se buscase la rápida “certeza” de lo reclamado en el proceso monitorio mediante la figura de la preclusión: pasado el plazo para comparecer en el proceso monitorio finaliza la posibilidad de oponerse en cuanto a la existencia de lo reclamado judicialmente por objeto la rápida creación de un título ejecutivo con efectos de cosa juzgada.”<sup>25</sup>*

Picó y Adán, reafirman la particularidad que distingue este tipo de proceso: la *“inversión del contradictorio”*, lo cual resume las características señaladas por los autores citados previamente, retomando desde la raíz del mismo: su catalogación como proceso especial, el cual pretende una rápida solución judicial ante el incumplimiento de una obligación crediticia; para tal efecto se encuentran sometidos tanto el acreedor como el deudor al proceso judicial, siendo este último el obligado a demostrar su oposición, dentro del emplazamiento. Posteriormente, aparece la figura de la preclusión, donde se excluye la eventual oposición del deudor, por encontrarse fuera del plazo, siendo rechazada de plano por la autoridad judicial correspondiente.

Acorde con Guasp, el nombre de proceso *“monitorio”*, tal y como se le conoce en la historia y en el derecho comparado, se deriva de la importancia que tiene en

---

<sup>25</sup> Picó I Junoy, Joan, *Nuevas perspectivas sobre la debida armonización del Proceso Monitorio y el posterior Juicio Ordinario*. Justicia: Revista de derecho procesal Número 1. 2013. Pp.48-49.

esta clase de medidas el requerimiento, monición o intimación, dirigido al deudor<sup>26</sup>. Según Gómez Rodríguez *“el monitorio es un proceso de creación de títulos ejecutivos auténticos, una tramitación destinada a conseguir un título que constituye la justificación objetiva de un proceso de ejecución verdadero, el cual trata precisamente de otorgar una facilidad procesal a sujetos que, en principio, no pueden disfrutar del ella, siendo esa facilidad la del logro de un título de ejecución que permite acudir a un proceso de esa clase, sin necesidad de pasar por la vía declarativa previa”*.<sup>27</sup>

Existen características bases que identifican este proceso como tal, y de las que se han señalado algunas previamente, las cuales se resumen a continuación: es un proceso declarativo de carácter especial, resulta en un punto intermedio de ser declarativo puro o de ejecución; más no resulta un proceso ejecutivo puro, por cuanto no se posee un título en el cual se resguardaría. El sello distintivo del proceso es la *“inversión de la iniciativa del contradictorio”* que señala Calamandrei<sup>28</sup>, trasladándola del actor hacia el demandado, siendo limitadas las posibilidades para este último, pues en caso de no oponerse continua el trámite.

Otra característica por denotar en este tipo de proceso es el dictado anticipado de sentencia mediante la resolución intimatoria, previniendo en la misma el cumplimiento de la obligación adquirida para lo cual otorga un plazo para su cumplimiento o bien para presentar la oposición fundada. Es a través del cambio de papel de las partes como el papel activo es adquirido por el ejecutante, y por lo tanto resulta responsable desde un inicio de la interposición de la intervención judicial, que asegurando la dilación por falta de pago, se consolide con una demanda impenetrable para el obligado, en el tanto todas las opciones de forma y fondo

---

<sup>26</sup> Guasp, Jaime. Derecho procesal civil. Editorial Instituto de Estudios Políticos. Madrid. 1961. Pp. 1256.

<sup>27</sup> Gómez Rodríguez, Gonzalo. La instauración del proceso monitorio para el cobro de títulos ejecutivos, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2006 Pp. 14. citando a Guasp, Jaime. Derecho Procesal Civil. Editorial Instituto de Estudios Políticos. 1961. Pp.1256.

<sup>28</sup> Calamandrei, Piero. El procedimiento monitorio. Traducción Sentis Melendo. Buenos Aires, 1953. Pp.34.



quedaron cerradas a una eventual excepción<sup>29</sup>. Adicionalmente, las sentencias que declaran con lugar un proceso monitorio, contienen sumas líquidas y exigibles con poder de cosa juzgada.

Ahora bien, en la LMA, en su artículo primero se resume la causa que da origen al proceso en estudio, de la siguiente manera:

*“Mediante el proceso monitorio se tramitará el desahucio originado en una relación de arrendamiento civil o comercial, si se funda en la causal de expiración del plazo o la resolución por incumplimiento del arrendatario, únicamente cuando se invoque la falta de pago del precio del arrendamiento, falta de pago de los gastos del condominio y falta de pago de servicios públicos.*

*La falta de pago de los gastos de condominio procederá únicamente si en el contrato o documento que da origen a la relación contractual dispone que serán cubiertos por el arrendatario. En este caso, la cuenta o las cuentas deberán estar certificadas por un contador público autorizado, de conformidad con el artículo 20 de la Ley N° 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999, y sus reformas. Asimismo, el demandado podrá invocar el agotamiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la citada ley antes de la procedencia de este procedimiento monitorio, aunque el juez podrá valorar si se sustancia mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil. La causal de falta de pago de servicios públicos procederá con la certificación o la constancia que emitan los proveedores de servicios.*

---

<sup>29</sup> Meza Marín, Ramón. “Curso de Derecho Procesal II. Procesos Cobratorios”. Universidad de las Ciencias y el Arte. San José Costa Rica.2014. Pp. 3.

*La causal de expiración del plazo procederá únicamente cuando el demandante demuestre que manifestó por escrito la voluntad de no renovar el contrato, de conformidad con el artículo 71 de la ley N° 7527, ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.”*

Se denota una evolución en el desarrollo procesal, pues a través del monitorio arrendaticio se le arrebató al deudor el control del expediente, restringiendo su actuar legal al ejercicio de su defensa acorde con los números clausus expresos en el artículo; se denota un enfoque de remediar el antiguo abuso procesal del arrendamiento. El análisis a profundidad de la LMA se realizará en los próximos capítulos.

## **Sección II: El Proceso Monitorio frente a otros procesos Civiles acorde a la legislación costarricense.**

### **1.2.1. El Proceso Sumario.**

El proceso sumario se denomina de esta manera, porque tiene un trámite más corto que el ordinario y el abreviado. Lo sumario se deriva de lo resumido o breve de este procedimiento, este se justifica en virtud de las pretensiones debatidas en estos procesos que son sencillas y requieren de una solución rápida.<sup>30</sup>

En este sentido, se puede definir el proceso sumario como: *“aquél en el que se procede brevemente y se prescinde de algunas formalidades exigidas en el juicio ordinario”*.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Parajales Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp.79

<sup>31</sup> Valleta, María Laura. Diccionario Jurídico. 5ª Edición. Valleta Ediciones. Florida. 2007. Pp. 486 y 665.



En los procesos ordinarios y abreviados el contradictorio es más amplio en virtud de los plazos extensos y mayor cantidad de etapas. En los sumarios en cambio, los plazos se ven reducidos de una manera considerable y con ello se elimina gran cantidad de etapas procesales. Ejemplo de ello es que no existe una ampliación de la demanda por los hechos ni por la pretensión, contrademanda, contestación en rebeldía, formación de legajo de prueba, unión de legajos, ni alegato de conclusiones.

Otra característica que diferencia a estos procesos es el carácter de cosa juzgada que produce su sentencia. El fallo de los procesos declarativos produce cosa juzgada material, mientras en los sumarios es formal<sup>32</sup>, exceptuando el caso de la prescripción de conformidad con el artículo 165 del CPC. Esto conlleva a que lo resuelto en dicha sentencia pueda ser discutido en vía ordinaria o abreviada según corresponda.<sup>33</sup>.

El proceso sumario se encuentra regulado en el Libro Segundo del CPC, de los numerales 432 al 482. El artículo 432 incluye nueve pretensiones sumarias que son de carácter civil, salvo la última, la cual se trata de sumarios de familia. Adicionalmente, se debe agregar los estipulado en el numeral 43<sup>34</sup> de la Ley de

---

<sup>32</sup> Por "cosa juzgada" debemos entender que lo resuelto en sentencia no puede ser discutido nuevamente en ese mismo proceso. Es material cuando definitivamente no se puede plantear otro proceso y es formal cuando no se puede discutir en otro sumario; pero es posible promover un ordinario o un abreviado.

<sup>33</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Curso de derecho procesal civil: procesos no cobratorios. 1ª Edición. San José, Costa Rica. 2010. Pp.309.

<sup>34</sup> Artículo 43°. - *Garantía. Todo bien que se venda o servicio que se preste debe estar implícitamente garantizado en cuanto al cumplimiento de los estándares de calidad y los requerimientos técnicos que, por razones de salud, medio ambiente y seguridad, establezcan las leyes, los reglamentos y las normas respectivas, dictadas por la Administración Pública.*

*Cuando se trate de bienes muebles duraderos, tales como equipos, aparatos, maquinaria, vehículos y herramientas o de servicios de reparación, montaje o reconstrucción de tales bienes, además de la garantía implícita de calidad mencionada en el párrafo anterior, la garantía debe indicar, por lo menos, el alcance, la duración, las condiciones, las personas físicas o jurídicas que las extienden y son responsables por ellas y los procedimientos para hacerlas efectivas. Estos extremos de la garantía deben explicitarse claramente, anotarse en la etiqueta o en algún lugar visible de los bienes o emitirse en documento separado o en la factura que debe entregarse al consumidor en el momento de venderle el bien o de prestarle el servicio.*

Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (en adelante Ley de Protección al Consumidor). No se puede acudir a un proceso declarativo si la pretensión se encuentra incluida como sumaria.

En esta sección se analizarán de manera específica y por razones prácticas los siguientes procesos: la fijación de alquileres, el interdicto y los procesos sumarios de la persona consumidora. Sin embargo, se debe tener claro que el proceso sumario es caracterizado por las disposiciones generales aplicadas para todas las pretensiones cuyo trámite es aplicable a todo sumario.<sup>35</sup>

Para poder abordar lo anterior, se iniciará con el estudio de las generalidades que aplican a los procesos sumarios, incluyendo así los dos trámites posibles: sumario con oposición y sumario sin oposición<sup>36</sup>. Posteriormente se analizarán las pretensiones indicadas anteriormente.

---

*Los consumidores tienen hasta treinta días, contados a partir de la entrega del bien o de la prestación del servicio, para hacer valer la garantía ante la Comisión para promover la competencia. Si se trata de daños ocultos del bien que no se hayan advertido expresamente, el plazo comienza a correr a partir del momento en que se conocieron esos daños. Si el contrato entre las partes establece plazos mayores, estos prevalecen.*

*(Así corrida su numeración por el artículo 80 de la ley de Contingencia Fiscal, N° 8343 del 18 de diciembre de 2002, que lo traspasa del antiguo artículo 40 al 43 actual)*"

<sup>35</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp.79

<sup>36</sup> Se debe dejar claro que el trámite de un proceso sumario se debe de cumplir en su totalidad cuando hay oposición de la parte demandada dentro del plazo de cinco días que se concede para ese fin. En este caso, se debe de cumplir con las siguientes fases: demanda, traslado, oposición, contraprueba, recepción de prueba, y sentencia. Si por el contrario, una vez vencido los cinco días no hubo oposición de la parte demandada, se procede de manera inmediata con el dictado del auto sentencia.

**a) Sumario con oposición.**

Como se indicó previamente, el proceso sumario es un proceso de conocimiento cuyas pretensiones se encuentran reguladas de manera específica en el artículo 432 del CPC, en el cual se estipula lo siguiente:

*“Artículo 432.- Materia del proceso sumario.*

*Se tramitarán en proceso sumario las siguientes pretensiones:*

- 1) Las fundadas en título ejecutivo.*
- 2) Las de desahucio.*
- 3) Las interdictales.*
- 4) Las de jactancia.*
- 5) Las que versen sobre la posesión provisional de cosas muebles, excepto dinero, y sobre semovientes.*
- 6) La restitución de bienes muebles vendidos con pacto de reserva de dominio.*
- 7) Las controversias sobre la administración de la copropiedad y la propiedad horizontal.*
- 8) Las relativas a la prestación y relevo de garantía.*
- 9) La resolución del contrato por incumplimiento del arrendador, el restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y la de reajuste en el precio del arrendamiento.*
- 10) Las autorizaciones o aprobaciones que exige el Código de Familia, así como la resolución sumaria de conflictos surgidos en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de familia, donde se requiera la intervención de los tribunales. Se exceptúan los asuntos que se indican en el artículo 420 y los que en otras disposiciones de este Código o de otras leyes tengan un procedimiento especial.”<sup>37</sup>*

---

<sup>37</sup> Artículo 432. Código Procesal Civil. Costa Rica. Ley 7130. 1989.



A esta lista se debe agregar lo estipulado en el numeral 43 de la Ley de Protección al Consumidor que señala lo siguiente:

*“Artículo 43: Garantía.*

*Todo bien que se venda o servicio que se preste debe estar implícitamente garantizado en cuanto al cumplimiento de los estándares de calidad y los requerimientos técnicos que, por razones de salud, medio ambiente y seguridad, establezcan las leyes, los reglamentos y las normas respectivas, dictadas por la Administración Pública.*

*Cuando se trate de bienes muebles duraderos, tales como equipos, aparatos, maquinaria, vehículos y herramientas o servicios de reparación, montaje o construcción de tales bienes, además de la garantía implícita de calidad mencionada en el párrafo anterior, la garantía debe indicar, por lo menos, el alcance, la duración, las condiciones, las personas físicas o jurídicas que las extienden y son responsables por ellas y los procedimientos para hacerlas efectivas. Estos extremos de la garantía deben explicitarse claramente, anotarse en la etiqueta o en algún lugar visible de los bienes o emitirse en documento separado o en la factura que debe entregarse al consumidor en el momento de venderle el bien o de prestarle el servicio.*

*Los consumidores tienen hasta treinta días, contados a partir de la entrega del bien o de la prestación del servicio, para hacer valer la garantía ante la Comisión para promover la competencia. Si se trata de daños ocultos del bien que no se hayan advertido expresamente, el plazo comienza a correr a partir del momento en que se conocieron*



*esos daños. Si el contrato entre las partes establece plazos mayores, estos prevalecen.”*

Todas las pretensiones sumarias tienen el mismo procedimiento, que se encuentra previsto entre los artículos 433 al 435 del CPC. Este trámite consiste en lo siguiente: demanda, traslado de la demanda, oposición, contraprueba, fase demostrativa y sentencia. En caso de que la parte demanda no conteste, se procede con el dictado de la auto sentencia<sup>38</sup>.

El Artículo 437 del cuerpo normativo supra citado, permite la aplicación de normas del proceso ordinario al sumario, siempre y cuando sean procedimientos compatibles.<sup>39</sup> Acorde con esto serían compatibles y aplicables al proceso sumario los siguientes procedimientos:

- Demanda defectuosa del artículo 291.
- De forma general la parte demostrativa que inicia en el artículo 316.
- Excepciones previas no contempladas en el artículo 433, pero incluidas en el numeral 298: litispendencia, Litis consorcio necesaria incompleta, cosa juzgada, laudo arbitral.
- Conciliación del artículo 314.
- Medidas de saneamiento del artículo 315.
- El desahucio, interdicto y trámite de la objeción del artículo 297.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> El artículo 436 Código Procesal Civil de Costa Rica, ley 7130 dicta: *“Conformidad del Demandado: Cuando el demandado manifieste expresamente su conformidad, o cuando no haga ninguna oposición y deje transcurrir el emplazamiento, el juez dictará resolución en la que declarará con lugar la demanda, si esta fuera procedente. Esa resolución será razonada, no requerirá las formalidades de una sentencia y tendrá el carácter de esta.”*

<sup>39</sup> El proceso ordinario es un proceso declarativo extenso que garantiza el derecho de defensa al tratarse de pretensiones complejas. El sumario es un proceso de trámite breve, el cual se justifica por la sencillez de sus pretensiones y el deseo de resolverlas rápidamente. Es por ello, que en el proceso sumario son compatibles los procedimientos del proceso ordinario que no afecten la finalidad del sumario.

<sup>40</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp.82

## **B) Sumario sin oposición.**

El proceso sumario sin oposición, tal y como lo indica el artículo 436 del CPC, consiste en dictar una auto sentencia<sup>41</sup> en los casos donde la demanda resulte procedente.<sup>42</sup> En caso contrario, el juez o a la jueza debe dictar el fallo respectivo.

Como lo explica Parajeles Vindas: *“el trámite del proceso sumario sin oposición se ve reducido a dos fases esencialmente: la demanda y el traslado. Se le denomina “sin oposición”, porque la persona demandada no contesta dentro del plazo de cinco días. Para ese efecto, no se debe de mediar contestación o, si la hay, sea afirmativa equivalente a un allanamiento en los procesos declarativos. La falta de oposición permite acudir a este procedimiento aún más simplificado.”*<sup>43</sup>

En cuanto a las pretensiones, tal y como se indicó previamente, el numeral 432 del cuerpo normativo supra citado enumera las pretensiones sumarias, a las cuales se les deben de añadir las indicadas por el artículo 43 de la Ley de Protección al Consumidor. Si bien es cierto, el ordinal 436 del CPC no establece ninguna distinción en cuanto a las pretensiones, la jurisprudencia se ha encargado de fijar aquellas que no sean susceptibles de aplicar en el procedimiento sin oposición, tales como:

- Las interdictales.
- Fijación de alquileres.
- Pretensiones familiares.

---

<sup>41</sup> Con el término auto sentencia, entiéndase sentencia sin oposición, la cual no debe de cumplir la estructura estipulada en el artículo 155 del Código Procesal Civil.

<sup>42</sup> Artículo 436 Código Procesal Civil de Costa Rica, ley número 7130 dicta: *“Conformidad del demandado: Cuando el demandado manifieste expresamente su conformidad, o cuando no haga ninguna oposición y deje transcurrir el emplazamiento, el juez dictará resolución en la que declarará con lugar la demanda, si ésta fuera procedente.*

*Esta resolución será razonada, no requerirá las formalidades de una sentencia y tendrá el carácter de esta.”*

Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp.90

- Protección al consumidor.
- Competencia desleal.

En estos casos, de manera independiente de la conducta litigiosa de la parte accionada, el proceso debe pasar por la parte demostrativa por su tipo de pretensiones. La carga de la prueba le corresponde a quien haya promovido la demanda. Los medios probatorios se deben de admitir y, luego se procede a dictar sentencia. La sentencia debe cumplir con los requisitos estipulados en el artículo 155 ibídem del CPC.<sup>44</sup>

En cuanto al trámite del proceso, aplican las mismas disposiciones para el sumario con oposición o sin ella, en lo relativo con la demanda e inadmisibilidad, traslado y notificaciones.<sup>45</sup>

### **1.2.2. Proceso interdictal.**

El proceso interdictal es un sumario exclusivo para la protección de derecho aplicable a los inmuebles. De conformidad con el artículo 457 del CPC, la petitoria en estos procesos no debe de versar sobre problemas de propiedad o de posesión definitiva. En esta misma línea, nuestra jurisprudencia ha insistido en la improcedencia de un sumario cuando se protestan resoluciones judiciales o administrativas o se reclaman daños y perjuicios. Los interdictos se limitan a la protección de la simple tenencia del bien inmueble, a los efectos de una obra nueva o al derribo de una obra o árbol ruinoso.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp.91

<sup>45</sup> Para ampliar el tema consultar López González, Jorge. Curso de Derecho Procesal Civil costarricense. Editorial Isolma. San José. 2011.

<sup>46</sup> El artículo 457 Código Procesal Civil, ley 7130 dicta: "*Naturaleza del Proceso Interdictal: Los interdictos solo procederán respecto de bienes inmuebles, y de ninguna manera afectarán las cuestiones de propiedad o de posesión definitiva, sobre las cuales no se admitirá cuestión alguna...*".

### **1.2.3. Proceso de Fijación de renta.**

El sumario de fijación de la renta, tal y como lo indica su nombre, tiene como pretensión fijar a través de una sentencia el nuevo precio de un alquiler. En estos procesos por lo general la parte actora es el propietario del bien que pretende subir el monto de la renta. Sin embargo, no se descarta que la persona arrendataria lo pueda promover para disminuirlo. Se debe acotar que de conformidad con el artículo 67 LGAUS, dicho sumario es procedente para todo contrato urbano, exceptuando de su ámbito de aplicación los contratos destinados a casas de habitación.

### **1.2.4. Proceso sumario de la persona consumidora.**

El proceso sumario de la persona consumidora hace énfasis a lo regulado en los numerales 17 y 43 de la Ley de Promoción de Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor. Se trata de pretensiones relacionadas con la promoción de la competencia y con la protección de la persona consumidora.

En una forma resumida, el profesor Parajeles indica que la competencia desleal tiene por objeto cuestionar actos o prácticas prohibidas que afectan la libre competencia entre comerciantes. En cuanto a la protección de la persona consumidora, se procura defender a la parte consumidora en la adquisición de bienes y servicios que se ofrecen al público.<sup>47</sup>

Respecto a la competencia objetiva, la Ley de Promoción de la Competencia Efectiva del Consumidor no tiene una norma específica para definir el juzgado competente, por ello se rige por la cuantía y no por la materia.

---

<sup>47</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp. 102.



En cuanto al procedimiento, los artículos supra citados no establecen etapas ni requisitos adicionales al procedimiento sumario del CPC, por esto el trámite general es aplicable en toda su magnitud.

### **1.2.5. El Proceso Ordinario.**

El proceso ordinario es un proceso declarativo; es decir, aquel donde se declara un derecho de forma definitiva. La sentencia firme que se dicte, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 162 de CPC<sup>48</sup>, produce cosa juzgada material y, por ende, lo disputado en este proceso no puede ser analizado nuevamente en otro.

De acuerdo al Diccionario Jurídico, *“el proceso ordinario es aquel que se desarrolla por medio de trámites largos y formales, por oposición al sumario. Se origina cuando existen dos partes en contradicción respecto del cumplimiento de una determinada obligación”*.<sup>49</sup>

Según lo explica el profesor Gerardo Parajeles, el proceso ordinario se encuentra conformado por tres fases: 1) de iniciación, 2) demostrativa y 3) conclusiva. La primera de ellas comprende desde la demanda hasta la conciliación e incluye: demanda defectuosa, ampliación, traslado, objeción a la cuantía, excepciones previas, las diversas formas de contestación (negativa, con contrademanda, allanamiento y en rebeldía), contraprueba, fijación de la cuantía de oficio y conciliación.

---

<sup>48</sup> El artículo 162 Código Procesal Civil, ley 7130 dicta: *“Las sentencias firmes dictadas en procesos ordinarios o abreviados, producen la autoridad y la eficacia de la cosa juzgada material. También producirán aquellas resoluciones a las cuales la ley les confiera expresamente ese efecto. Los efectos de la cosa juzgada material se limitan a lo resolutivo de la sentencia y no a sus fundamentos, lo cual hace indiscutible, en otro proceso, la existencia o la no existencia de la relación jurídica que ella declara.*

*No producirá cosa juzgada el pronunciamiento sobre alimentos, patria potestad, guarda, crianza y educación de los hijos menores”*

<sup>49</sup> Valleta, María Laura. *Diccionario Jurídico*. 5ª Edición. Valleta Ediciones. Florida. 2007.

La segunda fase hace alusión al desenvolvimiento de la teoría general de la prueba en sus cuatro etapas: de proposición u ofrecimiento, admisibilidad e inadmisibilidad, evacuación y apreciación. Por último, la tercera fase se encuentra comprendida por la unión de legajos, el alegato de conclusiones y la sentencia definitiva.<sup>50</sup>

El proceso ordinario se encuentra regulado de los artículos 287 al 419 del CPC. Y según lo expuesto en el Manual: *“Los Procesos Civiles y su tramitación”* se trata de pretensiones que no tienen un trámite especial, sino que sugieren cierta complejidad, tales como: responsabilidad civil extra-contractual, daños y perjuicios, resolución de un contrato, usucapión, acción reivindicatoria, etc. Por ello, se trata del proceso con la mayor cantidad de actos procesales, pues debe procurar garantizar el debido proceso y el derecho a la defensa.<sup>51</sup>

Cabe destacar como la sentencia emitida en los procesos ordinarios que goza del carácter de cosa juzgada material, tendrá el recurso de casación si la estimación supera los dos millones de colones.

#### **1.2.5.1. Fases del proceso declarativo**

##### **a) Fase de iniciación.**

##### **1.1 Pretensiones declarativas ordinarias.**

Las pretensiones del proceso ordinario se encuentran en el artículo 287 del CPC, el cual estipula lo siguiente:

*“Toda pretensión de mayor cuantía que no tenga una vía prevista en la cual pueda ser discutida y decidida, lo será en el proceso ordinario”.*

---

<sup>50</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp. 51

<sup>51</sup>Op. Cit. Pp.52.

En consecuencia, el conocimiento de los procesos ordinarios siempre le corresponde a un Juzgado de Mayor Cuantía, y por el diseño del CPC, no existen procesos ordinarios de menor cuantía.<sup>52</sup>

## 1.2 Competencia objetiva y subjetiva.

La competencia objetiva hace referencia a la materia, la cuantía y el territorio. Por materia y cuantía es improrrogable, esto significa que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 43 de cuerpo normativo supra citado<sup>53</sup>, el juzgado puede declararse incompetente de oficio. Por cuantía, el juez debe verificar el monto de la estimación de la demanda, según supere o no el umbral establecido por el artículo 17 de dicho cuerpo legal.<sup>54</sup>

Una vez definida la competencia objetiva, debe descartar la existencia de alguna causal de impedimento, excusa y recusación. Si existiere algún motivo, procederá con el respectivo trámite.

---

<sup>52</sup> Según establece el artículo 16 del Código Procesal Civil, ley 7130, existen dos tipos de cuantía: a) la de menor y b) la de mayor.

<sup>53</sup> El artículo 43 Código Procesal Civil dicta: "Salvo los casos de prórroga, si el juez estimare que es incompetente lo declarará así de oficio, y ordenará remitir el expediente al juez al que a su juicio corresponda conocer el caso.

*Si mediare apelación de alguna de las partes, o si, no habiéndola, el juez que recibe el expediente disintiere de la opinión, será el superior de ambos que decida la competencia, sin más trámite y tan pronto como reciba el expediente. Si ambos jueces no tuvieran un superior en común, se consultará la resolución a la correspondiente Sala de la Corte, la cual resolverá el conflicto sin ulterior recurso, dentro del plazo de los ocho días siguientes a aquél en el que reciba el expediente"*

<sup>54</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp.51

<sup>54</sup>Op. Cit. Pp. 53.

### **1.3 Demanda e inadmisibilidad.**

La demanda ordinaria debe constar los siguientes requisitos estipulados en el artículo 290 del CPC:

- a) Nombres, apellidos, las calidades de las partes y números de cédula de identidad.*
- b) Los hechos en que se funde, expuestos uno por uno, numerados y bien especificados.*
- c) Los textos legales que invoquen en su apoyo.*
- d) La pretensión que se formule.*
- e) Cuando se demandan accesoriamente daños y perjuicios, se concretará el motivo que los origina, en qué consisten, y la estimación específica de cada uno de ellos.*
- f) El ofrecimiento de las pruebas, con indicación, en su caso, del nombre y de las demás calidades generales de los y las testigos.*
- g) El señalamiento de medio para atender notificaciones.*

*En caso de que se detecte la omisión de algún requisito, de inmediato se previene su corrección y se otorga el plazo de cinco días para que los defectos sean subsanados; bajo el apercibimiento de declarar inadmisibile la demanda en caso de incumplimiento.* <sup>55</sup>

### **1.4 Traslado y notificaciones.**

El traslado de una demanda es una resolución, la cual se redacta una vez que los requisitos del artículo 290 *ibídem* sean verificados. El contenido de esta resolución debe ir acorde con lo estipulado en el artículo 295 del CPC, y los

---

<sup>55</sup> El plazo de cinco días establecido en el artículo 291 del Código Procesal Civil, ley 7130 es considerado improrrogable de acuerdo al artículo 143 del mismo cuerpo normativo.



numerales 11 y 34 de la Ley de Notificaciones Judiciales. Consiste en las siguientes prevenciones a la parte accionada:

- a) Contestar la demanda dentro del plazo perentorio de 30 días.
- b) Referirse hecho por hecho.
- c) Proponer la prueba.
- d) Señalar el medio para atender notificaciones.

De acuerdo al artículo 19 de la ley de Notificaciones Judiciales, dicho traslado debe de notificarse de manera personal.

### **1.5 Ampliación de la demanda.**

Según lo estipulado en el artículo 313 del CPC, la parte actora tiene la oportunidad de ampliar la demanda por las siguientes dos razones:

- a) Ampliación por la pretensión: se puede subsanar la omisión de alguna pretensión que haya realizado la parte actora mediante una ampliación de demanda por la pretensión, la cual debe presentarse antes de la contestación de la parte accionada. Si se realiza después, haya sido resuelta o no la oposición, se rechaza la gestión por extemporánea.
- b) Ampliación por los hechos: luego de la contestación y hasta antes del dictado de sentencia de primera instancia, la demanda y reconvención puede ampliarse en cuanto a los hechos. Este se debe tramitar como un incidente de hechos nuevos.

## **1.6 Objeción a la cuantía.**

De acuerdo al ordinal 297 del cuerpo normativo supra citado, la parte demandada tiene la posibilidad de objetar la cuantía dentro de los primeros diez días del emplazamiento. Dicho trámite se realizará por vía incidental.

## **1.7 Excepciones procesales.**

Las excepciones procesales o previas se encuentran contempladas en el artículo 298 del CPC y deben de tramitarse dentro de los primeros diez días. Son admisibles como excepciones previas:

- a) La falta de competencia.
- b) La falta de capacidad o la defectuosa representación.
- c) La indebida acumulación de pretensiones.
- d) Litis consorcio necesario incompleto.
- e) El acuerdo arbitral.
- f) Litis pendencia.
- g) La cosa juzgada.
- h) La transacción.
- i) La prescripción.
- j) La caducidad.

Sin embargo, no se debe olvidar que la cosa juzgada, la transacción, la prescripción y la caducidad son excepciones mixtas o privilegiadas de acuerdo al artículo 307 ibídem. Estas se pueden oponer en tres oportunidades 1) Como excepción previa, b) Al contestar la demanda y c) después de la contestación y antes de la sentencia de segunda instancia.

## **1.8 Contestación.**

El CPC acepta cuatro formas de contestar una demanda:

- a) Contestación negativa: se produce cuando la parte demandada rechaza la demanda dentro del plazo establecido para realizar la contestación. Artículo 305 ibídem.
- b) Allanamiento: sucede cuando la parte demandada acepta, ya sea de manera total o parcial, las pretensiones de la parte actora. Artículo 304 ibídem.
- c) Contestación negativa con contrademanda: es la oportunidad procesal del demandado de reconvenir o contrademandar a la parte actora. Se puede presentar en un único escrito o de manera separada, siempre y cuando se realice de manera conjunta en una sola razón de recibido. Artículo 308 ibídem.
- d) Contestación en rebeldía: se origina cuando la parte demandada no contesta dentro del plazo de emplazamiento, el juez de oficio declarará a la parte accionada como rebelde y se tendrá por contestada afirmativamente la demanda en cuanto a los hechos. Artículo 310 ibídem.

## **1.9 Conciliación.**

De acuerdo con Parajeles Vindas, se trata de una manera anormal de culminar un proceso ordinario, pues si las partes llegan a un acuerdo, el proceso se tendrá por terminado sin necesidad de sentencia<sup>56</sup>. Según el artículo 314 ibídem, el

---

<sup>56</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp. 64

acuerdo de las partes homologado por el juez tendrá la autoridad y eficacia de cosa juzgada material.

#### **b) Fase demostrativa.**

Una vez fracasada la fase de conciliación y saneado el procedimiento, el juez ordenará recibir las pruebas ofrecidas.<sup>57</sup> La fase demostrativa consta de cuatro etapas en relación con la prueba: el ofrecimiento, la admisibilidad, la producción y la apreciación.<sup>58</sup>

#### **2.1 Formación de legajos.**

Según se establece en el artículo 319 del CPC, en los procesos ordinarios se deben formar legajos separados para la prueba de cada parte, que se iniciará con el auto, donde se pronuncie sobre la que oportunamente se ofreció. En este sentido, no se les permite a las partes reunir en un mismo escrito solicitudes correspondientes con diferentes legajos.

#### **2.2 Proposición de prueba.**

Las partes pueden proponer prueba en las siguientes etapas procesales: a) parte actora: en los escritos de demanda, contraprueba y réplica; y b) parte demandada: en los libelos de contestación negativa sin contrademandar, contestación negativa y contrademanda y prueba complementaria. Adicionalmente, de acuerdo al número 313 *ibídem*, también existe la posibilidad de proponer prueba en el incidente de hechos nuevos.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> Artículo 316. Código Procesal Civil, ley número 7130. Costa Rica. 1989.

<sup>58</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp. p.66

<sup>59</sup> Op.cit. Pp.67.



### **2.3 Admisibilidad de prueba.**

Se debe de tener claro que en Costa Rica únicamente se admite prueba sobre hechos y no sobre el derecho, salvo cuando se trate de disposiciones extranjeras. En relación con los hechos, solo deben admitirse como prueba los controvertidos.

### **2.4 Práctica de la prueba.**

Consiste en evacuar toda la prueba admitida. La declaración de partes, testimonial y el reconocimiento judicial, se deben producir en la fecha señalada y, de acuerdo al principio de inmediación, le corresponde al juez recibir la prueba personalmente.

De acuerdo al artículo 325 *ibídem*, la prueba que no se haya practicado en la oportunidad señalada, será declarada inevaluable de oficio. Si se tratara de documentos, a pesar de la inevaluabilidad podrán ser presentados posteriormente.

### **2.5 Apreciación de la prueba.**

Conforme al artículo 330 *ibídem*, los jueces deben apreciar los medios probatorios en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, salvo texto legal en contrario.

### **c) Fase conclusiva.**

#### **3.1 Unión de legajos y alegato de conclusiones.**

Según el artículo 418 ibídem, una vez transcurrido el plazo para evacuar la prueba sin que se solicite prórroga, se haya practicado toda la propuesta o declarada inevaluable, o renunciada la faltante, el juez ordenará que se unan los legajos de prueba.

En esta resolución el juez concederá un plazo común de días a las partes para que presenten sus alegatos de conclusiones.

#### **3.2 Prueba para mejor proveer.**

La prueba para mejor resolver se encuentra contemplada en el artículo 331 ibídem. Su admisibilidad queda sujeta a la discreción del juez, cuando considere que se debe aclarar algún punto debatido.

El plazo para solicitar la prueba para mejor proveer es hasta antes de dictarse la sentencia. Podrá comprender probanzas nuevas, que hayan sido declaradas inevaluables o rechazadas por extemporáneas o inadmisibles, o que se refieran a hechos tenidos como ciertos en rebeldía del demandado; siempre y cuando se consideren de influencia decisiva en el resultado del proceso.

#### **3.3 Sentencia.**

En concordancia con el artículo 419 del CPC, una vez culminado el plazo concedido a las partes para presentar el alegato de conclusiones, quedará cerrado

el debate, y el juez procederá a dictar sentencia dentro del plazo de 30 días<sup>60</sup>. Este fallo deberá cumplir con las formalidades estipuladas en el numeral 155 *ibídem*.

---

<sup>60</sup> Artículo 151. Código Procesal Civil, ley número 7130. Costa Rica.1989.

## Capítulo II: Aspectos generales del arrendamiento en Costa Rica.

### Sección I: Concepto y generalidades del arrendamiento.

A lo largo de la historia, se puede hacer referencia sobre los orígenes del arrendamiento urbano en el contrato de inquilinato romano, quienes fueron inquisidores en cuanto al derecho real de propiedad y ciertas obligaciones, tema que es de interés, en principio a través del contrato base “*Conductio*”<sup>61</sup>; sin embargo no había proceso especial para regular aspectos derivados de dicho contrato<sup>62</sup>. Es importante mencionar la existencia de una visualización diversificada de la *locatio*, que si bien, no se identifica como una separación tajante a partir de contratos distintos, si suponía su utilización para condiciones distintas, al respecto indica la autora Moncayo Rodríguez:

*“Es de observarse que la locatio conductio o arrendamiento fue utilizada por los romanos para calificar situaciones diversas, que a partir de las doctrina medieval fueron denominadas locationes rei, operarum y operis, distinguiéndose, por tanto, tres tipos de arrendamientos, sin embargo tal tripartición de realidades negociales no debe conducirnos necesariamente a pensar que en la experiencia jurídica romana se reconociera la existencia de tres contratos diferentes, tan noción era extraña del derecho romano, así tenemos que en los fragmentos de*

---

<sup>61</sup> “(...) es considerada en el derecho romano clásico una figura unitaria en la cual los juristas englobaban una serie de casos o realidades, identificando en ella el *locare*, que significa colocar, poner a disposición, una cosa que era entregada a otra persona, y el *conducere*, que significa llevar consigo, utilizar, de manera que individualizaban los dos comportamientos que debían estar presentes en el contrato” Moncayo Rodríguez, Socorro. *Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social*. [www.letrasjuridicas.com/Volumenes/15/moncayo15.pdf](http://www.letrasjuridicas.com/Volumenes/15/moncayo15.pdf). (consultado el 09 de febrero de 2016).

<sup>62</sup> Villalobos Salas, Franklin y Solano Pérez, Alexander. *Análisis de las causales del proceso desahucio y su aplicación en un proceso oral*. Trabajo final de Graduación para la Licenciatura en la carrera de Derecho (Tesis). Ulacit. Octubre 2002. Capítulo I.



*Gayo dedica al arrendamiento (3. 142-147) y en el título locati conducti que dedica el Digesto (19. 2) a esta institución no se hace referencia a las tres diferentes formas de la locatio conductio, lo que indicaría que dicha terminología era ajena al pensamiento de los juristas clásicos.”<sup>63</sup>*

En una traducción de la visión precitada, el autor Espin Canovas define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma: “(...) un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso y disfrute de una cosa –locatio conductio rei- o a prestarle determinados servicios –locatio conductio operarum- o a realizarle una obra –locatio conductio operis.”<sup>64</sup>. Debe mencionarse que existían acciones<sup>65</sup>, dentro del *ius civile* romano, a fin de exigir las respectivas obligaciones, las cuales derivaban de este contrato, así las señala Moncayo Rodríguez “(...) la *actio ex locato* o *actio locati* que compete al locator y la *actio ex conducto* o *actio conducti* que se confiere al conductor (...)”.

Continuando el recorrido de los cronistas, posterior a los romanos, se da una influencia germana, donde sus escuelas vinieron a fortalecer la posición del arrendatario, se dio una transición de ser considerado un derecho personal a ser un derecho real<sup>66</sup>. En Costa Rica, existe un extenso recorrido en cuanto a legislación sobre el tema, desde los primeros Códigos hasta la actual ley, donde se puede mencionar el Código General de Carrillo de 1841, el Código Procesal Civil de 1887, Ley de Subsistencias e Inquilinato de 1939, la Ley de Inquilinato de 1946, Código Procesal Civil de 1989 y Código Procesal Civil de 2016 en lo que se refiere a materia de arrendamiento civil, el Código Civil de 1887, la Reforma a Ley de

---

<sup>63</sup> Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social. Moncayo Rodríguez, Socorro. Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social. [www.letrasjuridicas.com/Volumenes/15/moncayo15.pdf](http://www.letrasjuridicas.com/Volumenes/15/moncayo15.pdf). (consultado el 09 de febrero de 2016).

<sup>64</sup> Espín Canovas, Diego. Derecho Civil Español Tomo III, Editorial Revista de Derecho Privado, 3ª Edición. 1970. Madrid. Pp. 520.

<sup>65</sup> Las acciones, dentro del Derecho Romano, eran utilizadas para proteger y exigir derecho(s) de las partes.

<sup>66</sup> Villalobos Salas, Franklin y Solano Pérez, Alexander. Análisis de las causales del proceso desahucio y su aplicación en un proceso oral. Trabajo final de Graduación para la Licenciatura en la carrera de Derecho (Tesis). Ulacit. Octubre 2002. Capítulo II.

Inquilinato de 1971, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de 1995, la cual se encuentra vigente.

Al consultar el Diccionario de la lengua española de la Real Academia Española, por el noción de arrendarse define el “*ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios*”<sup>67</sup>.

Sobre la misma línea, la Sección Cuarta del Tribunal Contencioso Administrativo, mediante sentencia número 96 del 05 de noviembre de 2015 hizo referencia propiamente a la acción de arrendar, indicando lo siguiente:

*“(...) no está por demás tener presente que la acción de arrendar, supone el ejercicio de uno de los atributos del dominio sobre las cosas inmuebles por parte de su titular, “ius in re” en el Derecho Romano (artículo 264 del Código Civil). En administración de la cosa entonces, quien es su propietario la explota obteniendo un rendimiento -ambos aspectos convenidos con otra persona- no obstante, sin desprenderse de su titularidad, aunque sí en exclusivamente de su posesión, que es dada a otro en relación jurídica contractual.”*<sup>68</sup>

Debe resaltarse el tratamiento especial que recibe dicha figura, el mismo se realiza a través del contrato de arrendamiento, por medio del cual proyecta la división de la figura, resultando en los distintos tipos contratos de arrendamiento. Es en cada uno de esto, donde se imprime la intención socio económica pretendida por el legislador, acorde con las particulares circunstancias que presenta cada uno, sin embargo comparten las características generales de los contratos:“(...) *el ser consensual (se perfecciona con el consentimiento), bilateral y sinalagmático, así*

---

<sup>67</sup> Real Academia Española. Diccionario de la lengua española. Edición del Tricentenario <http://dle.rae.es/?id=3jCFdVS> . (consultado el día 26 de febrero de 2016)

<sup>68</sup> Voto N° 0096-2014 del 05 de noviembre del 2014. Tribunal Contencioso Administrativo, Sección IV. Costa Rica.

como de tracto sucesivo.”<sup>69</sup> Resulta importante definir este tipo de regulación, así lo describe el autor Brenes Córdoba:

*“Es el arrendamiento un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar a esta por cierto tiempo, el uso y disfrute de una cosa.”*<sup>70</sup>

Según la definición precitada, se establecen tres características por tomar en cuenta: el precio, el tiempo y por último el uso y disfrute de la cosa. Se debe entender por “cosa” en este contexto, el bien inmueble que se va a disfrutar. En ese mismo sentido el catedrático Díez Picazo indica:

*“El arrendamiento es un contrato Consensual que se perfecciona por el mero consentimiento, es un contrato oneroso y conmutativo pues entraña intercambio de atribuciones patrimoniales. Y es un contrato sinalagmático pues las obligaciones que de él derivan son para las partes recíprocas”*<sup>71</sup>.

Mediante la LGAUS, normativa marco en materia de inquilinato, tema que se abordará más adelante con mayor profundidad, también hace referencia al arrendamiento en el artículo 8, el cual lo define de la siguiente manera:

*“Existe arrendamiento o locación cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y determinado.  
(...)”*

---

<sup>69</sup> *Ibidem*.

<sup>70</sup> Brenes Córdoba, Alberto. Tratado de las Obligaciones. Editorial Juricentro. San José, Costa Rica. 1998. Pp. 149.

<sup>71</sup> Díez Picazo, Luis. Sistema de Derecho Civil. Editorial Tecnos. Madrid. 2003. Pp. 279.

De lo anterior debe hacerse reconocimiento de las características particulares inmersas en este contrato, iniciando por el elemento personal: las partes del contrato. Al conceptualizar la figura del arrendador, se puede entender como *“La persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato”*<sup>72</sup>, es este quien cede el uso y goce de la cosa, a cambio de un precio previamente pactado.

La doctrina ha observado a través del desarrollo de la misma, una distinción entre estas partes, observándose al arrendador como la parte “más fuerte”. Lo anterior por cuanto se sobreentiende en razón de que es al propietario, a quien le corresponde el derecho de ceder el uso y disfrute de la cosa; sin embargo no resulta necesario para arrendar ser el dueño, pues esta acción se reduce a un acto puro de administración. Valga hacer la reflexión que para cualquier acto de administración debe mediar autorización o poder del propietario, acorde con nuestra legislación.

---

<sup>72</sup> Canabellas de la Torre, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual Buenos Aires. Ediciones Araya. Buenos Aires. 1988. Pp. 26.



Como antítesis, surge la figura del arrendatario, y consecuentemente es quien efigie como la figura débil de la relación, la parte que por medio del contrato “(...) *toma una cosa en arrendamiento*”<sup>73</sup>, a cambio de pagar el precio que se había pactado por el inmueble. Dentro de las particularidades manejadas por estos contratos, y por la posición de esta figura particular, se consagran sus derechos como irrenunciables, vinculado al enfoque socio-económico de la materia regulada. En relación con estas dos figuras, la LGAUS, mismo que se abordará con mayor profundidad en las siguientes páginas, hace la consiguiente referencia:

*“(...) Quien cede el uso y goce de la cosa se denomina arrendador o locador y el que paga el precio, arrendatario, locatario o inquilino. El precio se llama alquiler o renta.”*<sup>74</sup>

Es importante recalcar como acorde con lo dispuesto en los artículos 1124<sup>75</sup> en concordancia con el 1068<sup>76</sup> del Código Civil, podrá ser arrendatario quien pueda ser comprador conforme con las restricciones que estipulan los precitados artículos. Sobre la misma línea, el precitado Código comprende en su Título V, lo referente al arrendamiento de cosas, incluyendo disposiciones generales, las reglas especiales del arriendo de predios rústicos, sobre estos particulares se ampliará más adelante.

Como segundo elemento, se pueden mencionar los elementos reales, los cuales se reducen al precio y la cosa. El primero se refiere al monto pactado entre

---

<sup>73</sup> *Ibíd.*

<sup>74</sup> Artículo 8. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley Número 7527. Costa Rica. 1995.

<sup>75</sup> No pueden ser arrendatarios, los que según el artículo 1068 del Código Civil de Costa Rica no pueden ser compradores.

<sup>76</sup> No pueden comprar directamente, ni por interpuesta persona:

1º.- 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.

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

3º.- Los Jueces ante quienes penda o deba pender el pleito, lo mismo que los empleados del Juzgado, y los abogados o 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 o afines.

las partes, el cual debe ser pagado por el arrendatario al arrendador; puede denominarse renta o alquiler. Nuestra legislación define a través del Código Civil, específicamente en su artículo 288, este precio como frutos civiles según se observa a continuación “(...) *el alquiler de las cosas y el precio del arrendamiento de las fincas, edificios o de cualquiera otro inmueble, son frutos civiles.*”. En el Título V, capítulo I del mismo cuerpo normativo establece que este precio puede “(...) *consistir o en una suma de dinero, o en cantidad determinada de frutos.*”<sup>77</sup>

Acentuando sobre materia de contratos de arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos, propiamente en el artículo 56 de la LGAUS:

*“La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro valor equivalente, con tal que sea cierto y determinado. El arrendatario tiene el derecho irrenunciable de exigir la entrega del recibo o comprobante de pago mencionado en el artículo 16 de esta ley, del cual el arrendador conservará una copia. De no entregar el arrendador ese documento, el arrendatario gozará plenamente de los derechos que le confiere la presente ley.”*

---

<sup>77</sup> Artículo 1125. Código Civil. Ley Número 63. Costa Rica. 1887.

En relación con la cosa, que es el enfoque del objeto contractual, dicta la doctrina sobre el mismo que “(...) *Puede clasificarse el objeto del contrato como un interés de los contratantes, el objeto como el contenido del contrato propiamente, el objeto como el fin que persigue el negocio, el objeto como el bien o utilidad del contrato, el objeto como prestación, entre otras definiciones.*”<sup>78</sup> Al respecto es necesario recordar que este objeto debe cumplir con ciertos requisitos mínimos para su validez y eficacia, los cuales están estipulados en los artículos 627, 630 y 631 de nuestro Código Civil, según se observa enseguida:

*“Artículo 627.- Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable:*

*(...)*

*2.- Objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación.*

*(...)*

*Artículo 630.- Es ineficaz la obligación cuyo objeto no pueda reducirse a un valor exigible, o que no está determinado ni pueda determinarse.*

*Artículo 631.- También es ineficaz la obligación que tenga por objeto una cosa o acto que fuere física o legalmente imposible. La imposibilidad física debe ser absoluta y permanente, y no temporal ni relativa, con respecto a la persona que se obliga. La imposibilidad legal existe:*

*1.- Respecto a las cosas que estén fuera del comercio por disposición de la ley.*

*2.- Respecto a los actos ilícitos como contrarios a la ley, a la moral o las buenas costumbres.*

*(...)*”

---

<sup>78</sup> Brenes Mendieta, Juan Pablo y Peralta Montero, Francisco. Tesis para optar al grado de licenciatura en derecho- Reflexiones en torno al tratamiento jurídico-práctico del Contrato de Leasing en Costa Rica. San José, Costa Rica. 2011. Pp. 17 citando a Pérez, Víctor. Derecho Privado. Tercera Edición. Litografía e imprenta LIL S.A. 1994. Pp 227.

De lo anterior, se deduce lo que el objeto debe ser cierto y posible, esta "posibilidad" debe cumplirla tanto física como jurídicamente. Adicionalmente la cosa debe ser lícita, determinada o determinable. Al respecto es importante mencionar lo señalado por en la autora Bermúdez Rojas, sobre la amplitud de este elemento:

*"En cuando a la cosa como objeto del contrato de arrendamiento, puede ser de diversa naturaleza, esto es, muebles o inmuebles, presentes o futuras, corporales o incorpóreas, cuyo uso o goce se encuentre dentro del comercio de los hombres, no pudiendo ser objeto de este contrato, las cosas que se consumen con el uso, sin embargo, la doctrina señala que las cosas que se consumen con el uso pueden arrendarse para un uso que no las consuma.*

*Los derechos también pueden ser objeto de arrendamiento cuando los mismos sean susceptibles de uso o goce, y cuando los derechos no sean personalísimos, por no ser transmisibles dichos derechos. Con respecto al precio o merced, el mismo debe ser cierto, debiendo determinarse por estipulación expresa de las partes (...)"<sup>79</sup>*

El tercer elemento del contrato de arrendamiento es el formal, lo cual hace referencia a la forma que debe tener el mismo, las formalidades requeridas. Por tratarse de un contrato típicamente consensual, se perfecciona por la libre y manifiesta voluntad de los contratantes; sumado a ser sinalagmático, generándose obligaciones recíprocas para ambas partes y adicionalmente es de tracto sucesivo, pues las obligaciones contraídas requieren de una ejecución continuada en el tiempo. El autor Jiménez, amplía sobre lo anterior, indicando:

*"Es el arrendamiento un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a*

---

<sup>79</sup> Bermúdez Rojas, Nora Elena. El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Civil. T.F.G, para optar por la Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 1981. Pp. 8-13.



*pagarle, a procurar a esta por cierto tiempo, el uso y disfrute de una cosa.*

*El arrendamiento es un contrato consensual que se perfecciona por el mero consentimiento, es un contrato oneroso y conmutativo pues entraña intercambio de atribuciones patrimoniales. Y es un contrato sinalagmático pues las obligaciones que de él derivan son para las partes recíprocas.”<sup>80</sup>*

El Tribunal Contencioso Administrativo ha hecho referencia al respecto en su jurisprudencia, indicando:

*“(..)*

*III) El arrendamiento es un contrato de naturaleza bilateral y consensual, por el cual una de las partes, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagándole un precio por un plazo determinado. De conformidad con el Código Civil, esta figura prevé una serie de deberes tanto específicos y primarios como accesorios, tanto para el arrendante como para el arrendatario. En el caso del primero, señala claramente un deber de entrega de la cosa en un estado idóneo para su uso por parte del arrendatario, bajo riesgo de resolución contractual o disminución del precio.”<sup>81</sup>*

En resumen, el perfeccionamiento de este contrato se determina con el simple acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio y se requiere que esas voluntades no adolezcan de vicios. Sin embargo siempre se debe tener presente

---

<sup>80</sup> Jiménez, Jorge. Algunas ideas sobre el contrato de arrendamiento regulado en la Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos. Revista Judicial Número 82. Costa Rica. Pp.29.

<sup>81</sup> Voto N° 00014 del 09 de mayo de 2008. Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI. Costa Rica.

que esta figura presenta ciertas restricciones, como lo señala el artículo 410<sup>82</sup> del Código Civil por cuanto el arrendamiento no resulta hipotecable.

---

<sup>82</sup> "ARTÍCULO 410.- Sólo puede hipotecar quien puede enajenar.  
No son susceptibles de hipoteca:  
(...)  
6. El arrendamiento."

## Sección II: El contrato de inquilinato confrontado a los distintos tipos de arrendamientos acorde a la legislación<sup>83</sup> y jurisprudencia costarricense.

### 2.2.1. Aspectos generales.

Previo a identificar los elementos distintivos del contrato de inquilinato de otros contratos de arrendamiento que presenten las características señaladas en la sección anterior, es importante recordar lo indicado por nuestra jurisdicción Contenciosa Administrativa sobre el tema:

*“(...) este contrato se encuentra regulado a través de la Ley General de arrendamientos urbanos y suburbanos, aunando a que dentro de estos se encuentran residenciados importantes aspectos de orden socioeconómicos que estimó el legislador, habrían de imprimir a los derechos del arrendatario el carácter de irrenunciables, en lo más relevante cuando la cosa guarde identidad con inmuebles destinados a un uso como casas de habitación entre otros (artículo 4 en relación con el 7 en el caso específico que nos ocupa, el 74). Frente a aquel cuerpo normativo, el Código Civil por su parte, si bien es aplicable lo es de forma supletoria. La convención de la que emergen este tipo de relaciones, se reitera es contractual, por lo que supone la mediación de derechos y deberes recíprocos entre los contratantes, arrendador (propietario) y arrendatario (quien recibe en arriendo), que se encuentran obligados a observar, conforme lo estipulado en su oportunidad, encontrándose implícita la facultad en cualquiera de los obligados frente al incumplimiento del otro, de exigir el cumplimiento de lo convenido, o en su caso pedir se resuelva el contrato con daños y*

---

<sup>83</sup> Debido a la transición en la que nos encontramos con nuestra normativa, citamos tanto la recién derogada como publicada.

*perjuicios, siendo una liberalidad de parte escoger en cuál de esas dos direcciones obrar (artículos 1022, en relación con el 692, ambos del Código Civil).”<sup>84</sup>*

Para una mejor comprensión de la materia en análisis, resulta necesario delimitar el marco normativo que regula las relaciones contractuales surgidas de los arrendamientos de bienes inmuebles con finalidad de inquilinato. Previo a indagar a fondo en esta materia, es necesario puntualizar sobre el enfoque socio-económico que le imprimió el legislador -desde su posición de emisor vigilante-, utilizando la ley como herramienta y medio para regular las libertades contractuales dentro del inquilinato, con el fin de poder otorgar suficientes defensas oportunas a las partes, visualizando la mayor equidad en los derechos y deberes de los contratantes, limitando la posible integración del contrato con una cláusula leonina. Así es como la ley número 7527, LGAUS, mediante un incuestionable interés público, viene a regular el arrendamiento de bienes inmuebles con una finalidad de inquilinato; al respecto señaló la Sala Primera de Corte en su jurisprudencia:

*“El contrato de inquilinato, regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, a diferencia de lo que ocurre en la mayoría de los acuerdos negociables privados, tiene un marcado interés público, en vista de que es la figura a través de la cual, fundamentalmente, aunque no con exclusividad, se regula la posibilidad de acceso a la vivienda. Es por esto que el primer ordinal de la norma en comentario, -más emparentada a una exposición de motivos, o declaración de principios, que a las reglas que suelen abarcar los contratos entre privados, con supuestos de hecho y efectos jurídicos-, indica: “Objetivo. El derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a todo ser humano. El Estado tiene el deber de posibilitar la realización de este derecho. Inspirada en los principios de libertad, justicia y equidad y*

---

<sup>84</sup>Voto N° 00096 del 05 de noviembre del 2014. Tribunal Contencioso Administrativo, Sección IV. Costa Rica.



*reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos". Es decir, el derecho a la vivienda es derivado del principio fundamental de dignidad humana, y en vista de que una de las formas en que se efectiviza es el arrendamiento, existe un marcado interés público en su regulación, aun cuando, conviene advertir, ello no implica desconocer el margen de acción que tiene la voluntad de las partes, en aquella materia negociable, sin que por ello deje de mantener su interés público y orientación social que lo permea. Por ello, casi la mayoría de las estipulaciones de ese cuerpo legal gozan de estatus de orden público y, además, constatándose la usual disparidad de posiciones entre el propietario-arrendante y el arrendatario, fueron consagrados a favor de este último una serie de derechos irrenunciables de forma anticipada, para que, ni aún el acuerdo de partes pueda limitarlos. Una muestra de ello se confirma en cuanto a la vigencia del ligamen, pues la normativa muestra una clara vocación hacia la continuidad del vínculo, más que a su cese.*"<sup>85</sup>

Asimismo esta autoridad judicial ha manifestado que este contrato, es una especie de los contratos de arrendamiento, cuya esencia comprende que el propietario de un inmueble -o a quien este autorice- provea al inquilino el uso y disfrute de este a cambio de una renta previamente pactada. Lo anterior se encuentra condicionado a que el destino del bien sea "habitación, locales comerciales e industriales y oficinas profesionales". Es importante señalar como en la materia de inquilinato, la cosa (objeto) del contrato hace referencia a un inmueble, en el tanto este se destine -ampliando lo ya indicado-, a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial,

---

<sup>85</sup> Voto N° 00378 del 24 de mayo del 2007. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos<sup>86</sup>. En concordancia con lo anteriormente señalado, dicta el artículo 5 de la LGAUS la restricción, que adiciona a las prohibiciones generales en este tipo de contratos, sobre el destino del arrendamiento<sup>87</sup>, siendo el descriptor de este artículo “destino ilegal” y el cual reza:

*“El destino para el cual se arrienda un inmueble no puede ser contrario a las leyes ni atentar contra la seguridad, la salud, el bienestar o la tranquilidad públicas.*

*Es nulo de pleno derecho el contrato o la estipulación que contravenga esta norma”*

La nulidad citada en la normativa, refiere a la forma de defensa entregada a las partes por el legislador, cuando se presente una cláusula abusiva o bien contraria a lo dispuesto en nuestro ordenamiento y así lo señala en su inicio la ley, indicando el carácter de orden público de esta, expresamente que el “acuerdo de partes es válido ante las disposiciones permisivas o facultativas de esta ley o en ausencia de norma expresa”<sup>88</sup>, en el tanto no contrarié el resto del ordenamiento jurídico. Lo anterior adicionándole disposición de irrenunciabilidad sobre los derechos de los arrendatarios, por lo cual en caso de existir un clausulado con este contenido, resultará el extracto en referencia la renuncia de los derechos nulo<sup>89</sup>, sin haber afectación sobre las restantes cláusulas válidas. Al respecto señala el Dr. Sánchez Rivero:

*“La redacción suscrita da la impresión de que las partes, en uso de su autonomía de la voluntad, pueden determinar, de común acuerdo el monto del reajuste, se trata, no obstante, de una impresión falsa; en*

---

<sup>86</sup> Acorde a lo definido en el artículo 4 de la Ley General de arrendamientos urbanos y suburbanos.

<sup>87</sup> Es importante señalar que el artículo 7 de este mismo cuerpo normativo, dicta el ámbito de inaplicabilidad de esta ley

<sup>88</sup> Artículo 2. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley Número 7527. Costa Rica. 1995.

<sup>89</sup> Op. Cit. Artículo 3.

*realidad, la autonomía de la voluntad de las partes está muy limitada en materia de reajuste del precio de la renta de locales destinados a la vivienda, en esta materia, la idea es que el pacto sólo es válido en la medida en que se estipule un aumento menor o igual al autorizado, por la ley de conformidad con las reglas del presente artículo”<sup>90</sup>*

Sobre la misma línea el artículo 4 define el ámbito de competencia de la ley en análisis, siendo que esta regula *“todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados”<sup>91</sup>*; lo anterior, siempre y cuando cumpla la finalidad del destino descrito con anterioridad, caso contrario si su destino no corresponde a los anteriores, deja de ser un contrato de inquilinato per se y su régimen normativo se encuentra fuera de la LGAUS.<sup>92</sup>

Mediante el artículo 6 y 7 de dicha ley, se mencionan las excepciones de la aplicación de esta ley, así en el primero hace referencia a la actuación como parte del Estado, los entes públicos descentralizados y las municipalidades, siendo que aplica dicha ley salvo norma expresa. Asimismo en el numeral siguiente identifica puntualmente el ámbito de exclusión, según se observa a continuación:

- “a) Los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares, en cuanto a los usuarios de sus servicios.*
- b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial.*

---

<sup>90</sup> Rivero Sánchez, Juan Marcos .Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Costa Rica. Ediciones Jurídicas Arete. 1999. Pp. 122.

<sup>91</sup> El artículo citado reza: *“Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos.”*

<sup>92</sup> Para mayor información revisar las sentencias N° 00309 del 31 de octubre de 1990; N° 00074 del 31 de julio de 1969 y N° 00042 del 21 de junio de 1978, de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica.



*c) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades.*

*d) La ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local.*

*e) El arriendo de espacios publicitarios.*

*f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado. El comodatario u ocupante no modifica su calidad por el hecho de abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad y otros que se deriven del uso del bien, aunque haya registrado a su nombre esos servicios.*

*g) El uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad u otros servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como remuneración en especie.*

*h) Los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.”*

En sus numerales 9 y 10, se establecen los requerimientos tanto para dar y recibir en arriendo, los cuales presentan las mismas características que en el contrato género, adicionado por las siguientes observaciones: a) El copropietario de una cosa indivisa no puede arrendarla sin el consentimiento de los demás partícipes; b) Para arrendar a nombre de un tercero se requiere poder especial o generalísimo o tener el ejercicio de una facultad legalmente conferida por autoridad competente; c) Deben contemplarse las prohibiciones establecidas en el artículo 1068 del Código Civil. En caso de infringir lo anterior devendrá en nulo el contrato.



En los artículos comprendidos entre el 11 y el 19, se hace referencia a las precisiones que debe respetar o bien contener el contrato de arrendamiento; vale destacar como si bien puede ser oral o escrito, es sobre este último estipuló el legislador que debe cumplir con el siguiente contenido, como mínimo: nombres, calidades y lugar para recibir notificaciones de las partes, para los inmuebles inscritos, sus citas registrales, caso contrario constancia del derecho de propiedad o posesión; ubicación y descripción detallada del mismo así como de los muebles no fungibles que las partes incluyan en su negociación; destino del inmueble, monto de la renta, lugar y forma de pago y la fecha de la contratación<sup>93</sup>. En los casos que existan dudas sobre el destino principal cuando hay doble finalidad del inmueble, se tendrá por principal el de habitación<sup>94</sup>. Asimismo, de presentarse algún vicio en el consentimiento sobrevendrá en nulo dicho contrato<sup>95</sup>. En cuanto refiere a vicios ocultos, la ley remite a los artículos 1133 y 1134 del Código Civil, los cuales respectivamente establecen la posibilidad de disminución en el precio bien o la resolución del contrato, así como la indemnización que puede solicitar el arrendatario por las pérdidas generadas consecuencia de estos vicios. Según se describió al inicio, por encontrarse prendado de fuerte contenido social, este instrumento, así como los documentos resultantes de la ejecución o de la extinción del contrato, están exonerados de toda clase de derechos, especies fiscales y timbre<sup>96</sup>.

En cuanto al objeto del contrato, este debe ser *“el total de un inmueble edificado o una parte de él, con sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento”*<sup>97</sup>, asimismo debe excluirse de ser objeto los bienes fungibles que se consumen<sup>98</sup>. Igualmente, el inmueble debe contar

---

<sup>93</sup> Artículo 11. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley Número 7527. Costa Rica. 1995.

<sup>94</sup> Op. Cit. Artículo 12.

<sup>95</sup> Op. Cit. Artículos 13 y 14.

<sup>96</sup> Op. Cit. Artículo 17.

<sup>97</sup> Op. Cit. Artículo 20.

<sup>98</sup> Op. Cit. Artículo 21.

con los servicios básicos, así como cumplir con los estándares mínimos establecidos en la respectiva normativa<sup>99</sup>.

De la misma forma el Capítulo V de la LGAUS establece las obligaciones del arrendador en su artículo 26, las cuales se pueden resumir en respetar y garantizar el derecho y uso de la cosa por el plazo contratado respetándose lo dispuesto en dicha normativa y en el contrato celebrado, en las cuales se deben incluir el mantenimiento y reparaciones del bien. Del mismo modo en el artículo 31, se establecen las prohibiciones en el actuar del arrendador, estas se reducen a las acciones que puedan afectar el pleno uso y goce de la cosa arrendada.

En el Capítulo VI de la supra citada normativa, se describen las obligaciones, así como las conductas mínimas que debe mantener el arrendatario, durante la vigencia del contrato, entre las cuales resulta meritorio señalar las siguientes: a) pagar el precio según lo pactado, respetar el destino convenido del bien y conservarlo, b) efectuar las reparaciones correspondientes a daños u obras nocivas provocadas para el destino del bien, c) permitir la inspección del bien, usar la cosa arrendada sin ocasionar peligro o perturbación a la tranquilidad pública y d) devolución del bien al momento de finalizar el contrato .

En relación con la renta se da libertad a las partes para estipular la misma, entendiéndose mensual, salvo estipulación en contrario; se indica las posibilidades para el pago de la misma, estableciéndose "*consistir en una suma de dinero o en cualquier otro valor equivalente, con tal que sea cierto y determinado*"<sup>100</sup>, en el caso de que se trate de moneda extranjera puede cancelar acorde al tipo de cambio que muestre el Banco Central de Costa Rica<sup>101</sup>. Asimismo se menciona la posibilidad de realizar el pago en los siguientes 7 días naturales posteriores al vencimiento del periodo de pago.

---

<sup>99</sup>Op. Cit. Artículo 22.

<sup>100</sup> Op. Cit. Artículo 56.

<sup>101</sup>Op. Cit. Artículos 57 y 58.

Respecto al plazo indica dicha ley, que no puede ser menor a 3 años, se contabiliza dicho plazo a partir de la recepción del bien por parte del arrendatario. Se establece el concepto de prórroga tácita, figura que aplica cuando el arrendador no notifique al arrendatario sobre su voluntad de no renovar el contrato, esta notificación debe realizarse 3 meses antes de que se cumpla el plazo original de tres años, en caso de darse dicha prórroga, se dará por un periodo de tres años y con las mismas cláusulas del contrato original. Sobre las causas de extinción del contrato se puntualizan, como número clausus y remitiendo a los otros artículos de la ley, en el numeral 113 de la legislación en discusión: a) Nulidad, de acuerdo con los artículos 9, 10, 14, 23 y 24; b) Rescisión, conforme a los artículos 30 y 38 de esta ley; c) Evicción, según los artículos 27 y 28; d) Pérdida o destrucción de la cosa arrendada, de conformidad con el artículo 42 de esta ley; e) Expiración del plazo, conforme a las reglas del capítulo VIII y de los artículos 76, 100, 101, 102, 103 104 y 105; f) Expropiación, según el artículo 77 de esta ley y g) Resolución por incumplimiento del arrendador o del arrendatario.

Conforme con lo descrito anteriormente, se observa el elemento de distinción entre estas especies de contrato: la finalidad a la que se destine dicho bien, a fin de proceder con la distinción de sus semejantes; se continuará con el análisis de estos en las siguientes secciones.

### **2.2.2. Arrendamiento Civil.**

Como bien se había señalado con anterioridad, esta figura se encuentra contenida en el Libro IV, Título V (Arrendamiento de las cosas) y VI (Arrendamiento de las obras), del Código Civil. Siendo de nuestro interés –debido a la materia en estudio- el Título V, que en sus capítulos I, II y III contienen, respectivamente, las reglas generales así como las referentes del arriendo de predios rústicos y del arrendamiento de muebles. Resulta meritorio mencionar que lo dispuesto en el capítulo II será aplicable a un bien un mueble siempre y cuando no sea fungible.



En referencia con las disposiciones generales y con el fin de ampliar lo ya descrito en la primera sección de este capítulo, pues se encuentran bajo los mismos principios generales del contrato de arrendamiento como un género, vale destacar que estas disposiciones contienen adicionalmente los derechos y deberes de las partes en relación al cumplimiento contractual, como lo es la entrega de la cosa en un estado idóneo, contrastado al supuesto de haber recibido el bien en buen estado – salvo manifestación en contrario- y la necesidad de conservarlo así, estableciéndose una obligación de uso y cuidado del bien<sup>102</sup>. Asimismo la Sala I, rectora de la materia ha manifestado, en cuanto respecta a los daños consecuencia que conlleva el descuido de sus obligaciones:

*"VII.- Contraída una obligación que implique la entrega de una cosa, el deudor debe velar porque se conserve en buen estado, con el celo y la diligencia de un buen padre de familia, salvo en los casos en que la ley especialmente atempera o agrava la responsabilidad -artículo 698 del Código Civil-. En materia de arrendamiento propiamente el arrendatario está obligado a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, y responde no sólo de sus faltas, sino de las que cometieren los miembros de su familia, sus huéspedes, criados, obreros y subarrendatarios o cesionarios de su contrato - artículo 1138 ibídem-. 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 con el arrendador el estado de la cosa arrendada, se presume, salvo prueba en contrario, que puede hacerse con testigos, que la recibió en buen estado -artículo 1144 ibídem-.(...) De manera que el arrendatario estaba obligado como consecuencia del contrato de arrendamiento, a emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, debiendo restituirla al arrendante, en el mismo estado de conservación*

---

<sup>102</sup> Artículos 1128, 129, 1133, 1138, 1139, 1144. Código Civil. Ley Número 63. Costa Rica. 1887



*en que la recibió, salvo el deterioro normal causado por el transcurso del tiempo. En consecuencia, si esa obligación es incumplida por el arrendatario, nos encontramos frente a un caso típico de responsabilidad contractual". Por otra parte, tal y como lo señala el juez de instancia, el artículo 1167 del Código Civil es claro al señalar que durante el término en que un arrendatario tenga el bien en su poder, los riesgos de éste, correrán por su cuenta, tal y como indica de la siguiente manera: "Los riesgos de la suma dada a mutuo o de las cosas arrendadas son de cuenta del mutuario o arrendatario". Es por lo anterior, que el contrato de arrendamiento "carga" ambas partes con una serie de obligaciones recíprocas con respecto al uso, custodia y estado del bien objeto de la relación contractual, dentro del principio de buena fe que debe regir todo vínculo de esta naturaleza y que deben ser cumplidas a cabalidad como parte de su debido cumplimiento, a efecto de no incurrir en ningún tipo de responsabilidad civil. IV).- La responsabilidad civil contractual se encuentra regulada en los artículos 702 y 704 de nuestro Código Civil, en tanto establecen, por su orden, lo siguiente: " 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 ", "En la indemnización de daños y perjuicios sólo se comprenderán los que, como consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, se hayan causado o deban necesariamente causarse."<sup>103</sup>.*

Se evidencia la imposición legal de obligaciones recíprocas a las partes respecto al uso, custodia y estado del bien objeto de la relación contractual; donde además debe primar el principio de buena fe por la naturaleza de estas relaciones, asimismo debe cumplirse a cabalidad lo anterior, a fin de no incurrir en ningún tipo

---

<sup>103</sup> Voto N° 00138 del 23 de agosto de 1991. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

de responsabilidad civil, lo anterior no difiere en grandes rasgos a los dispuesto sobre el tema en la Ley 7527. Asimismo el artículo 1143 del Código Civil, maneja la temática del derecho de retención, indicando que al encontrarse pendientes de pago las rentas vencidas, puede oponerse a que se retiren del inmueble arrendado los frutos y objetos que el arrendatario conserve allí y puede ejercer este mismo derecho contra terceros poseedores de buena fe, para respaldar el saldo pendiente de pago por concepto de alquileres siempre y cuando lo realice en los 15 días siguientes de su salida. Al respecto dispone la Sala I:

*“El derecho de retención constituye una garantía de cumplimiento de las obligaciones, por el cual la ley autoriza al acreedor a mantener la posesión de un bien, que no es de su propiedad, como medio de coacción para el pago de una obligación jurídica. El acreedor no puede disponer del bien de ninguna forma, solo tiene derecho a retenerlo, siempre y cuando la ley lo autorice expresamente”<sup>104</sup>*

---

<sup>104</sup> Voto N° 00035 del 22 de marzo de 1991. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Sin embargo, dentro de las obligaciones del arrendador, existe una norma clave para distinguir el contrato de arrendamiento civil del de inquilinato y es artículo 1128 Código Civil, en el cual se impone el deber de entregar la cosa al arrendatario con sus accesorios, a fin de llenar el destino de contratación. El precitado numeral confrontado al artículo 20 de la LGAUS, es la piedra angular de distinción, al respecto ha señalado en su jurisprudencia la Sala I:

*"(...) la Ley General de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos, actualmente en vigor, define, en el artículo 4º, con claridad meridiana, su ámbito de aplicación al estatuir que: "Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos." Con arreglo a lo anterior, se determina que en el sub-examine, no resulta aplicable la legislación específica inquilinaria o de arrendamientos urbanos y suburbanos, toda vez, que lo arrendado fue simplemente un terreno, sin ninguna construcción, lo que no se desvirtúa por el hecho de que en la cláusula sexta del contrato de alquiler, se autorizara al arrendatario para que, por su cuenta, levantara una construcción destinada a vivienda familiar. De consiguiente, tal y como lo resolvió acertadamente el Tribunal de mérito, a la hipótesis de hecho debía aplicársele la normativa general atinente al contrato de "arrendamiento de cosas" contenida en el Código Civil (artículos 1124 a 1160)".<sup>105</sup>*

Realizando la correspondiente distinción del destino del bien, es necesario puntuar los siguiente: tanto las normas contenidas en el Código Civil como en la Ley 7527 no resultan contradictorias, por el contrario llegan a complementarse e incluso

---

<sup>105</sup> Voto N° 00107 del 26 de Noviembre de 1997. Sala I de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.



se pueden conjugar y ser aplicadas de forma armónica. Sin embargo, si se presenta un contrato de inquilinato siempre privará lo dispuesto en la LGAUS, a la legislación complementaria de la materia, por su carácter de orden público y social.<sup>106</sup> Cabe acotar el tema de la indemnización de las mejoras – de los anteriormente mencionados contratos- y así los dispuso nuestra jurisprudencia casacional:

*“Las denominadas "mejoras necesarias", cuando así se les llama, técnicamente no son mejoras, son reparaciones, pues en realidad se refieren a todos aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa, pero que no acrecientan el valor venal de la misma. Se realizan con la finalidad de impedir el deterioro o ruina de la misma, lo cual sobrevendría de no realizarse, y no con la finalidad de lograr un plusvalor de la cosa. Se les denomina necesarias, pues deben ejecutarse sólo para que la cosa no se deteriore y no se disminuya su rendimiento. Por el contrario, las útiles sí aumentan el valor venal de la cosa, mereciendo el calificativo de "mejoras" porque se realizan, precisamente, con el afán de mejorar la cosa, aumentar las utilidades, siendo de manifiesto provecho para cualquier poseedor, y no sólo para el que las realiza, pues generan una plusvalía al acrecentar el valor de la cosa. El Código Civil desarrolla esta distinción en el artículo 332 en forma similar a lo anteriormente expuesto, pues califica a las necesarias como aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa y a las útiles como las que aumenten su valor venal. Esta división y clasificación es de fuerte raigambre romanista y tradicionalmente ha sido recibida así por el Derecho civil y su doctrina. En el contrato civil de arrendamiento de cosas -para proteger al propietario y eximirlo de indemnizar- se ha interpretado que al arrendatario no le está permitido*

---

<sup>106</sup> Voto N° 00315 del 07 de noviembre de 1990. Sala I de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica: *“Incluso se puede afirmar que en lo fundamental la Ley de Inquilinato no es modificativa de esas disposiciones del Código Civil; lo que hay que hacer entonces ante un caso protegido por la Ley de Inquilinato, es conjugar ambas normas y aplicarlas armónicamente en cuanto ello sea posible, con el entendido de que, en caso de oposición entre ellas, prevalece la Ley de Inquilinato, por su carácter de orden público y social (...).”*



*realizar mejoras -incluidas las necesarias- y, en consecuencia, el propietario no debe reconocérselas.”<sup>107</sup>*

### **2.2.3. Arrendamiento de Negocio Mercantil.**

En cuanto al enfoque comercial, la distinción reside en determinar si lo que se arrienda es un local comercial o un negocio mercantil, porque de ello depende la normativa aplicable, resultando necesario definir las características de cada uno. Así es como las autoras Araya Mata y Jiménez Castillo<sup>108</sup> basadas en la definición brindada por Sandoval López<sup>109</sup>, dictaminan una posición global sobre el negocio mercantil:

*“El establecimiento es definido como el conjunto de fuerzas productivas y de bienes, homogéneos y heterogéneos, relativos a un determinado ejercicio comercial o industrial, y que como organismo económico compacto, en función y existencia independiente de la vida del fundador, está llamado a atraer y conservar una clientela.”*

Se debe observar este, como un conjunto de elementos, con fin de llevar a cabo un ejercicio comercial determinado. Los componentes de este organismo, son de variada naturaleza<sup>110</sup>, buscan cumplir una actividad económica que es el desarrollo del giro comercial de la empresa. Dentro de la normativa regulatoria, se

---

<sup>107</sup> Voto N° 00013 del 29 de enero de 1993. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

<sup>108</sup> Araya Mata, Joshelyn y Jiménez Castillo, Hazel. Aviamiento o derecho de llave: conceptualización y análisis práctico en el sistema costarricense. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. San José, Costa Rica. 2009. Pp. 102.

<sup>109</sup> Sandoval López, Ricardo. Manual de derecho comercial: organización jurídica de la empresa mercantil. Tomo I, Tercera Edición. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, Chile. 1990. Pp. 594.

<sup>110</sup> “(...) en general se suelen agrupar y coordinar bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales, consumibles y no consumibles, derechos reales y de crédito, de propiedad industrial y comercial, entre otros, y los servicios del personal que presta su trabajo en ellos a las órdenes del empresario o de sus representantes, servicios que también tienen valor patrimonial.” Araya Mata, Joshelyn y Jiménez Castillo, Hazel. Aviamiento o derecho de llave: conceptualización y análisis práctico en el sistema costarricense. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. San José, Costa Rica. 2009. Pp. 106.

observa como el artículo 478 del Código Comercio hace mención de los siguientes elementos:

*“Son elementos integrantes de un establecimiento comercial, para los efectos de su trasmisión por cualquier título: las instalaciones eléctricas, telefónicas y de cualquier otra naturaleza, el mobiliario, la existencia en mercaderías, las patentes de invención y marcas de fábrica, la contabilidad que comprende los archivos completos del negocio, los dibujos y modelos industriales, las distinciones honoríficas y los demás derechos derivados de la propiedad comercial, industrial o artística. La venta de un establecimiento comercial o industrial comprende todos sus elementos, y cuanto forme el activo y pasivo, salvo pacto expreso en contrario.”*

Sin embargo, se debe tener en cuenta que dicha lista no es excluyente, por lo cual puede contener otros elementos, como es el local comercial, el cual puede inclusive, ser el elemento de mayor peso de ese establecimiento comercial debido a las características que aporta (ubicación, parqueo, área, entre otros). Así lo señala De Solá Cañizares<sup>111</sup>:

*“El local es en muchas haciendas un elemento de importancia extraordinaria. El contrato de arriendo del mismo es un derecho que se considera generalmente como elemento de la hacienda, aunque se ha discutido si es o no un elemento esencial. En realidad, será esencial o no según los casos, pues en algunos negocios el local tiene poca importancia, mientras que en otros es precisamente el local el elemento decisivo para atraer la clientela.”*

---

<sup>111</sup> De Sola Cañizares, Felipe. Tratado de Derecho Comercial Comparado. Tomo Segundo. Primera edición. Editorial Montaner y Simón, S.A. Barcelona, España. 1962. Pp. 196.

Siguiendo la línea, requerimos conceptualizar el término de local comercial per se, al respecto lo ha definido la Sala I en su jurisprudencia como un elemento meramente material, un inmueble sin adicionar nada al mismo, indicando: “se cede el elemento inmobiliario, es decir, un espacio construido y apto para que en él se explote el negocio, tal y como acontece del citado ordinal 4”<sup>112</sup>, haciendo referencia a la LGAUS, tomando una percepción meramente de bien físico sin ningún valor agregado adicional, el inmueble como tal y de forma excluyente de cualquier elemento incorporal.

Existe otra restricción formal por parte del Código Comercial, en su artículo 488 advierte la nulidad de la compra-venta de los establecimientos en cuestión, en el tanto no se cumplan con las formalidades establecidos en ese capítulo. Pues no se trata de un derecho de propiedad o derecho real del inquilino en relación al inmueble en arriendo, va más allá, se encuentra en una relación directa al ser un elemento más del al derecho de llave<sup>113</sup>, pues proporciona un valor adicional a la empresa, comprendido como un “bien inmaterial resultado de la actividad organizadora del empresario, es una unidad, se transmite con todos sus elementos esenciales, traspasándose individualmente cada uno de ellos”<sup>114</sup>. Lo anterior lo resume Barrera Graf de la siguiente forma:

*“...injusto e inconveniente, por un lado, favorecer gratuitamente al arrendador de un proyecto o plus valor ganado por su finca, al que él fue por completo ajeno, y por otro lado, privar al arrendatario del local objeto del contrato, sin concederle derecho a recibir el valor del*

---

<sup>112</sup> Voto N° 00030 del 14 de enero de 2014. Tribunal Primero Civil, como órgano monocrático. Costa Rica.

<sup>113</sup> También conocido como aviamiento y el cual se puede comprender de la siguiente forma: “el aviamiento constituyó así la aptitud de la hacienda, como instrumento de la empresa para producir beneficios, el plus valor de la hacienda, como instrumento de una empresa respecto de la suma de los valores de los distintos bienes que la componen aisladamente considerados.” Ascarrelli, Tullio. Iniciación al estudio del Derecho Mercantil. Editorial Bosch, Casa Editorial. Barcelona, España. 1964. Pp. 219.

<sup>114</sup> Araya Mata, Joshelyn y Jiménez Castillo, Hazel. Aviamiento o derecho de llave: conceptualización y análisis práctico en el sistema costarricense. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. San José, Costa Rica. 2009. Pp. 9.



*prestigio y de la fama que por su actividad al frente de una empresa ha ganado para ésta y ha atribuido a dicho local.”<sup>115</sup>*

Es así como a partir del artículo 78 de la LGAUS, define “*el cual el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo, ni de subarrendar o dar en usufructo, uso, habitación, comodato o fideicomiso el bien arrendado, a menos que medie una autorización expresa del arrendador. En caso de contravención, el arrendatario incurrirá en desalojo en lo personal y el arrendador podrá invocar la resolución del contrato. La tolerancia del arrendador no crea derechos a favor del arrendatario ni de terceros, hasta tanto no se produzca la prescripción*”. Lo anterior refiere a los casos donde el bien inmueble arrendado no funcione como un negocio mercantil. Al respecto ha señalado la jurisprudencia lo siguiente:

*“(…).La idea del legislador fue evitar abusos sobre el particular y limitar la práctica indebida del arrendatario de subsarrendar, usufructuar, dar en uso o cesión el bien arrendado, siendo ésta una disposición de carácter general. Ahora bien, situación distinta acontece cuando en el local alquilado funciona un negocio mercantil, en cuyo caso la Ley de comentario autoriza expresamente la cesión del negocio, pero para tal efecto deberán cumplirse una serie de requisitos formales en atención de que se trata de una excepción prevista por el legislador. Para evitar abusos, sin embargo, y para que no exista afectación alguna para el arrendante, debe seguirse un procedimiento claramente establecido por el legislador. Reza el artículo 79 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos que: “De la disposición estipulada en el artículo anterior, se exceptúa al arrendatario de un local destinado a establecimiento comercial o industrial, quien puede ceder su derecho de arrendamiento, al traspasar el establecimiento mediante un contrato de compraventa mercantil. Para que la cesión del*

---

<sup>115</sup> Barrera Graf, Jorge. Tratado de Derecho Mercantil. Primera edición. Editorial Porrúa, S. A. México, D. F. 1957. Pp. 243.



*arrendamiento tenga validez, la compraventa debe comprender todos los elementos del establecimiento mercantil y realizarse con arreglo a los trámites establecidos en el Código de Comercio. Dentro de los quince días naturales siguientes a la escritura pública de la compraventa mercantil, el cedente y el cesionario del arrendamiento deben notificar la cesión al arrendador y entregarle copia certificada del contrato de compraventa. El cesionario subroga al arrendatario cedente en todos los derechos y obligaciones del arrendamiento. No obstante, salvo acuerdo distinto con el arrendador, el arrendatario cedente será responsable solidario con el cesionario de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Esa responsabilidad durará un año a partir de la notificación de la cesión. De contravenir las disposiciones anteriores, el arrendatario incurrirá en desalojo en lo personal y el arrendador podrá invocar la resolución del contrato por el incumplimiento del arrendatario. Para aplicar esta disposición legal, debe entenderse por establecimiento comercial o industrial la actividad empresarial que implique el contacto general y directo con el público, con los consumidores o los usuarios". La norma de comentario, exige para la validez del traspaso, que éste debe comprender todos los elementos del establecimiento mercantil y realizarse con arreglo a los trámites establecidos en el Código de Comercio.*"<sup>116</sup>

Lo anterior es reafirmado por Garriges<sup>117</sup> al indicar que "(...) no sólo por ser el local necesario como base física de toda empresa, sino porque en determinadas clases de comercio el emplazamiento del negocio tiene la máxima importancia". Lo anterior refiere al lugar donde se realiza la explotación comercial, lo cual puede generar una plus-valía sobre el mismo y consecuentemente, entre más tiempo transcurra mayor valor agregado gana dicho local.

---

<sup>116</sup> Voto N° 00098 del 20 de abril de 2007. Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda. Costa Rica.

<sup>117</sup> Garrigues, Joaquín. Curso de Derecho Mercantil. Volumen I. Séptima Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, D. F. 1984. Pp 179.

Asimismo mencionan Araya Mata y Jiménez Castillo<sup>118</sup>, que si bien la LGAUS, abarca el alquiler del local comercial, la misma contiene una laguna en cuanto al derecho de prioridad del arrendatario, por cuanto ignora el valor agregado que conlleva este inmueble, indicando lo siguiente:

*“(...) no menciona el derecho de prioridad, por lo que el inquilino comerciante pierde su derecho de volver a ocupar el local comercial que antes arrendaba en caso de reparaciones o de una nueva construcción. En la actual ley el artículo 38 quiere decir que en caso de haber reparaciones, el arrendatario debe soportar las molestias, y que cuando interrumpen el uso y goce de inmueble, ya sea en todo o en parte, al arrendatario se le dan dos opciones, en primer lugar la rescisión del contrato, y en segundo lugar puede exigir una rebaja de la renta, la cual será proporcional al tiempo que duren las reparaciones, quedando claramente eliminado la opción que daba la antigua ley de inquilinato (derecho de prioridad). En el artículo 70 se da una limitación del plazo del contrato, pues se establece que el derecho de llave queda limitado por el plazo mínimo de tres años, permitiendo que se den contratos con plazos mucho mayores a los tres años, con la salvedad de que el arrendamiento no puede ser de duración temporalmente ilimitada o a perpetuidad. Incluso en el artículo 71 se permite si el arrendador no notifica el no renovar el contrato al arrendatario que se dé una prórroga voluntaria, recordando que la antigua ley establecía una prórroga automática. En el artículo 79 se establece como excepción la posibilidad de ceder el derecho de arrendamiento cuando se arriende un local destinado a establecimiento comercial o industrial. En este mismo artículo se puede decir que la prohibición impuesta por el artículo 78 se refiere a la negación de ceder el contrato de arrendamiento a actividades que no impliquen un contacto general y*

---

<sup>118</sup>Araya Mata, Joshelyn y Jiménez Castillo, Hazel. Aviamiento o derecho de llave: conceptualización y análisis práctico en el sistema costarricense. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. San José, Costa Rica. 2009. Pp. 102.

*directo con el público, con los consumidores o los usuarios; por lo que no es cualquier actividad empresarial la que cabría definir como establecimiento comercial o industrial. Asimilando la figura del aviamiento con la clientela, pues la primera resulta ser una consecuencia de la clientela”<sup>119</sup>*

Asimismo, Sala I actuando como órgano casacional, determinó como en caso de que el inmueble incluya cualquier elemento adicional al establecimiento físico se deben entender estos como parte de la hacienda, por ser parte de esta unidad productiva, observándose dicha distinción en el análisis emitido en el siguiente voto:

*“VII.- (...) sentencia N° 11-F-2000 de las 16 horas del 5 de enero del 2000, en la que dispuso: “XII.-... la relación contractual habida entre las partes, comprendió tanto el bien inmueble o local comercial donde se desarrollaría la actividad mercantil de cantina, cuanto la universalidad de bienes muebles fungibles y no fungibles aptos para el cabal ejercicio y desarrollo de ésta. Es así como se tuvo por acreditado lo siguiente: “... que en contrato de arrendamiento suscrito entre ... y ..., el día once de setiembre de mil novecientos noventa, la primera dio al segundo en alquiler el local comercial denominado “La Milpa”, destinado al expendio de bebidas alcohólicas, el que incluía patentes comerciales, nombre comercial y partes de la edificación, ya que la propietaria se reservaba el derecho de llave, así como tres piezas destinadas a vivienda que se ubican dentro de la misma propiedad; así como dos enfriadores, un congelador... siendo el plazo de tres años a partir de la firma del mismo, y cuyas prórrogas ... serán únicamente por escrito con el consentimiento de las dos partes contratantes...”. En este sentido, el actor y aquí casacionista, suscribió un contrato por el cual, se le arrendó no el local comercial por sí solo, sino la empresa misma. Bajo dicha inteligencia, esta Sala ha venido calificando de modo inveterado, como*

---

<sup>119</sup> Op. Cit. Pp. 15.



de naturaleza arrendaticia la relación contractual, en la cual, además del local comercial, estrictu sensu, se comprendan otras universalidades. Estas, en proyección de una actividad-destino en función del arriendo. (Entre otras, sentencias de Casación No. 74 de las 10:00 horas del 31 de julio de 1969; y 42 de las 16:00 horas del 21 de junio de 1978). Por su parte, la doctrina, en general, califica a la hacienda, desde un perfil objetivo, como el patrimonio de una empresa; (...) Esta unidad económica contiene dos elementos: material que consiste, entre otros, en los bienes muebles, inmuebles, derechos, relaciones contractuales, activos y pasivos; teleológico, pues el empresario persigue un fin al organizar todos los elementos materiales de la hacienda y darles una unidad productiva material. Por tanto, cuando se arrienda la hacienda, se arrienda la unidad productiva.

VIII.- (...) Luego, en el Considerando VI, concluyó que, según el acuerdo de voluntades, lo transado entre el actor y la Asociación Solidarista, no fue la renta de un local comercial, sino de una empresa o administración de la soda comedor, incluido el mobiliario. (...) en donde reconoce que alquiló a la Asociación, la soda con el equipo de cocina, refrigeración, platos, cucharas, tenedores, máquina de hielo, además de que la arrendante cubría los recibos de electricidad, agua y teléfono, así como los servicios de limpieza y fumigación. También, según se extrae de los hechos 1, 2 y 4 de la formalización de la demanda, el contrato tuvo como propósito la operación y explotación de ese establecimiento mercantil, incluido el mobiliario, pues en esos términos le fue dada en alquiler a la Asobacen a quien luego arrendó. (...) Si se analiza la relación contractual al amparo del antecedente jurisprudencial transcrito, no cabe duda que lo arrendado es una empresa mercantil. En efecto, don José Luis, por ese medio, tenía derecho a utilizar tanto las instalaciones físicas ubicadas en el Banco Central, acondicionadas y destinadas a soda comedor, como a una serie de equipos y mobiliario necesarios para ese propósito, además



*de la prestación de servicios básicos, todo lo cual redundando en que la contratación tuvo por objeto una universalidad, una empresa donde su fin y la actividad a desarrollar están íntimamente relacionados. (...)*<sup>120</sup>

La separación de estas dos figuras ocurre al extrapolarse los elementos taxativos abarcados dentro del ámbito de competencia establecida en la Ley 7527, pues al incluirse elementos no contemplados en la misma, se estaría ante otro tipo de contrato, lo anterior es confirmado por el Tribunal I Civil, el cual dictaminó en sentencia sobre de la LGAUS:

*"Su único objeto: la regulación legal de todos los arrendamientos de bienes inmuebles. Ello conlleva la ajenidad a la misma de todo lo que no sea abarcable por el concepto jurídico de "bienes inmuebles". Es, pues, obvio, que el contrato de arrendamiento que regula la L.A.U. S (sic) del año 1995 ha de tener por objeto, necesariamente, una "edificación habitable", "una edificación" para diferentes fines y dependiendo de la clase del bien a arrendar; mientras que el objeto del arrendamiento de negocios constituidos es, por el contrario, un todo homogéneo según apreciamos."*<sup>121</sup>

Así se concluye que si bien existiera duda en relación al contrato de un arrendamiento de local comercial o de negocio mercantil, se deben analizar los alcances de este, principalmente en cuanto a los elementos ajenos al bien inmueble, pues allí yace la piedra angular de la discusión para la normativa que cobijará dicho contrato.

---

<sup>120</sup> Voto N° 00726 del 25 de agosto de 2004. Sala I de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

<sup>121</sup> Voto N° 00030 del 14 de enero de 2014. Tribunal Primero Civil, como órgano monocrático. Costa Rica.

#### 2.2.4. Arrendamiento Agrario.

Es necesario iniciar conceptualizando una idea del alcance de un contrato en materia agraria, el autor Álvaro Meza Lázarus nos brinda parte de su visión sobre el tema: *"El contrato agrario se puede definir como la relación jurídica convencional que consiste en el acuerdo de voluntad común, destinado a seguir los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en la actividad agraria, con relación a cosas o servicios agrarios."*<sup>122</sup>, en esa misma línea así lo precisa De los Mozos<sup>123</sup> afirmando que *"La doctrina unánimemente y en especial en Italia, donde más ha preocupado este problema, habla de contratos agrarios como aquellos que tienen por objeto la utilización del suelo en su destino agrícola. Así el arrendamiento rústico, por ejemplo, es un típico contrato agrario."* Es especialmente, la última oración que limita desde un inicio la normativa aplicable, al identificarse el arrendamiento rústico como un típico contrato agrario. Debe quedar claro como la orientación del eje de regulación, es la actividad agraria, como bien protegido, lo cual implica que el contrato de arrendamientos rústico, no se admita como un estricto contrato de cambio, sino que debe concebirse acorde con la especialidad de la materia<sup>124</sup>.

Nuestra Carta Magna, instituye en su numeral 69 la regulación de esta figura: *"Los contratos de aparcería rural serán regulados con el fin de asegurar la explotación racional de la tierra y la distribución equitativa de sus productos entre propietarios y aparceros"*<sup>125</sup>. Al respecto se debe hacer un hincapié por cuanto nuestro país enfrenta una insuficiencia legislativa sobre la regulación agraria y así lo han manifestado a lo largo del tiempo los juristas, pues es de carácter urgente la

---

<sup>122</sup> Meza Lázarus, Álvaro "El Contrato Agrario". En Revista Judicial, San José, Costa Rica, número 57.

<sup>123</sup> De los Mozos, José Luis. Presupuestos para una reforma de los arrendamientos rústicos en el derecho español. Revista di diritto agrario. 1954. Pp. 453.

<sup>124</sup> De los Mozos, José Luis. La nueva ley de arrendamientos rústicos: comparación y crítica con la legislación anterior. Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros. 2003. Pp. 918 y 919.

<sup>125</sup> Se observan dos principios constitucionales de la materia: la explotación racional de la tierra y la distribución equitativa de sus productos.

emisión de un código agrario para contar con un ordenamiento especializado de la materia. Debe indicarse que la regulación del contrato agrario se ha dado por la legislación civil, Código de Comercio y vía jurisprudencial, es así como esta última herramienta he hecho referencia sobre el arrendamiento agrario, indicando:

*“El arrendamiento agrario deriva, como se ha indicado, de una relación jurídica contractual entre el propietario, de un fundo de naturaleza productiva, y arrendatario, que a cambio de un precio lo adquiere al fin de iniciar su actividad empresarial. En dicha relación ambos conocen el fin económico y social para el cual se suscribe el contrato que ingresa a la esfera del Derecho Agrario.”<sup>126</sup>*

Es así que este contrato debe entenderse como de constitución, co-asociativo para el desarrollo agrario<sup>127</sup>, alejándose de la concepción de simple alquiler, pues los contratantes comparten intereses resumidos en la hacienda agraria<sup>128</sup>. Debe quedar claro que la figura de arrendamiento agrario dista de la concepción de ser un acto de mera tolerancia, pues existe una posesión precaria sin mediar una contraprestación a cambio.

---

<sup>126</sup> Voto N° 05423 del 29 de abril de 2011. Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica

<sup>127</sup> Para mayor información ver: “Ulate Chacón, Enrique. *Tratado de Derecho Procesal Agrario, Volumen II. Ediciones Guayacán, 1999*”

<sup>128</sup> Voto N° 00296 del 23 de marzo de 2006. Tribunal Agrario. Costa Rica.



Por tratarse de un contrato especializado, cuenta con características muy específicas, como lo es el caso del plazo, su duración va a encontrarse directamente relacionada con la actividad agraria desarrollada<sup>129</sup>, el cual resulta en un hecho técnico, estos pueden ser de 10, 15 o más años. Asimismo, las partes desarrollan una relación muy particular y la Sala Constitucional lo ha explicado así:

*“Como premisa, debe tenerse muy claro que en virtud del contrato de arrendamiento agrario se produce un desdoblamiento de la posesión. El propietario del fundo agrario mantiene la posesión como derecho (mediata), mientras que el empresario agrario asume la posesión como hecho (inmediata). En virtud de esa relación contractual, se derivan una serie de derechos y obligaciones recíprocas para las partes.”<sup>130</sup>*

Es así como el propietario del inmueble, al arrendar, entrega del bien junto con el poder de gestión del mismo, este último debe contemplarse lo suficientemente amplio para permitir la realización de los actos necesarios a fin de completar el desarrollo de la empresa agraria<sup>131</sup>. Nace así la contraprestación por parte del arrendatario, pagar el precio dentro de los plazos acordados y ejecutar las acciones necesarias para lograr el fin de la empresa agraria; siendo este el fin último del contrato, así lo señaló el Tribunal Agrario en sentencia:

*“El contrato de arrendamiento constituye un instrumento fundamental para la constitución de la empresa agraria. Por su medio se permite al futuro empresario concentrar los factores de la producción a los fines de la gestión productiva. La empresa del arrendatario constituye uno de*

---

<sup>129</sup> Al respecto se pueden consultar resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica N°. 00073 del 30 de junio de 1993 y N° 00075 del 2 de julio de 1993.

<sup>130</sup> Voto N° 05423 del 29 de abril de 2011. Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

<sup>131</sup> Para mayor información consultar Carroza, Antonio y Zeledón Zeledón, Ricardo, Teoría General e instituciones del Derecho agrario, Astrea, Buenos Aires, 1990, Pp. 265



*los tipos de empresa agraria sentada sobre fundo ajeno. Este tipo contractual agrario debe armonizar el adecuado desenvolvimiento de una relación jurídica desarrollada entre propiedad y trabajo.”<sup>132</sup>*

En cuanto a la normativa aplicable, se tiene una aplicación mixta tanto del articulado aplicable del Código Civil, pues la referencia está contenida en el Código Civil que remite a las normas de la sociedad civil<sup>133</sup>. En consecuencia, ante la ausencia resultan aplicables los principios generales del Derecho Romano compatibles con los principios generales del derecho agrario<sup>134</sup>. La otra solución ante la falta de normativa es la jurisprudencia a fin de suplir, “*por la vía de interpretación extensiva, los alcances de las normas encargadas de resolver los conflictos jurídicos cuando no exista norma para el caso concreto o no haya sido concebida para las nuevas exigencias jurídicas (artículo 9 del Código Civil).*”<sup>135</sup>

Son sus características específicas conjugadas al fin por el cual nace dicha figura así como el destino del inmueble, adicional a la normativa reguladora, que lo distingue del contrato de inquilinato identificado en el artículo 4 de la LGAUS.

---

<sup>132</sup> Voto N° 00511 del 29 de mayo de 2006. Tribunal Agrario, Sección II del Segundo Circuito Judicial de San José. Costa Rica.

<sup>133</sup> Artículos del 1156 al 1160. Código Civil. Ley Número 63. Costa Rica. 1887.

<sup>134</sup> Voto N° 00217 del 27 de junio de 1990. Sala I de la Corte Suprema de Justicia, explicable en relación con el artículo 5° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley No. 7333, del 01 de julio de 1993. Costa Rica

<sup>135</sup> Voto N° 05423 del 29 de abril de 2011. Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

### Capítulo III: Figura del Desahucio

El proceso de desahucio es definido por Guillermo Canabellas de Torres como *“el acto de despedir el dueño de una causa o propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresas por la ley o convenidas en el contrato.”*<sup>136</sup>

Por su parte Manuel Ossorio define el proceso de desahucio en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales como: *“tramitación o procedimiento judicial para que los ocupantes de un inmueble urbano o rústico (inquilinos, locatarios, arrendatarios, aparceros, precaristas) lo desocupen y lo restituyan a quien tiene derecho a él”*.<sup>137</sup>

Para José Castan Tobeñas *“el desahucio es un medio de acción, que en los casos determinados por la ley, se concede al arrendador, para obligar al arrendatario a desalojar el inmueble.”*<sup>138</sup>

En nuestro país se pueden distinguir tres tipos distintos de desahucios y a grandes rasgos se encuentran regulados en la LGAUS, además en el CPC vigente a partir del artículo 448 y en el NCPC en el artículo 103y siguientes, sobre estos últimos se analizará en el último capítulo de este trabajo de investigación.

#### Sección I: Desahucio Administrativo.

Como lo explica el doctor Sergio Artavia Barrantes, si de conformidad con lo estipulado en el artículo 1º de la LGAUS, solo se regulan en ella *“las relaciones*

---

<sup>136</sup> Argentina. Enciclopedia Jurídica Online. Lawi Latina. <http://argentina.leyderecho.org/> (consultado el 15 de febrero de 2016)

<sup>137</sup> Argentina. Enciclopedia Jurídica Online. Lawi Latina. <http://argentina.leyderecho.org/> (consultado el 15 de febrero de 2016)

<sup>138</sup> Castan Tobeñas, José. Derecho Civil Español y Foral. Editorial Reus, España. 1978. Pp.308.

*jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos”* que se mencionan en el artículo 4 de la LGAUS, entonces lo que justifica la exclusión que realiza la ley en los supuestos contemplados en el artículo 7, es el hecho de como en algunos casos no se trata de la ocupación o arriendo de locales, sino de espacios no ocupados de manera permanente para habitación o el ejercicio de una actividad – como el caso de las ferias, los espacios publicitarios o de estacionamiento- o bien, se trata de ocupaciones de inmuebles con edificaciones, como el caso de empleados o administradores, precario o tolerancia, pero que la causa principal no tiene como fin primordial el arriendo de la casa, sino la prestación de un servicio o la explotación de una actividad principal respecto de la ocupación del local o casa, que es accesorio.<sup>139</sup>

Adicionalmente agrega que a pesar de que en los últimos supuestos exista una edificación -noción necesaria en los artículos 1 y 20 de la LGAUS- estas son empleadas para actividades distintas a las indicadas en el numeral 4, sean estas: vivienda, comercio, industria, artesanía o ejercicio profesional, pues ha sido otorgada en función del uso pactado, como en el caso de la explotación agrícola, pecuario o forestal, siendo esto que la construcción habitable se convierte en accesorio respecto a la actividad principal.<sup>140</sup>

Cabe aclarar que el numeral 4 LGAUS hace referencia a bienes inmuebles como objeto de arrendamiento, y no se refiere a inmueble edificado como si lo realiza el artículo 20, pero para referirse a otro aspecto. Por ello no basta entonces con que en la finca exista alguna edificación si el objeto de la finca es la propia finca, su cuidado o explotación agrícola.<sup>141</sup>

---

<sup>139</sup> Centro de Información Jurídica en Línea, Convenio Colegio de Abogados- Universidad de Costa Rica. Desahucio Administrativo.Pp.1. Citando a: Artavia Barrantes, Sergio. Los Procesos de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. San José, Costa Rica. 1998. Pp.299 y 230.

<sup>140</sup> *Ibidem*.

<sup>141</sup> *Ibidem*.



Por otro lado puede pasar que existiendo o no una edificación, la causa de la ocupación sea la gratuidad, el precarismo o la pura tolerancia, en cuyo caso la ley excluye su aplicación.

### **3.1.1. Características del Desahucio Administrativo.**

El desahucio o desalojo administrativo se tramita en sede administrativa y posee varias características que lo diferencian del desahucio judicial.

En primer lugar, está consignado para conseguir el desalojo de la finca por parte del ocupante que la posee, que de manera general posee un título precario<sup>142</sup>, es decir, un título no consolidado.

En segundo lugar, solo puede tener como objeto el restablecimiento de la posesión, por ello no podría utilizarse esta vía para reconocer condiciones posesorias o títulos, o bien, para negar los títulos que se poseen. Por el contrario, el desahucio judicial tiene como finalidad no solamente el desalojo, sino también el cobro de alquileres adeudados, servicios y gastos correspondientes y las costas del proceso.<sup>143</sup>

En tercer lugar, el reconocimiento que se le da al promovente del proceso de poseedor legítimo. Esto se logra al restablecerle la posesión legítima, pretensión que solo requiere de la demostración del título invocado y de la demostración, por inversión de la prueba, de que quién posee lo hace en alguno de los supuestos, los

---

<sup>142</sup> "Es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlos en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público..." consultado en: Artavia Barrantes, Sergio. Los Procesos de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. San José, Costa Rica. 1998. Pp. 57.

<sup>143</sup> Centro de Información Jurídica en Línea, Convenio Colegio de Abogados- Universidad de Costa Rica. Desahucio Administrativo. P.4. Citando a: Artavia Barrantes, Sergio. Los Procesos de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. San José, Costa Rica. 1998. Pp. 408-412.



cuales dan entrada a este tipo de procedimientos.<sup>144</sup> Sobre la posesión precaria<sup>145</sup>, aclara la jurisprudencia lo siguiente:

*"...la posesión precaria de tierras constituye una modalidad de la posesión agraria. Consiste en el poder de hecho, sobre un bien de naturaleza productiva -inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público-, ejercido en forma continua, efectiva y personal, mediante el desarrollo de una actividad económicamente organizada para la obtención de productos, animales o vegetales, cuyo fin último es satisfacer necesidades propias o las de su familia. En la posesión precaria de tierras prevalecen la necesidad alimentaria y el trabajo agrario. Sus requisitos, subjetivos y objetivos, tienen connotaciones distintas. No se requiere el simple ánimo de poseer, se debe poseer en forma efectiva, directa y personal, para satisfacer necesidades alimentarias del grupo familiar. La consideración de si existe buena o mala fe es irrelevante por cuanto este elemento es sustituido por la necesidad. No se exige el título traslativo de dominio pues éste es sustituido por el trabajo agrario y la posesión misma. El efecto más importante de la posesión precaria es la adquisición de la propiedad agraria por la posesión decenal, es decir, la usucapión agraria. Incluso, la Ley faculta al poseedor que ha cumplido tales*

---

<sup>144</sup> *Ibidem.*

<sup>145</sup> La Ley de Tierras y Colonización, ley número 2825, establece en su numeral 92, sobre la definición de posesión precaria lo siguiente: "El Instituto es el organismo facultado para intervenir en todos los casos de posesión precaria de tierras, y procurará encontrarles solución satisfactoria, de acuerdo con las disposiciones establecidas por esta ley. Para los efectos de esta ley se entenderá que es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. Los poseedores en precario que tengan posesión decenal en las condiciones enunciadas en el párrafo anterior, podrán inscribir su derecho de acuerdo con lo establecido en esta ley y por el procedimiento de información posesoria; pero una vez involucrados en la resolución de un conflicto motivado por la posesión precaria de tierras, quedarán sujetos a lo dispuesto en el párrafo final del artículo 101 de esta ley; los que no tuvieran la posesión decenal, reclamarán sus derechos conforme a las disposiciones de este Capítulo. (Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 3336 del 31 de julio de 1964)."

*requisitos a inscribir su derecho a través del trámite de Información posesoria (artículo 92 párrafo 3º de la Ley de cita)."* <sup>146</sup>

El desahucio administrativo es una vía privilegiada, en donde el debate, los recursos y las pruebas se redujeron, no hay condenatoria de costas, no existe la doble instancia ni el cobro de los alquileres atrasados. Lo anterior se justifica en las causas primarias de estas relaciones, y en el hecho de que no resulta justo como al titular de un derecho no se le garantice un mecanismo ágil y efectivo de recuperación de la posesión de la cual ha sido despojado sin mediar un vínculo obligacional.

Es una vía restringida que solamente procede en los supuestos expresamente establecidos en los artículos 7 y 14 de la LGAUS. Es también un procedimiento unilateral, pues es suficiente la voluntad del sujeto titular del bien, para que se acceda al desalojo del ocupante.

Adicionalmente, es un proceso estrictamente administrativo, de contradictorio invertido, en donde le corresponde al titular demostrar la condición de precarista o por tolerancia con la cual ocupa el poseedor, y por el contrario incumbe la carga de la prueba al ocupante, cuando este alega un título diverso al que posee.<sup>147</sup>

### **3.1.2. Normativa aplicable.**

El desahucio administrativo se encuentra regulado por los artículos 7 y 14 de la LGAUS, y en el 455 del CPC vigente, es meritorio señalar que en el NCPD, no existe regulación expresa para el desahucio administrativo.

---

<sup>146</sup> Voto N° 00369 16 de octubre de 2014. Sección I del Tribunal II Civil de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica. Para más información ver voto 00136-2014 de Sala I; 00356-2013, 00186-2013, 01122-2010 del Tribunal Agrario.

<sup>147</sup> *Ibídem*.

### **Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos:**

En el artículo 7 de la ley se excluyen del ámbito de aplicación los siguientes supuestos:

- a) Los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares, en cuanto a los usuarios de sus servicios.*
- b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para esos destinos (...)*
- c) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión a festividades.*
- d) La ocupación de espacios destinados al estacionamiento o a la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local.*
- e) El arriendo de espacios publicitarios.*
- f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado (...)*
- g) El uso de viviendas, locales u oficinas asignadas a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan (...)*
- h) Los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.”*

Dichos supuestos han sido excluidos de la LGAUS dado a que además de tener regulaciones especiales, las cuales regulan dichas actividades, también son objeto que no hace referencia a un contrato estable y de duración determinada, el cual haga alusión a una vivienda o local comercial.



Adicionalmente el motivo por el cual los hoteles, las pensiones y las hostelerías han sido excluidos del ámbito de aplicación radica en el carácter pasajero no estable de la ocupación de este tipo de locales.

Por otro lado el artículo 14 regula los vicios del consentimiento indicando que: *“Es nulo el contrato en que se consiente por error, fuerza, intimidación o dolo...”*. Esto debido a que el contrato de arrendamiento es consensual, pues se perfecciona cuando se conviene en cosa y precio. Y de acuerdo con los artículos 1008 y siguientes del Código Civil, el consentimiento de las partes debe ser libre y manifestarse claramente por escrito de palabra o de hechos de los que se deduzca necesariamente su voluntad.

***Código Procesal Civil, Ley 7130 (vigente).***

El Artículo 455 regula el desahucio administrativo e indica que en tales casos no habrá necesidad de promover desahucio judicial y quienes ocupen el bien deberán desalojarlo tan pronto como se lo solicite el dueño, el arrendador o la persona con derecho a poseerlos o su representante.

En el supuesto de que exista oposición, la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, procederá al desalojamiento, sin trámite alguno.

En los casos especiales, la autoridad de policía, a su juicio, podrá conceder verbalmente un plazo prudencial para la desocupación.

Cuando se trate de trabajadores de fincas rurales necesariamente deberá concedérseles, para el desalojamiento, un plazo no menor de quince días ni mayor de treinta, el cual comenzará a correr a partir del día en que la autoridad de policía les haga la prevención, mediante acta que firmará con el interesado o, si este no quiere o no puede firmar, con dos testigos.



### 3.1.3 Criterios Jurisprudenciales.

En la resolución número 009351 del 2007 emitida por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, la misma entra a analizar el proceso de desahucio administrativo e indica lo siguiente en razón al alegato del recurrente en torno a la violación al debido proceso y el derecho de defensa:

*“III- Sobre el desalojo administrativo: En materia de desalojos administrativos, el artículo 455 del Código Procesal Civil y el 7 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, faculta al Ministerio de Seguridad Pública para llevar a cabo este tipo de procedimiento, el cual se caracteriza por ser sumarísimo, lo que implica que no requiere mayor trámite. De esta manera, esta Sala ha concluido, que una vez que el interesado con derecho requiera la desocupación, el Ministerio deberá constatar el derecho que le asiste al solicitante sobre el inmueble que se pretende desocupar y, sin más trámite, procederá a otorgar un plazo razonable al ocupante del bien, a fin de que este lo desocupe en forma voluntaria, además, de previo a ejecutar el desalojo, deberá informarle a éste sobre la posibilidad de recurrir la decisión y otorgar un plazo razonable, para que ejerza su derecho de defensa, formulando los alegatos y aportando la prueba que estime convenientes. Así las cosas, bastará que el Ministerio realice una breve indagación a fin de corroborar que al solicitante le asiste un derecho sobre el bien y que lo solicitado es conteste con los supuestos previstos en la ley, que notifique al ocupante del bien, que otorgue un plazo razonable para la desocupación y que informe sobre la posibilidad de recurrir la decisión, para que se garantice el debido proceso.”<sup>148</sup>*

---

<sup>148</sup> Voto N° 2007-09351 del 28 de junio de 2007. Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

De lo anterior puede deducirse como pese a que el proceso de desahucio administrativo es un proceso sumarísimo, siempre debe de respetársele el derecho de defensa al ocupante del bien, siendo que se le debe informar la posibilidad de recurrir la decisión dentro un plazo razonable, y además el Ministerio de Seguridad Pública se encuentra en la obligación de corroborar que al solicitante le asista un derecho y lo solicitado sea procedente.

Más adelante se refiere al alegato que realiza el recurrente en torno a la arbitrariedad e ilegitimidad del desalojo, debido a su escasa situación económica, e indica lo siguiente:

*“... En este sentido resulta necesario indicar, que no es competencia de este Tribunal, determinar si las amparadas requieren o no de algún tipo de subvención económica por parte del Estado, por lo que deberán las amparadas, si a bien lo tienen, acudir a las autoridades correspondientes a solicitar el beneficio que pretenden. En todo caso, la situación económica de las amparadas, no varía la condición de ilegitimidad de su ocupación, por lo que no puede ser utilizado como fundamento para impedir el desalojo...”*<sup>149</sup>

Continuando con tema de la observancia del debido proceso, La Sala Constitucional ha hecho énfasis en los requisitos que debe cumplir el Ministerio de Seguridad Pública en su actuación, e indica en su voto número 00718 del 2005 lo siguiente:

*“... La jurisprudencia de esta Sala ha requerido que, de previo a ejecutar el lanzamiento, la autoridad policial realice una corta indagación para constatar si lo solicitado por el gestionante es consistente o no con los supuestos que autorizan el desahucio administrativo. El sentido esencial de dicha indagación –aparte de garantizar la observancia del derecho de*

---

<sup>149</sup> Ibidem.

*defensa que asiste al afectado por la solicitud de desalojo- es el de asegurar que la resolución que se dicte esté debidamente motivada, puesto que es claro que el contenido de dicho acuerdo, como todo acto administrativo, debe ser lícito, posible, claro y preciso y abarcar todas las cuestiones de hecho y de derecho surgidas del motivo, aunque no hayan sido debatidas por las partes interesadas. Además debe ser proporcionado al fin legal y correspondiente al motivo cuando ambos se hallen regulados. De no proceder en este sentido, el acto carecería de motivo legítimo, y –por tanto- devendría nulo...”.<sup>150</sup>*

Por su parte, el Tribunal Primero Civil mediante la resolución número 00355 del 15 de mayo de 2002 analiza los dos parámetros fundamentales para que pueda proceder el desahucio administrativo, sean estos la existencia de un contrato y el destino del bien:

*“III- Respecto a la normativa vigente para justificar la causal, se ha resuelto: El artículo 4 de la ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece el ámbito de su aplicación, la que se aplica a todo contrato de arrendamiento – verbal o escrito- referido a bienes inmuebles cuyo destino sea vivienda, ejercicios de una actividad comercial, industrial, artesanal, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos. Dos son los parámetros para que resulte aplicable la ley: la existencia de un contrato de arrendamiento y el destino del inmueble. El accionado ocupa una casa de habitación y un local comercial, lo que cumple con lo del destino, pero en autos se echa de menos la existencia de un contrato de arrendamiento. En estas condiciones, la citada ley es inaplicable por disposición expresa del inciso f) del artículo 7, y el desalojo por pura tolerancia se rige, en principio, por el desahucio administrativo previsto en el artículo 455 del*

---

<sup>150</sup>Ibidem.

*Código Procesal Civil, norma que precisamente remite al numeral 7 de la ley de comentario (...)*”

Adicionalmente en esta misma sentencia explica la situación en la que se encuentra un ocupante de mera tolerancia, indicando:

*“(...) tolerancia significa que quien ocupa el inmueble lo hace por una simple liberalidad del propietario, la que puede dejar sin efecto en cualquier momento. En otras palabras, en esas condiciones entre la actora y el demandado no existe contrato de arrendamiento que justifique la ocupación del último...”*<sup>151</sup>

La Sala Constitucional también se ha pronunciado sobre la procedencia de la solicitud de suspensión de la orden de desalojo, y mediante la sentencia número 03275 dictada a las catorce horas y cincuenta y un minutos del trece de julio de mil novecientos noventa y seis, entra a analizar el concepto de legítima defensa de la propiedad:

*“(...) fue modificado por la Ley de Inquilinato número 7527, publicada en La Gaceta número 155 del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco... no puede estimarse que la autoridad no pueda dar asistencia a los poseedores legítimos en relación con quienes el Código Civil en su artículo 305 permite al propietario o poseedor legítimo repeler la fuerza por la fuerza, cuando le desconozcan su derecho, para lo cual obviamente procede recurrir a la fuerza pública. Ese derecho, corresponde al concepto de la legítima defensa de la propiedad, que consagra el artículo 45 Constitucional, que es otorgado al propietario y al poseedor de cualquier clase que sea; pero ello plantea el conflicto que hay que resolver entre la protección al desposeído, sobre todo en el caso*

---

<sup>151</sup> Voto N° 00355 del 15 de mayo de 2002. Tribunal Primero Civil. Costa Rica.



*de que no ejerciera de hecho la posesión y el poseedor de hecho, sea de buena o mala fe.*

*II- Para buscar esa armonía se debe acudir a las reglas de los artículos 306 y 307 del Código Civil, la del 306 en cuanto niega el derecho a repelerla fuerza por la fuerza al poseedor de mala fe, en cuanto también se la niega al poseedor de hecho frente al que inmediatamente antes poseyó como dueño, así como con la regla de que el derecho de posesión se adquiere por el hecho de ejercerlo de hecho pública y pacíficamente por más de un año. A la luz de todo esto, debe entenderse que el derecho de repeler la fuerza con la fuerza se da no sólo en beneficio del atributo de la propiedad o de la posesión de defensa o exclusión, sino como derivado del principio de la exclusividad del uso de la fuerza (...)"<sup>152</sup>*

Más adelante explica el término de poseedor precario, resaltando que:

*"(...) Es poseedor precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública, ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlos en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito o a nombre de un tercero del Registro Público (...)"<sup>153</sup>*

---

<sup>152</sup> Voto N° 03275 del 13 de julio de 1996. Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

<sup>153</sup> *Ibidem.*

Por último esta Sala se refiere a la oposición de la procedencia del desahucio administrativo, indicando que la vía correcta para plantear las gestiones es la judicial, luego de agotar la vía administrativa:

*(...) De conformidad la norma citada es el Instituto de Desarrollo Agrario, el organismo facultado para intervenir en todos los casos de posesión precaria y de tierras por más de un año, el cual procurará encontrarles solución satisfactoria, de acuerdo con las disposiciones establecidas por esta ley. Lo anterior implica para las autoridades administrativas una obligación: realizar una investigación formal y rigurosa sobre el hecho y duración de la posesión y no simplemente una información superficial o una mera afirmación de una autoridad subalterna, a fin de determinar fehacientemente el tiempo ocupar el inmueble que tienen los poseedores...*

*El procedimiento administrativo tramitado ante el Ministerio de Seguridad Pública, tiene como finalidad corroborar las circunstancias que permiten o no el desahucio, por esa razón, si el amparado considera improcedente que la autoridad haya acogido la gestión del desalojo administrativo planteada en su contra... ello constituye un diferendo que no corresponde ventilarse en esta sede, sino ante la vía judicial correspondiente, por agotamiento de la fase anterior (...)"<sup>154</sup>*

## **Sección II: Desahucio Judicial.**

Acorde al CPC y la LGAUS, el desahucio judicial se lleva a cabo en los casos establecidos en el artículo 121 de la LGAUS, a saber: la expiración del plazo de arrendamiento de acuerdo al artículo 113 inciso e) LGAUS, extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o fiduciario según el

---

<sup>154</sup> *Ibíd.*

artículo 74 LGAUS, resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario acorde al artículo 114 LGAUS y habitación para su uso propio o de familiares y una nueva construcción, en caso de vivienda social, de acuerdo con los artículos 101 al 104 LGAUS.

### **3.2.1. Procedimiento de desahucio de acuerdo al Código Procesal Civil, Ley 7130 (vigente)**

Según lo estipulado en el artículo 448 del CPC, el proceso debe iniciar con la interposición de la demanda, la cual debe de cumplir con las siguientes formalidades dispuestas en el artículo 433 del CPC: nombres y calidades de las partes, se debe de realizar una exposición de los hechos y fundamentos de derecho, se debe ofrecer la prueba y fijar con claridad y precisión la pretensión y cuantía del asunto. El artículo 448 adiciona a los requisitos del numeral supra citado la indicación del lugar, donde se encuentra ubicado el inmueble, la prueba de propiedad de la finca o del derecho del actor, el contrato de arrendamiento si existiera, y cualquier otro documento que ordene la LGAUS.<sup>155</sup> Este numeral señala las causales taxativas para interposición del proceso, las cuales no pueden ampliarse por voluntad de las parte, las indicadas en el artículo 121 de la LGAUS, la cuales citamos a continuación: *“a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley. d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley.”*

En el caso de que la acción se promueva para desalojar una vivienda, se debe presentar una certificación expedida por el Departamento de Avalúos de la

---

<sup>155</sup>Artículo 448 Código Procesal Civil de Costa Rica. Ley 7130. 1989.

Dirección General de Tributación Directa para fijar el valor del terreno y la edificación, en aras de poder determinar si se trata de una vivienda de carácter social. Adicionalmente se debe indicar con precisión la causa del desalojamiento en que apoya su pretensión.<sup>156</sup>

Una vez que la demanda haya sido admitida, se dará emplazamiento por cinco días, plazo en el cual el demandado podrá interponer las excepciones –de forma y de fondo- en el mismo escrito y ofrecerá la prueba pertinente.<sup>157</sup> De esta oposición se le dará audiencia por el plazo de tres días al actor, para que se refiera a ella y presente la contraprueba pertinente. En el mismo auto en que se confiere el emplazamiento, el juez ordenará desalojar el inmueble por un plazo de 15 días.<sup>158</sup>

De conformidad con el artículo 449 CPC la demanda de desahucio podrán establecerla quienes comprueben tener derecho de propiedad o de posesión de la finca, por cualquier título legítimo, y procederá contra el arrendatario, el subarrendatario, el cesionario, los ocupantes y los poseedores del inmueble, en precario o por pura tolerancia.<sup>159</sup>

El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión de pago<sup>160</sup>, además de otras defensas previas como la falta de competencia, falta de capacidad o defectuosa representación, indebida acumulación de pretensiones y caducidad.<sup>161</sup>

Durante la tramitación del proceso fundado en la falta de pago de la renta, el demandado deberá depositar, a la orden del Tribunal en donde se tramite el asunto,

---

<sup>156</sup> *Ibíd.*

<sup>157</sup> *Ibíd.*

<sup>158</sup> *Op. Cit.* Artículo 449.

<sup>159</sup> *Ibíd.*

<sup>160</sup> Artículo 121. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley Número 7527. Costa Rica. 1995

<sup>161</sup> Artículo 298. Código Procesal Civil de Costa Rica. Ley 7130.1989.



el precio correspondiente al alquiler de los periodos posteriores a la demanda. En caso de que exista duda sobre el monto del alquiler, el Juez lo fijará prudencialmente.<sup>162</sup>

En caso de que el demandado ofrezca prueba confesional, el Juez deberá de calificar de previo el interrogatorio y resolver si admite o no la confesión. Para esto, abrirá el sobre cerrado cuando en esta forma se hayan presentado las preguntas.<sup>163</sup>

De acuerdo al numeral 452 del CPC, en la sentencia estimatoria que declare con lugar la pretensión, se confirmará la orden de desalojamiento impartida interlocutoriamente y el Juez ordenará el lanzamiento, que se ejecutará una vez firme el fallo, a través de una nota se remitirá a la autoridad de policía administrativa del lugar en donde se encuentra ubicado el inmueble.<sup>164</sup>

Una vez enviada la respectiva nota, la autoridad de policía pondrá al actor en posesión de la cosa, y si fuere necesario, practicará el allanamiento; expulsará a quien se oponga, sin atender cualquier orden de embargo u otra semejante; la cual podrá ejecutarse, en caso de que sea procedente, una vez realizada la expulsión.<sup>165</sup>

Adicionalmente, el actor tendrá la posibilidad de gestionar, a través de un proceso incidental que se tramitará en pieza separada, el cobro de los alquileres insolutos y de los servicios y gastos correspondientes al arrendamiento.<sup>166</sup>

De conformidad con el artículo 435 CPC, son apelables las resoluciones: a) que nieguen el curso de la demanda, b) las que resuelvan sobre la competencia, c) las que nieguen el decreto de embargo, d) la que rechace la prueba, e) la sentencia

---

<sup>162</sup> Op.Cit. Artículo 451.

<sup>163</sup> *Ibidem*.

<sup>164</sup> Op.Cit. Artículo 452.

<sup>165</sup> Op.Cit. Artículo 453.

<sup>166</sup> Op.Cit. Artículo 454.

f) la que aprueba o imprueba la liquidación de daños y perjuicios y la tasación de costas, y g) la que decreta el apremio corporal.<sup>167</sup>

### Sección III: Desahucio Agrario.

Según explica el profesor Sergio Artavia Barrantes, el artículo 7 de la LGAUS quiso excluir de su ámbito de aplicación diversas formas de ocupación de tierras. Al referirse a fincas rústicas se limitó a excluir las dedicadas al “aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.”<sup>168</sup> Es decir, tierras en donde se desarrolla una actividad agrícola sobre un fundo. La regulación de este tipo de arrendamientos es remitido por la norma a lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.<sup>169</sup>

Por su lado, la Ley de la Jurisdicción Agraria, en adelante LJA, contiene varios artículos, que mediante una interpretación integral, permite tomar normas y principios del Código Civil y la LGAUS, para conocer y resolver en definitiva en esa sede los contratos de arrendamientos agrarios.<sup>170</sup> Tal es el caso del artículo 2 LJA el cual establece que le corresponde a los tribunales agrarios conocer: ... “b) De los interdictos, cuando éstos se refieran a predios rústicos y a diligencias de deslinde y amojonamiento, así como de los desahucios relativos a los mismos bienes”, “e) De las acciones relativas a contratos de aparcería rural, esquilmo, arrendamiento o préstamo gratuito de tierras”<sup>171</sup>. Asimismo, el artículo 4 LJA indica que “serán considerados predios rústicos, para los efectos de esta ley, todas las tierras que se encuentren destinadas a la explotación agropecuaria...”.<sup>172</sup> Adicionalmente, el artículo 6 LJA estipula: “... Sus actuaciones y resoluciones se regirán por los procedimientos señalados en la presente ley, en lo que fuere compatible, por las

---

<sup>167</sup> Op.Cit. Artículo 435.

<sup>168</sup> Artículo 7 inciso h) Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley Número 7527. Costa Rica. 1995

<sup>169</sup> Artavia Barrantes, Sergio. Los Procesos de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. San José, Costa Rica. 1998. Pp.73.

<sup>170</sup> Op.Cit. P.100.

<sup>171</sup> Artículo 2 incisos b) y e) Ley de la Jurisdicción Agraria. Ley Número 6734. Costa Rica. 1982

<sup>172</sup> Op.Cit. Artículo 4.

*disposiciones de los respectivos códigos procesales y de la Ley Orgánica del Poder Judicial*<sup>173</sup>. Esta norma se debe complementar con los numerales 26 (aplicación supletoria de las normas procesales) y el 79 que permiten atribuir la competencia al juez agrario, desde la perspectiva procesal y de fondo, para conocer un proceso sumario en esta sede.<sup>174</sup>

### **3.3.1. Causales de desahucio en materia agraria.**

Debido a la falta de una normativa de fondo que regule el contrato de arrendamiento agrario, es pertinente un desahucio en esta materia, cuando se incurre en algunas de las siguientes causales<sup>175</sup>:

- a. Cambio de destino o variación de la forma.<sup>176</sup>
- b. Construcciones no autorizadas.<sup>177</sup>
- c. Daños a la propiedad.<sup>178</sup>
- d. Goce abusivo del bien.<sup>179</sup>
- e. Pérdida de la cosa, demolición del bien o inhabitabilidad.<sup>180</sup>
- f. Incumplimiento de una obligación impositiva.<sup>181</sup>
- g. La quiebra o el concurso del arrendatario.<sup>182</sup>
- h. Recisión o anulación del título de arrendamiento.<sup>183</sup>
- i. Cambio de propietario a título oneroso.<sup>184</sup>
- j. No pago de la renta.<sup>185</sup>

---

<sup>173</sup> Op.Cit. Artículo 6.

<sup>174</sup> Artavia Barrantes, Sergio. Los Procesos de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. San José, Costa Rica. 1998. Pp.100.

<sup>175</sup> Op.Cit., P.106.

<sup>176</sup> Artículos 1137 y 1140 Código Civil de Costa Rica. Ley Número 63. Costa Rica. 1887.

<sup>177</sup> Ibidem.

<sup>178</sup> Op.Cit. Artículos 1138, 1140 y 1144.

<sup>179</sup> Op.Cit. Artículos 1140 y 1148.

<sup>180</sup> Op.Cit. Artículos 830, 1130 y 1146.

<sup>181</sup> Op.Cit. Artículo 1147.

<sup>182</sup> Op.Cit. Artículos 993, 1149 y 1150.

<sup>183</sup> Op.Cit. Artículo 1150.

<sup>184</sup> Op.Cit. Artículo 1153.

<sup>185</sup> Op.Cit. Artículo 1147.

- k. Cesión o subarriendos no permitidos.<sup>186</sup>
- l. Solicitud anticipada del dueño.<sup>187</sup>
- m. Vencimiento del plazo.<sup>188</sup>
- n. Causales acordadas por las partes.<sup>189</sup>

A falta de regulación expresa, y por permitirlo en numeral 6 de la LJA, también resultan aplicables a esta materia cualquiera de las causales adicionales previstas en la LGAUS y el CPC vigente.

Respecto al trámite de este tipo de procesos, la Ley no contempló una regulación expresa, sino que remitió al procedimiento en que cada caso establece el respectivo Código<sup>190</sup>, debe tenerse presente la aplicación de los principios procesales agrarios. El CPC, tal y como se explicó anteriormente, regula el desahucio a partir del artículo 448.

### **3.3.2. Jurisprudencia sobre el desahucio agrario.**

Nuestra jurisprudencia ha indicado de manera reiterada la importancia del fundo agrario, siendo que este es en la agricultura tradicional el elemento que caracteriza y condiciona la organización de todos los elementos de producción. En este sentido nuestra Sala Primera ha entrado a analizar la naturaleza productiva del bien en materia agraria, y ha indicado lo siguiente:

*“En la agricultura tradicional el bien productivo principal en torno al cual se organizan los otros bienes es el fundo agrario, pero en la agricultura moderna el bien principal puede operar sin fundo, tal es el caso de la empresa zootécnica donde el bien principal es el ganado o los animales*

---

<sup>186</sup> Op.Cit. 1145 y 1150.

<sup>187</sup> Op.Cit. Artículo 1151.

<sup>188</sup> Ibídem.

<sup>189</sup> Ibídem.

<sup>190</sup> Artículo 78 Ley Jurisdicción Agraria. Ley Número 6734. Costa Rica. 1982.



*de otra naturaleza que se crían, e incluso puede operar la agricultura sin fundos en los cultivos hidropónicos, aeropónicos, con la acuicultura, e incluso en la producción de invernaderos. El fundo cuando llega a constituir el elemento esencial y típico de la organización de los bienes no ha de entenderse en cuanto a tierra como hecho físico o natural, sino la tierra en cuanto se encuentre destinada a la producción, o que tenga la posibilidad de ser destinada a la producción, y en consecuencia ser susceptible de una utilización económica productiva. En esta forma el fundo constituye en la agricultura tradicional el elemento que caracteriza y condiciona la organización de todos los instrumentos de producción. El fundo puede ser analizado desde el perfil subjetivo como acto de destinación fundiaria de la tierra, es decir como acto de transformación de la tierra e instrumento de producción agraria , y desde el perfil objetivo como base de un ordenamiento productivo, que sería ordenamiento fundiario, que tendría un propio fin productivo vinculado con el acto de destinación (...)"<sup>191</sup>*

Por su parte el Tribunal Agrario mediante la sentencia número 217 de las 16 horas del 27 de junio de 1990 ha entrado a analizar el contrato agrario y ha indicado lo siguiente:

*"El contrato de arrendamiento agrario constituye un instrumento fundamental para la constitución de la empresa agraria. Por su medio se permite al futuro empresario concentrar los factores de la producción a los fines de la gestión productiva. La empresa del arrendatario constituye una de los tipos de empresa agraria asentada sobre un fundo ajeno. Este tipo contractual agrario debe armonizar el adecuado desenvolvimiento de una relación jurídica desarrollada entre propiedad y trabajo. Esto lleva a un incremento de la productividad y a una mayor justicia social (...)"*

---

<sup>191</sup> Voto N° 00074 del 22 de abril de 1998. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica

Adicionalmente el Tribunal explica los principios generales <sup>192</sup>de este tipo contrato en los diferentes ordenamientos jurídicos, dentro de los cuales destaca los siguientes:

*“(…) a) **Duración:** El contrato de arrendamiento es a largo plazo. Ello permite una mayor estabilidad al arrendatario, estimulándolo para cumplir los fines de la locatio conductio. Mientras el arrendador pretende la conservación y valoración del suelo, el arrendatario intenta obtener el mayor provecho posible; están previstas las prórrogas convencionales y legales, dentro de estas últimas la tácita reconducción (…)*

c) **Renta:** *En ausencia de acuerdo de voluntades su establecimiento opera a través de órganos públicos (…). La fijación de la renta puede ser para aumentarla o disminuirla. Se puede aumentar por haber transcurrido un plazo largo, si las partes no previeron el aumento, o bien si el propietario ha introducido mejoras. Se disminuye si el arrendatario se ve disminuido en el área arrendada, por causas ajenas a su voluntad: inundaciones, aluvión avulsión, e incluso cuando parcial o totalmente la cosecha por caso fortuito o fuerza mayor. El canon es considerado en relación con las prestaciones de las partes, y debe constituir una verdadera correlación con el goce efectivo del fundo (…). Lo fundamental en este tipo de contrato es la existencia de una verdadera proporcionalidad entre la renta y la productividad del bien (…)*

**c) Mejoras:** *Sobre este tema varían los criterios para su clasificación e indemnización. En el Derecho Agrario es constante en todos los países la clasificación de las mejoras en dos grupos afectos de su indemnización. Las primeras determinan una modificación sustancial en*

---

<sup>192</sup> Para mayor información ver: Instituto Latinoamericano de Naciones Unidas para la prevención del delito y tratamiento del delincuente. Derecho Agrario Costarricense. Proyecto fortalecimiento de Tribunales Agrarios de Costa Rica. San José, Costa Rica. 1992.

*la producción, y por ello es necesario el consentimiento del propietario. Las segundas se realizan en el giro normal del ejercicio del cultivo y no requieren el consentimiento del arrendador, aunque generalmente se le debe comunicar la intención de realizarlas. En ambos casos la comunicación debe verificarse formalmente (...)*

**e) Formalidades del contrato:** *En líneas generales los contratos de arrendamiento deben ser redactados en forma escrita, para que sirvan de prueba en cuanto a eventuales indemnizaciones sobre todo de mejoras, y como fuente esclarecedora de cualquier controversia jurídica, sin embargo por tratarse de un “contrato realidad”, los jueces deben derivar del conjunto de relaciones la voluntad de las partes, y, con base de criterios de equidad, ajustar las convenciones para el aumento de la productividad, y la mutua satisfacción de los intereses de las partes.*

**f) Sucesión “mortis causa”:** *En todos los ordenamientos jurídicos – salvo prohibición expresa en contrario- los herederos pueden continuar con el contrato cuando reúnan las cualidades del empresario agrícola, operando la sucesión del contrato.*

**g) Subarriendo o cesión:** *Este tipo de subcontratación, salvo autorización expresa del propietario en el contrato original, generalmente es prohibido porque contraviene los requisitos de la buena y directa explotación de la empresa agraria.*

**h) Jurisdicción especializada:** *Para la solución de las controversias derivadas de los contratos agrarios en casi todos los países esta tarea le ha sido confiada a una jurisdicción especializada en Derecho Agrario...”<sup>193</sup> (El resaltado es propio).*

---

<sup>193</sup> Voto N° 217 del 27 de junio de 1990. Tribunal Agrario. Costa Rica



## **Capítulo IV. Análisis del desahucio a través del proceso monitorio arrendaticio establecido en la Ley 9160 Proceso Monitorio Arrendaticio.**

### **Sección I. Nociones generales de Ley 9160 Proceso Monitorio Arrendaticio.**

#### **4.1.1. Orígenes.**

La promulgación de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio, surge como una respuesta con carácter de urgencia al atraso que desplegaba nuestra legislación, al existir una desprotección total del arrendante ante el viacrucis que se manifestaba en nuestro sistema judicial, al momento de acudir en busca de justicia ante el abuso de derecho por parte del arrendatario, con especial contradictorio del artículo 41 de nuestra Constitución Política el principio de “Justicia pronta y cumplida”<sup>194</sup>.

Vale la pena resaltar como la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de nuestro país, evidenciaba un atraso legislativo comprendido desde un lapso incluso anterior a su promulgación en el año 1995. Es evidente que al existir una legislación, la cual admite un funcionamiento lento del sistema de justicia, con mecanismos permisivos para el bloqueo de la consecución de una sentencia final en un proceso judicial, mismo cuya importancia social puede resultar de carácter indispensable– pudiendo ser dichas rentas un medio de supervivencia, único ingreso, entre muchas otras posibilidades-, cuyas formalidades ahogaban los tiempos de resolución, suponiendo que se trataba de un proceso, el cual pese a ser sumario, se tramitaba en su totalidad por escrito.

El principal escudo, mediante el cual se resguardaba a quien deseaba retrasar el proceso, irónicamente es parte de la base esencial de dos principios – y pilares- fundamentales para la aplicación de justicia, el debido proceso y la doble

---

<sup>194</sup> Artículo 41. Constitución Política. Costa Rica. 1949.



instancia; específicamente se hace referencia a los amplios recursos procesales a favor de la parte demandada, que desembocaban en un instrumento para la posibilidad del control del tiempo. Pues más que una opción para poder alegar sus diferencias con el criterio emitido por el juzgador -pues pese haberse dictado una sentencia, en la mayoría de los casos, correctamente fundamentada-, la pretensión era dilatar y entorpecer el desarrollo y finalización de dichos procesos, acentuando que en nuestros Tribunales -en donde los juicios pueden durar más de diez años- se han incrementado los plazos para resolver los escritos pendientes en los expedientes judiciales por la excesiva carga de trabajo.

Acorde con los procesos descritos anteriormente, es meritorio mencionar como nuestra legislación plantea que el “*proceso monitorio arrendaticio*” debe entenderse como el proceso por el cual:

*“(…) se tramitará el desahucio originado en una relación de arrendamiento civil o comercial, si se funda en la causal de expiración del plazo o la resolución por incumplimiento del arrendatario, únicamente cuando se invoque la falta de pago del precio del arrendamiento, falta de pago de los gastos del condominio y falta de pago de servicios públicos.*

*La falta de pago de los gastos de condominio procederá únicamente si en el contrato o documento que da origen a la relación contractual dispone que sean cubiertos por el arrendatario. En este caso, la cuenta o las cuentas deberán estar certificadas por un contador público autorizado, de conformidad con el artículo 20 de la Ley N. ° 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999, y sus reformas. Asimismo, el demandado podrá invocar el agotamiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la citada ley antes de la procedencia de este procedimiento monitorio, aunque el juez podrá valorar si se sustancia mediante el proceso sumario dispuesto en el Código*

*Procesal Civil. La causal de falta de pago de servicios públicos procederá con la certificación o la constancia que emitan los proveedores de servicios.*

*La causal de expiración del plazo procederá únicamente cuando el demandante demuestre que manifestó por escrito la voluntad de no renovar el contrato, de conformidad con el artículo 71 de la Ley N.7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.”<sup>195</sup>*

Se debe acotar que con la promulgación de la ley 9342, mediante su artículo 183, se procede a derogar la LMA; asimismo se debe indicar que de conformidad con sus transitorios<sup>196</sup>, es un proceso de adaptación para que cual se indica este NCPC, regirá a partir de los 30 meses después de su publicación; sin embargo se iniciaría el trámite de aplicación de las nuevas normas prácticas acorde con lo indicado por la Corte Suprema de Justicia una vez que empiece a regir el nuevo Código.

#### **4.1.2. Procedencia.**

La piedra angular de esta normativa gira en torno al desahucio urbano, el cual sucede cuando se aglomeran los siguientes requisitos: a) la existencia de un contrato escrito o verbal, y b) el inmueble debe de tener uno de los destinos previstos en el ordinal 4 de la LGAUS (viviendas o casas de habitación, locales

---

<sup>195</sup> Artículo 1. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Costa Rica. Ley N° 7527. 1995.

<sup>196</sup> “TRANSITORIO I.- Los procesos que estuvieran pendientes a la entrada en vigencia de este Código se tramitarán, en cuanto sea posible, ajustándolos a la nueva legislación, procurando aplicar las nuevas disposiciones y armonizándolas, en cuanto cupiera, con las actuaciones ya practicadas (...)

TRANSITORIO VI.- La Corte Suprema de Justicia dictará, de oficio o a propuesta de los tribunales, las normas prácticas que sean necesarias para la aplicación de este Código. Rige treinta meses después de su publicación.

comerciales o inmuebles destinados al ejercicio de una actividad comercial, locales industriales, artesanales, oficinas para profesionales, actividad docente, recreativa, etc.).

Adicionalmente, para que proceda el monitorio arrendaticio según el artículo primero de esta ley debe de basarse en las causales indicadas previamente, a saber: a) expiración del plazo, b) la resolución por incumplimiento del arrendatario, únicamente cuando se invoque la falta de pago del precio del arrendamiento, falta de pago de los gastos del condominio y falta de pago de los servicios públicos.<sup>197</sup>

#### **4.1.3. Análisis de las causales del monitorio arrendaticio.**

##### **a) Expiración del plazo.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 70 de la LGAUS la duración del arrendamiento no podrá ser menor a tres años. Y se entenderán convenidos por el plazo de tres años, aquellos arrendamientos que se hayan estipulado por una duración inferior o no se haya fijado del todo su duración. El plazo comenzará a regir a partir del día en que el arrendatario recibe el bien.<sup>198</sup>

Más adelante el artículo 71 de este mismo cuerpo legal regula la prórroga tácita, indicando que esta procederá cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos con tres meses de antelación a la expiración del plazo original o el prorrogado previamente. Cuando aplique la prórroga tácita el nuevo periodo del arrendamiento será por el plazo de tres años y quedarán vigentes todas las estipulaciones del contrato, sin que esto

---

<sup>197</sup> Artículo 1. Monitorio Arrendaticio. Ley N° 9160. 2013.

<sup>198</sup> Artículo 70. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Costa Rica. Ley N° 7527. 1995.



signifique que las partes no puedan convenir modificando las cláusulas del contrato si así lo desean.<sup>199</sup>

En este caso la notificación debe proceder de acuerdo con las reglas del artículo 19 del cuerpo normativo supra citado, el cual indica que una de las partes de la relación arrendaticia puede notificar a la otra, mediante acta notarial o la simple entrega del documento en la casa de habitación o el domicilio señalado en el contrato. En el caso de que el destinatario no pueda firmar el recibo del documento, o no se encuentre en los lugares indicados, la notificación se entregará a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años y se encuentre en alguno de los lugares señalados. En dichos casos, a falta de un notario, la notificación debe realizarse ante dos testigos o ante la autoridad policial del lugar, quienes deben de indicar la fecha de entrega y firmar, tanto el original como la copia del documento.<sup>200</sup>

De lo anterior puede inferirse que para que se pueda solicitar el proceso monitorio por la causal de expiración del plazo, la parte debe demostrar que realizó de manera efectiva la comunicación al arrendatario de su deseo de no renovar el contrato dentro del plazo establecido para ello. Debe resaltarse el hecho de que la ley exige la presencia de un notario, testigos o autoridad policial sólo en el supuesto de que el destinatario no quiera o no pueda firmar el recibido del documento o no se encuentre en los lugares indicados. Sin embargo, en esta situación lo más conveniente es la comunicación a través de un acta notarial para que exista la fecha cierta y la fe pública de un notario.

#### **b) Resolución del contrato por incumplimiento del arrendatario.**

Cuando dos partes firman o suscriben un contrato, lo hacen con el objetivo de que se cumplan las obligaciones contenidas en el mismo. En este sentido, lo usual es que cada una de las partes vele por el cumplimiento de sus obligaciones,

---

<sup>199</sup> Op. Cit. Artículo 71.

<sup>200</sup> Op. Cit. Artículo 19.



con el fin de satisfacer el objeto del contrato. Sin embargo, puede que por diversas razones una de las partes no cumpla con lo pactado. Bajo este supuesto el ordenamiento jurídico crea la figura de resolución por incumplimiento como una posible solución prevista para quien haya cumplido con sus obligaciones contractuales.<sup>201</sup> Esta figura se encuentra regulada en el artículo 692 del Código Civil, que reza lo siguiente:

*“En los contratos bilaterales va siempre implícita la condición resolutoria por falta de cumplimiento. En este caso la parte que ha cumplido puede exigir el cumplimiento del convenio o pedir que se resuelva con daños y perjuicios”<sup>202</sup>*

Esta resolución contractual únicamente procede en los contratos sinalagmáticos o bilaterales, en donde existe una reciprocidad de las obligaciones de las partes contratantes.

El artículo 1º de la Ley de Monitorio Arrendaticio se encuentra cimentado en dicho principio, y basado en algunas de las causales contempladas en la LGAUS, dentro de las cuales se deben destacar las vislumbradas en el inciso a) y c) del numeral 114.

El inciso a) del artículo 114 regula lo correspondiente a la falta de pago del precio del arrendamiento, indicando como debe regirse de acuerdo con las reglas del capítulo VII de dicho cuerpo normativo y demás normas aplicables, dentro de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- El artículo 56 de la LGAUS estipula que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro valor equivalente,

---

<sup>201</sup> Bejarano Rodríguez, Adrián y González Roesch, Pedro. Análisis del Pacto Comisorio en los contratos de Garantía Real y otros contratos. Tesis para optar por el grado de licenciatura. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2011. Pp. 9

<sup>202</sup> Artículo 692. Código Civil de Costa Rica. Ley Número 63. Costa Rica. 1887

con tal de que sea cierto y determinado.<sup>203</sup> El precio o la renta es el elemento esencial de todo arrendamiento.

- El numeral 58 de la LGAUS establece que la renta será la que estipulen las partes libremente. El pago de la renta se realizará por periodos de un mes, salvo pacto en contrario. El arrendatario tiene la facultad de efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo periodo de pago-plazo que se conoce como término de gracia o cortesía- y que rige aunque las partes hayan pactado lo contrario. En el caso del arrendamiento de viviendas, el arrendador no puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.<sup>204</sup>
- El artículo 59 de la LGAUS habla sobre las garantías e indica como las garantías que acompañan el contrato de arrendamiento- cualquiera que sea su naturaleza- responderán por el pago de los alquileres y por todas las demás obligaciones derivadas de la ley o del contrato, salvo que exista un pacto en contrario. En este sentido, nuestra jurisprudencia ha indicado como partiendo del principio de autonomía de la voluntad, los llamados “depósitos de garantía” son válidos. Y que al respecto, se han elaborado los siguientes principios: “*Si bien es cierto que las partes contratantes acordaron un depósito por cierta cantidad, que quedaba en custodia de la arrendante para cubrir extremos que al final del contrato quedaran en descubierto, este depósito por convenio de partes puede ser aplicado para cubrir obligaciones provenientes del contrato a cargo de la inquilina una vez finalizado el mismo, pero no tiene por objeto, completar mensualidades de alquiler que la sociedad inquilina pague incompletas; de ahí que si hubo un pago incompleto, el cumplimiento fue defectuoso, queda asimilado al incumplimiento total y trae como consecuencia la mora*”.<sup>205</sup>

---

<sup>203</sup> Artículo 56. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Costa Rica. Ley N° 7527. 1995.

<sup>204</sup> Op. Cit. Artículo 58.

<sup>205</sup> Voto N° 00157 del 30 de enero de 1984. Tribunal Superior Civil. Costa Rica

- El numeral 60 de la LGAUS regula la vigencia de la obligación de pago e indica que el arrendatario se encuentra obligado a pagar el alquiler desde el día en que recibe el bien y debe continuar pagándolo hasta cuando lo entregue al arrendador. Agrega además que la presentación de un proceso de extinción del arrendamiento -sea cual fuere la causa- no exime al arrendatario de pagar la renta en la forma pactada, y que el incumplimiento del arrendatario facultará al arrendador a invocar, en el mismo proceso, la resolución del contrato con base en la falta de pago, mientras no exista una sentencia firme.<sup>206</sup> En este sentido es oportuno aclarar que el momento de la celebración del contrato y la recepción de manera efectiva del local pueden no coincidir.
- El artículo 61 establece la obligación del arrendatario de pagar el precio convenido.
- El numeral 62 de la LGAUS indica que por la aceptación del pago por el arrendador, en una fecha posterior a la convenida, no significa que haya modificación en el convenio en cuanto al día o al periodo de pago, salvo que las partes así lo pacten. También establece el deber del arrendador de comunicar por escrito al arrendatario su deseo de poner fin a la tolerancia, para emprender acciones judiciales por este concepto.<sup>207</sup>
- El artículo 67 contiene lo relacionado al reajuste del precio de la vivienda, indica que en el caso de los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año, y establece las reglas que deben seguirse en caso de que las partes no lo hayan pactado, se exceptúan los alquileres cuyo pago se fijará en moneda extranjera, a los cuales no se les puede realizar aumento en los 3 años de vigencia. Adicionalmente el numeral 68 indica que en los arrendamientos para vivienda, es nulo de pleno derecho todo convenio

---

<sup>206</sup> Artículo 60. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Costa Rica. Ley N° 7527 1995.

<sup>207</sup> Op. Cit. Artículo 62.

en el cual se establezcan reajustes a las renta superiores a los mencionados en el artículo anterior.<sup>208</sup>

Por su lado el inciso c) regula lo pertinente a incumplimiento del arrendador en la propiedad en condominio y establece dentro de sus causales – que aplican para el proceso monitorio arrendaticio- la falta de pago del precio del arrendamiento y la falta de pago de los gastos del condominio. Es menester aclarar que de conformidad con el artículo 1 de la Ley de Monitorio Arrendaticio, la falta de pago de los gastos de condominio procede única y exclusivamente, cuando las partes hayan pactado en el documento que da origen a la relación contractual serán cubiertos por el arrendatario.

En este sentido el artículo 25 de la LGAUS establece que en el caso, donde se arriende un inmueble en condominio, las partes podrán establecer que los gastos correspondientes a la vivienda arrendada o sus accesorios corran por cuenta del arrendatario y se asimilen al pago de la renta.<sup>209</sup>

Por su lado el numeral 19 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece como gastos comunes los siguientes:

*“Los impuestos y tasas nacionales y municipales que afecten la propiedad común, así como los cánones correspondientes a los derechos administrativos de concesión, en su caso, y cualquier otra carga obligatoria...*

- a) *El monto de las primas y el tipo de seguro que el reglamento del condominio establezca.*
- d) *Los gastos por administración, mantenimiento, reparación y limpieza de las cosas comunes, los que se regularán en el reglamento.*

---

<sup>208</sup> Op. Cit. Artículo 68.

<sup>209</sup> Op. Cit. Artículo 25.



- e) *El costo de las mejoras realizadas en las cosas comunes, debidamente autorizadas por la Asamblea de Condóminos.*
- f) *Los autorizados por la Asamblea de Condóminos y aquellos a los que se les confiera el carácter de comunes en el reglamento del condominio.”<sup>210</sup>*

Por último, la LMA también contempla como causal para que este sea aplicable, la falta de pago de los servicios públicos. Dicho supuesto se encuentra regulado en el artículo 64 de la LGAUS, el cual establece que las partes convendrán a cuál de ellas le corresponderá el pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado sanitario, electricidad u otros servicios originados en la cosa. En caso de que las partes no lo hayan convenido, al arrendatario le corresponderá los servicios, exceptuando la cuota básica del agua. El arrendatario se encuentra facultado para pagar el monto de los servicios públicos que utilice y por convenio le correspondan al arrendador, y podrá deducir de la renta el importe respectivo.<sup>211</sup>

#### **4.1.4. Análisis de la Competencia.**

El artículo 2 de la LMA regula lo relacionado con la competencia e indica que su conocimiento les corresponde a los juzgados civiles especializados del lugar en donde esté ubicado el inmueble arrendado, sin importar la cuantía. En caso que no existan juzgados especializados, será competente el juzgado respectivo conforme con la ley, que en este caso serán los juzgados Civiles de Menor cuantía.<sup>212</sup>

En este sentido la misma ley autoriza a la Corte Suprema de Justicia para que especialice tribunales, en primera y segunda instancia, con la finalidad de poder tramitar monitorios arrendaticios en cada circuito, donde se requieran.

---

<sup>210</sup> Artículo 19. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Costa Rica. Ley N° 7933. 1999.

<sup>211</sup> Artículo 64. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Costa Rica. Ley N° 7527. 1995

<sup>212</sup> Artículo 2. Monitorio Arrendaticio. Ley N° 9160. 2013.

Adicionalmente podrá designar uno o varios tribunales con esta función específica.<sup>213</sup>

Por otro lado, en el artículo 15 de este cuerpo legal se prevé la reforma al inciso 2) del numeral 115 de la Ley Orgánica del poder Judicial, el cual versa lo siguiente:

*“2) De todo lo relativo a la aplicación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, aun cuando el proceso sea interpuesto a favor o en contra del Estado, un ente público o una empresa pública, salvo en procesos ordinarios y abreviados de mayor cuantía o en procesos ordinarios correspondientes a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y Civil de Hacienda, salvo los monitorios arrendaticios que correspondan a los juzgados especializados.”<sup>214</sup>*

De lo anterior se puede resaltar que la Ley de Monitorio Arrendaticio elimina la cuantía como elemento determinante de la competencia, y que la excepción de falta de competencia- tal y como se verá más adelante- no se encuentra contemplada dentro de las resoluciones recurribles en aras de no repercutir en la celeridad del proceso.<sup>215</sup>

#### **4.1.5. Análisis del desarrollo del proceso monitorio.**

En el numeral tercero de la Ley 9160, nuestros legisladores establecieron los requisitos mínimos que deben estar contenidos en la demanda: nombres, los apellidos y las calidades de ambas partes, o su cédula de identidad, exposición sucinta de los hechos, fundamentos de derecho, monto de la renta, fecha de pago

---

<sup>213</sup> Op. Cit. Artículo 11.

<sup>214</sup> Op. Cit. Artículo 15.

<sup>215</sup> López González, Jorge Alberto. Ley de Monitorio Arrendaticio: comentada y con jurisprudencia. Editorial Juricentro. 2015. Pp. 24.

y lugar para notificaciones de ambas partes. Adicionalmente es deber del actor señalar la causal por la cual incoa el proceso, aportar la prueba que respalde la misma e indicar la ubicación del inmueble donde va a producirse el desahucio.

Respecto a los medios probatorios, el mismo artículo, hace hincapié sobre la libertad de los mismos, sin limitar la acreditación del arrendamiento al contrato; por el contrario, siendo posible un respaldo en el cual exista constancia de la relación arrendante- demandado. En el último párrafo del mismo, se observa una redacción enfática en la realidad socioeconómica de las partes, razón por la cual indica que el Consejo Superior del Poder Judicial “*podrá autorizar el señalamiento del lugar para atender notificaciones en zonas o sectores específicos del país.*”. En caso de que la demanda incumpliera con los requisitos precitados, el juez realizará la prevención indicando lo omitido, para que en el plazo de 5 días cumpla el actor lo solicitado, bajo la advertencia del archivo de la demanda<sup>216</sup>.

En cuanto a la legitimación activa, con el fin de proceder con la interposición de la demanda, quien tenga derecho o bien acredite que su derecho proviene de quien tuvo facultad para concederlo<sup>217</sup>. Sobre quien cuenta con legitimación pasiva señala la ley en análisis: el arrendatario, el subarrendatario o el cesionario<sup>218</sup>.

En lo que refiere al desarrollo del procedimiento en sí, lo desglosa el artículo 6 de la normativa en estudio, esta se analiza de la siguiente manera:

- 1) **Resolución intimatoria:** Debemos entender que se trata de una especie de resolución judicial con carácter de sentencia anticipada. Al respecto, señaló Parajeles en referencia a dicha figura incluida en la LCJ “*(...) no incluyó en forma expresa el concepto de sentencia anticipada. Utiliza la frase resolución intimatoria, pero la jurisprudencia le ha dado esa naturaleza de sentencia*

---

<sup>216</sup> Artículo 4. Monitorio Arrendaticio. Ley N° 9160. 2013.

<sup>217</sup> El artículo 5 de la Ley 9160 señala al propietario, arrendante, subarrendante, poseedor a título legítimo.

<sup>218</sup> *Ibidem*.

*anticipada a la resolución intimatoria.*"<sup>219</sup>. Retomando el artículo en estudio, en dicha resolución al momento de admitirse la demanda se ordena el desalojo, y de existir solicitud de la parte se ordenará la retención preventiva de los bienes del demandado.

Dicha resolución insta un plazo de 15 días para que el demandado oponga las excepciones procesales y la materiales, caso contrario deberá cumplir con lo ordenado referente al desalojo del inmueble. Se hace énfasis en el fundamento necesario de dicha(s) excepción(es), para lo cual únicamente puede aportar prueba pertinente y útil, caso contrario resultará inadmisibles. Sobre la posibilidad de la prueba confesional, se limita a realizarse mediante interrogatorio escrito, siendo facultad del juez el análisis sobre la necesidad de la misma.

- 2) **Sobre las rentas futuras e intervención de tercero:** En la misma resolución intimatoria, se realiza la advertencia so pena de desalojo inmediato, el depósito de futuras rentas a partir de la notificación de la demanda estos depósitos se realizan en las cuenta del Juzgado. Si existiera duda sobre el monto equivalente a la renta, el juez fijara uno precautoriamente. Si el demandado incurre en impago de las rentas correspondientes al periodo posterior a la interposición de la demanda, se ordenará el desalojo al mismo tiempo que se le condenará al pago de costas, teniéndose por terminado el proceso.

Es importante señalar que en caso de que exista un tercero como inquilino físico o poseyendo el inmueble, como extraño de la relación bilateral consentida por el arrendante y arrendatario, no resulta necesario notificarlos, lo cual resulta razonable en el supuesto de que este tercero no es parte del contrato origen del y se guía por el fin último de la ley, acortar los plazos e

---

<sup>219</sup> Parajales Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp. 169.



invertir el contradictorio. Lo anterior, sin dejar en indefensión a estos terceros, pues se les reconoce el derecho a apersonarse y ejercer su defensa. No obstante y retomando el sentido de celeridad que le impregna el fin de esta ley a este proceso, pese a estar el inmueble ocupado, en caso de proceder el desahucio, se ejecutará contra todos los que se encuentren en él.

3) **Sobre las causas para ejecutar la resolución intimatoria:** La ley señala que se ejecutara esta:

- a) Sí se allana el demandado a lo pretendido, lo anterior acorde al artículo 304 del CPC costarricense, produciendo consecuencia inmediata el dictado de la sentencia sin más trámite, por existir plena conformidad por parte del demandado, en referencia a las pretensiones del promovente, sin existir ningún condicionamiento por parte del primero. Lo anterior aunado ya se tiene dictada la sentencia, con la resolución intimatoria, por ello un allanamiento parcial procedería única y exclusivamente en el caso de que no contraríe lo dispuesto en dicha resolución -salvo exista oposición fundada, lo que se analizará más adelante-. Es importante señalar como este accionar puede realizarlo la parte accionada en cualquier momento del proceso.
- b) La ausencia, presentación tardía o que la oposición sea infundada.
- c) Si se produce el impago de las rentas que existieran posterior a la notificación de la resolución intimatoria.

4) **Oposición admisible:** La ley admite como oposición fundada la que alegue prescripción, pago y falta de vencimiento del plazo; igualmente aplica para las excepciones indicadas en la ley, al respecto se debe señalar las dispuestas en el artículo 298 del CPC aplicables a este proceso: la falta de competencia, falta de capacidad o la defectuosa representación, indebida acumulación de pretensiones, litisconsorcio necesario incompleto, acuerdo arbitral, litis pendencia, cosa juzgada, transacción, prescripción. Sobre la

temática de oposición infundada el catedrático Parajeles Vindas ha ampliado indicando que *“A falta de esa oposición fundada, la sentencia anticipada o resolución intimatoria adquiere firmeza sin necesidad de un pronunciamiento expreso. Lo anterior por cuanto el demandado no se opone porque lo desea, únicamente puede realizarlo en virtud de los términos indicados en la ley”*<sup>220</sup>

5) **Señalamiento de audiencia oral:** Cuando exista oposición fundada presentada, el juez deberá señalar y celebrar audiencia oral, suspendiéndose los efectos de la resolución intimatoria. Dicha audiencia se celebrará de conformidad a lo estipulado en la Ley número 8624, LCJ, de la cual se debe rescatar sobre los numerales a los que refiere el proceso monitorio, en el caso específico del artículo 4 lo siguiente:

- a. Dicha audiencia, acorde a la complejidad del caso, puede celebrarse en una o varias sesiones.
- b. La norma realiza la advertencia para que los apoderados judiciales de las partes, aun suceda un evento que provoque su ausencia, sea por caso fortuito o fuerza mayor, concurra un sustituto.
- c. En caso de inasistencia del actor, se tendrá por desistida la demanda, adicionando la condenatoria en costas y daños. Si alguna de las partes asistentes a la audiencia manifiesta interés legítimo o debido a la naturaleza de lo debatido, se requiera continuar la misma, se procederá así, en el tanto dicha superación no dependa en su totalidad del actor. Se practicará prueba y se dictará sentencia.
- d. En caso de inasistencia del demandado, si fuera necesario se practicará la prueba ofrecida por el demandante<sup>221</sup>, si no fuera el caso se procede con el dictado inmediato de sentencia.

---

<sup>220</sup> Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010. Pp. 169.

<sup>221</sup> El artículo 4, en su inciso 2 de la Ley, señala como *números apertus* las razones susceptibles de evitar el dictado inmediato de la sentencia *“(...)por tratarse de hechos no susceptibles de ser probados por confesión o que las pretensiones se refieran a cuestiones de orden público o derechos indisponibles”*

- e. Ante la inasistencia de las partes, se tiene por desistido el proceso sin imposición de condenatoria.
- f. En caso de ausencia del juez, se fijará inmediatamente nueva fecha y hora para la nueva celebración en el plazo de los siguientes 10 días naturales.
- g. En lo que refiere a posposición y suspensión de audiencias se manejan, se estableció por números clausus las razones, en el caso de la posposición de las audiencias únicamente caso fortuito o fuerza mayor, comprobados debidamente. Para la suspensión -con un grado subjetivo de apreciación por parte del juzgador-, se establece para en casos muy calificados, cuando sea necesario para la buena marcha del proceso, a fin de deliberar sobre aspectos complejos, o a petición de parte para instar a un acuerdo conciliatorio; en caso de decretarse debe señalarse en el plazo máximo de 5 días, fecha y hora para reanudación. Adicionalmente, el artículo indica: *“La superposición de audiencias a las que deban asistir las partes o sus abogados, no es causa de justificación de las ausencias; no obstante, si esa circunstancia se hace ver con la debida antelación, por causa justificada, a criterio del juez, podrá posponerse la que se haya señalado de último, dentro de los cinco días siguientes.”*
- h. Si la suspensión es mayor a los 5 días, no puede reanudarse, se señalará nueva audiencia.
- i. Se llevará una documentación de las audiencias, los cuales constarán de: control de la audiencia referente a la fecha, hora y asistentes debidamente identificados; documentación mediante soporte aptos para la grabación de imagen y sonido, en caso de no ser posible la primera, se utilizará siempre la segunda. Si en última instancia no se pudieran utilizar estos medios, se realizarán actas exhaustivas, únicamente para documentar la prueba practicada en audiencia. No



se permitirá la transcripción literal o escrita de los actos, si el acta<sup>222</sup> es requerida, el registro siempre queda en el juzgado como anexo al expediente.

- j. La deliberación del juez para el dictado de sentencia o resolución de asuntos complejos, es privada.

En cuanto al numeral 5 en su inciso 5, este desarrolla la celebración de la audiencia oral a raíz de oposición fundada, la cual se guiará las siguientes reglas: “(...) **a) Informe a las partes sobre el objeto del proceso y el orden en que se conocerán las cuestiones por resolver. b) Conciliación. c) Ratificación, aclaración, ajuste y subsanación de las proposiciones de las partes, cuando a criterio del tribunal sean oscuras, imprecisas u omisas, cuando con anterioridad se haya omitido hacerlo. d) Contestación, por el actor, de las excepciones opuestas, ofrecimiento y presentación de contraprueba. e) Recepción, admisión y práctica de prueba pertinente sobre alegaciones de actividad procesal defectuosa no resueltas anteriormente, vicios de procedimiento invocados en la audiencia y excepciones procesales. f) Resolución sobre alegaciones de actividad procesal defectuosa, excepciones procesales y saneamiento. g) Fijación del objeto del debate. h) Admisión y práctica de pruebas. i) Conclusiones de las partes. j) Dictado de la sentencia.”**

- 6) Se realiza el dictado de la sentencia al finalizar la audiencia oral, confirmándose o revocándose la intimatoria. En el caso de la primera se

---

<sup>222</sup> Los requisitos de contenido de la misma son: **a)** El lugar, la fecha, la hora de inicio, la naturaleza y la finalización de la audiencia, con la indicación de las suspensiones y las reanudaciones. **b)** Los nombres del juez, las partes presentes, los defensores y los representantes. **c)** Los nombres de los testigos, peritos y demás auxiliares que declaren, así como la referencia de la prueba trasladada y de los otros elementos probatorios reproducidos, con una breve mención sobre los aspectos a los que se refirieron. **d)** Las resoluciones que se dicten, las impugnaciones planteadas y lo resuelto sobre ellas, consignando, en forma lacónica, los fundamentos de la decisión. **e)** Los nuevos señalamientos para la continuación de la audiencia. **f)** Una síntesis de las principales conclusiones de las partes. **g)** Mención de la lectura de la sentencia. **h)** Cualquier otro dato que el juez considere pertinente. **i)** La firma de los jueces que participaron en la audiencia.



fijarán los honorarios de los abogados. Si resulta una sentencia desestimatoria, se revocarán los actos de ejecución y/o medidas cautelares vigentes.

- 7) Como efecto de la sentencia desestimatoria, se revocará cualquier acto de ejecución o medida cautelar que se haya acordado. Adicionalmente, en 8 días posteriores a la firmeza de la misma, el actor cuenta con la posibilidad de solicitar la conversión en proceso declarativo. En caso de admitirse esta, se conservarán las medidas cautelares obtenidas, previo rendimiento de caución y tendrá eficacia toda la prueba practicada con anterioridad.

Una vez dictada sentencia, se establece en el artículo 9 de dicha ley, la inmediata puesta en posesión del bien, dentro del cual contribuye en dicha tarea la autoridad administrativa, siendo lo habitual que sea la fuerza pública de la localidad la encargada de ejecutar lo dictado por el juez mediante comisión expedida a solicitud del interesado. Asimismo establece que de presentarse algún incidente para frenar dicho trámite, en el tanto sea evidente su improcedencia, se rechazará de plano sin recurso alguno.

Por medio de incidente, estando en firme la sentencia y existiendo rentas pendientes de pago, el actor puede proceder a cobrar lo alquileres insolutos así como los servicios y gastos que se encuentren al descubierto, vinculados al alquiler. La misma ley da la posibilidad de ejercer el derecho de retención, en su artículo 10, estableciendo la posibilidad –a solicitud de parte- de retener de forma preventiva los bienes del demandado se dictará en la resolución intimatoria<sup>223</sup>. Esta posibilidad nace como forma de garantizar el pago de los gastos al descubierto anteriormente señalados, adicionando el artículo puede mantener la retención hasta tanto se satisfagan las obligaciones pendientes. Sin embargo resulta meritorio señalar, que el inventario de los bienes a retener, se podrá realizar hasta en el inicio del proceso

---

<sup>223</sup> Artículo 6. Monitorio Arrendaticio. Ley N° 9160. 2013.

incidental, el cual procede una vez firme la sentencia que declare con lugar el desahucio.

El anterior artículo la Ley 9160 remite tanto a la LGAUS como al Código Civil, al respecto interesa mencionar que el numeral 65 de la primera señala que de darse la anterior situación “(...) *puede retener los objetos legalmente embargables con que la cosa arrendada se encuentre amueblada, guarnecida o provista, que pertenezcan al arrendatario, su cónyuge, sus hijos y sus padres por consanguinidad o afinidad*”, además se presume que los bienes dentro del inmueble, pertenecen al inquilino- salvo prueba fehaciente-. Asimismo determinó el legislador que existe preferencia sobre acreedores salvo cuando tengan derecho real; para los casos que el arrendatario actuando de mala fe traslade los bienes fuera del inmueble objeto del contrato, el arrendador puede exigir su devolución a la propiedad siempre y cuando lo haga dentro del mes siguiente al día cuando realizó la movilización.

Sin embargo al hacer remisión al Código Civil únicamente hace referencia sobre ese derecho de retención en los siguientes casos: a) Artículo 330, el cual pertenece al Libro II: Los bienes y de la extensión y modificaciones a la propiedad, Título II: Del Dominio, Capítulo VI: De los derechos de restitución e indemnización, el cual hace referencia a que el poseedor de mala fe no tiene este derecho de retención; b) Artículo 993, inciso 4, el cual pertenece al Libro III: De las Obligaciones, Título VIII: De las diversas clases de créditos, sus preferencias y privilegios, Capítulo IV: De los créditos con privilegio sobre determinados bienes, el cual hace referencia sobre la acción para exigir por las vías comunes separadamente del concurso de los que con derecho de retención la hayan usado; c) Artículo 1195, el cual pertenece al Libro IV: De los contratos y cuasi-contratos y de los delitos y cuasi-delitos como causa de obligaciones civiles, Título VI: Del Arrendamiento de Obras, Capítulo III: De las Obras por Ajuste o Precio Alzado, el cual hace referencia sobre el ejercicio del derecho de retención sobre una cosa mueble cuando se mantenga deuda por alguna obra sobre la misma; d) Artículo 1357, el cual pertenece al Libro IV: De los contratos y cuasi-contratos y de los delitos y cuasi-delitos como causa de

obligaciones civiles, Título XI: Del Depósito, Capítulo I: Del Depósito Convencional, el cual hace referencia sobre el ejercicio del derecho de retención sobre una cosa mueble cuando se mantenga deuda por alguna obra sobre la misma.

Al indagar más sobre este derecho y buscar complementar la normativa anterior, se debe indicar que el CPC, contiene en su numeral 454, el cual se refiere al cobro de alquileres insolutos y otros y derecho de retención. El mismo, reitera la posibilidad con que el actor cuenta para el cobro de las rentas no pagadas y demás gastos relacionados con el alquiler, a través de un incidente este mismo se tramita en pieza separada. Señala que debe proceder bajo esa misma figura para ejercer retención sobre los bienes del arrendatario y sus familiares, acorde con lo señalado en el párrafo anterior; asimismo señala como los bienes se asegurarán, mediante diligencia de embargo.

Se aprecia claramente, que no existe una referencia dirigida al arrendamiento de inmuebles y las premisas para la aplicación de la retención estipulada dentro de nuestro Código Civil, propiamente.

Es importante señalar que a sentencia resultante del proceso monitorio, tiene efecto de cosa juzgada formal<sup>224</sup>, precluyendo la discusión dentro del mismo proceso.

#### **4.1.6. Etapas procesales recurribles**

El numeral 7 de la Ley 9160 regula el recurso de apelación, el cual deberá plantearse de forma oral -en el supuesto de que se interponga durante la audiencia- y en los otros supuestos, se realizará de forma escrita dentro del plazo de tres días. Adicionalmente deberá estar debidamente fundamentado o de lo contrario será rechazado de plano.<sup>225</sup>

---

<sup>224</sup> Op. Cit. Artículo 8.

<sup>225</sup> Artículo 7. Monitorio Arrendaticio. Ley N° 9160. 2013.

Según lo explica el catedrático Jorge López González, la apelación deberá plantearse de forma oral, si la resolución se dicta en la audiencia de forma oral y completa<sup>226</sup>. Esta es línea que sigue nuestra jurisprudencia en el voto 739-2010 que indica lo siguiente:

*“Se entiende que se deberá interponer de forma, antes de que se inicie cualquier otra actividad, pues iniciada una actividad precluye la posibilidad de plantear el recurso. Debe hacerse oralmente, porque es la forma de actuar en la audiencia”<sup>227</sup>*

En cuanto al supuesto de “los demás casos”, hace alusión a los casos en donde la resolución no sea dictada durante la audiencia, sino se dicta de forma escrita y fuera de la misma. <sup>228</sup> El plazo de los tres días estipulado en la norma debe de entenderse que rige cuando todas las partes hayan sido notificadas, esto de acuerdo al CPC estipulado por la “comunidad de plazos”.<sup>229</sup>

---

<sup>226</sup> López González, Jorge Alberto. Ley de Monitorio Arrendaticio: comentada y con jurisprudencia. Editorial Juricentro. Costa Rica. 2015. P.76.

<sup>227</sup> Voto N° 739-2010 del 30 de enero de 2010. Sala Constitucional. Costa Rica.

<sup>228</sup> López González, Jorge Alberto. Ley de Monitorio Arrendaticio: comentada y con jurisprudencia. Editorial Juricentro. 2015. Pp.76 -77.

<sup>229</sup> Artículo 145 Código Procesal Civil de Costa Rica. Ley 7130. 1989.



Según lo indica al numeral 7 de la LMA, el recurso de apelación procederá exclusivamente contra las siguientes resoluciones:

**a) La que rechaza la demanda:** Por su relación directa con el principio de fundamental acceso a justicia es menester que este tipo de resoluciones tengan recurso de apelación.

**b) La que declara con lugar las excepciones procesales:** Es decir, que no es recurrible si se declara "sin lugar", salvo cuando se impugne la sentencia de fondo.<sup>230</sup> En el supuesto de que la apelación sea aceptada, se debe de remitir el expediente al superior y esto podría plantear algunas dificultades en el procedimiento como la continuación de la audiencia y el cumplimiento de los plazos establecidos en la ley.<sup>231</sup>

**c) La sentencia que se pronuncia sobre la oposición:** Esta es la sentencia que resuelve la controversia en cuanto al fondo y la única que se dictaría en este proceso en primera instancia. De acuerdo con lo establecido por la norma, se puede dilucidar como la resolución que rechace la oposición por infundada, extemporánea, rebelde o por allanamiento, carece de recurso de apelación, pues para dichos supuestos ni siquiera se debe hacer señalamiento para audiencia oral; siendo así, sólo la sentencia dictada en audiencia oral- porque se planteó una oposición válida en su momento- admite recurso de apelación. La norma no aclara si se trata de una sentencia declarada con lugar o sin lugar, por esto es procedente en ambos supuestos.<sup>232</sup>

---

<sup>230</sup> Artavia Barrantes, Sergio. Monitorio de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Continental. Costa Rica. 2013. P.197.

<sup>231</sup> López González, Jorge Alberto. Ley de Monitorio Arrendaticio: comentada y con jurisprudencia. Editorial Juricentro. 2015. Pp.78

<sup>232</sup> Artavia Barrantes, Sergio. Monitorio de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Continental. Costa Rica. 2013. P.197.

En este sentido cabe mencionar al procesalista Sergio Artavia, quien resalta lo siguiente:

*“(...) Esta es la verdadera taxatividad impugnativa, pues como dijimos, al consagrar la LMA un sistema por audiencias-oral-; se reducen la cantidad de resoluciones interlocutorias, previas o procesales, pues la mayoría se dictan en audiencia y de manera oral y por ello hay “mayor” taxatividad en una ley con ese modelo, pues sería contrario e incompatible con la oralidad, que se consagrar un sistema abierto o amplio de resoluciones recurribles mediante apelación...”*<sup>233</sup>

Adicionalmente, este artículo estipula como en el supuesto de que la apelación de autos o sentencias anticipadas se interponga en la audiencia de recepción de pruebas, el procedimiento no se suspenderá, salvo que la resolución apelada ponga fin al proceso. Cuando el objeto de la apelación no surta efectos suspensivos, la apelación se tendrá como interpuesta de forma diferida y condicionada a que la parte impugne la sentencia, reitere la apelación y esta sea trascendental para la resolución final, en cuyo caso será resuelta al conocer la sentencia de segunda instancia.<sup>234</sup>

En este sentido se debe aclarar que si un Tribunal dicta una sentencia, la cual le pone fin al proceso no estaría ante un supuesto de suspensión del proceso, sino ante uno de terminación.

---

<sup>233</sup> Op.Cit. P. 196.

<sup>234</sup> Artículo 7. Monitorio Arrendaticio. Ley N° 9160. 2013.

## Capítulo V: Expediente Legislativo 18067: Reforma al artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos

Mediante expediente legislativo número 18067, presentado por ex-Diputado José María Villalta Flórez-Estrada, en fecha 8 de abril de 2011 mismo que se publicó en La Gaceta número 121, Alcance 35, del 23 de junio de 2012, se buscó modificar el contenido del artículo 67 de la LGAUS en lo que refiere a la posibilidad que confiere la ley a los arrendadores de aumentar hasta en un 15% el precio de la renta estipulada en el contrato de arrendamiento, lo anterior se autoriza de forma anual acorde al artículo en mención. Al respecto señala el Msc. Carlos Darío Angulo:

*“La Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, popularmente conocida como “Ley de Inquilinato” estableció un sistema justo y proporcionado, como la misma Sala Constitucional lo ha confirmado, para el ajuste de los alquileres en las relaciones de arrendamiento que regula. Es justo ya que protege al inquilino al establecer límites al aumento que pueden operar en los arrendamientos.*

*En los alquileres de viviendas, el aumento anual no puede exceder de la tasa de inflación acumulada de los últimos doce meses, calculada según el índice de precios al consumidor. El 15% del que hablaba el candidato, no es de ningún modo un aumento automático ni habilita al arrendador a ese aumento cada año. Todo lo contrario, es el máximo al que se podría equiparar el reajuste en condiciones normales; incluso, si en determinado año la tasa de inflación fuese excepcionalmente*

*superior al 15%, será la Administración la que fijaría el monto del reajuste.”<sup>235</sup>*

La posibilidad que contiene el artículo 67, el cual fue aprobado en 1995, al establecer este aumento, siendo el límite **máximo** por aplicar el 15%, al monto pactado de renta, se estableció como punto de equilibrio de las cargas y obligaciones dentro de la relación contractual, recordando como las partes podían pactar un aumento menor. Es importante destacar el contexto económico previo a la promulgación de la LGAUS, pues la inflación acumulada al año 1994 era de un 19,86% en el país<sup>236</sup>, siendo este uno de los principales motivos referentes para establecer este porcentaje.

Planteó el ex legislador en el proyecto, haciendo referencia a las implicaciones que conlleva dicho aumento, resultando muchas veces en una consecuencia “(...) *desproporcionada, porque permite a los arrendantes de viviendas aumentar cada año hasta en un quince por ciento el precio del alquiler, aunque la inflación y el aumento en el costo de la vida, hayan sido mucho menor durante ese período.*”<sup>237</sup>. Asimismo manifestó que pese a existir la posibilidad de pactar un aumento menor, la regla general era siempre aplicar el aumento máximo permitido, poniendo en desventaja a la parte débil de la relación. La justificación de esta reforma planteada, surge en razón de que la inflación del 2008 al 2010 fue de las más bajas, siendo la del año 2010 de 6%. El texto propuesto para la reforma dictaba lo siguiente:

**“Artículo 67.-      *Reajuste del precio para vivienda***

---

<sup>235</sup> Angulo Ruíz, Carlos Darío. Sobre el aumento anual del alquiler. Columna Legal, M2 Actualidades Inmobiliarias. Publicado el 11 de enero de 2014. <http://m2.cr/blog/1939> (consultado 04 de abril de 2016)

<sup>236</sup> Indicadores económicos de Costa Rica 1995. Índice de inflación. <http://www.nacion.com/netinc/costarica/ind/inflacion.html> (consultado 04 de abril de 2016)

<sup>237</sup> Reforma al artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Expediente Legislativo Número 18067. Costa Rica



*En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.*

*El reajuste se regirá por las siguientes reglas:*

**a)** *Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al doce por ciento (12%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos.*

**b)** *Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al doce por ciento (12%), la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda dictará, con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese doce por ciento (12%) ni mayor que la tasa anual de inflación.*

*El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquel en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación de la Dirección General de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el Diario Oficial.*

*Si el arrendatario no está conforme con el reajuste, puede depositar, judicialmente, el precio anterior, pero su pago liberatorio quedará sujeto al resultado del proceso de desahucio promovido por el arrendador.*

*Cualquier reajuste de la renta superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.*

*Es válido el convenio de partes que acuerde un reajuste de precio menor y el pacto escrito por el cual se conviene en reajustes menores al índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.*

*Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste."*

En relación al texto anterior (reforma propuesta), dentro del dictamen afirmativo de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos, esta reafirmó la hipótesis planteada por el señor Villalta Flórez-Estrada, la cual fue piedra angular de la fundamentación de dicha reforma, indicando "(...)después de 15 años de aplicación, la norma contenida en el artículo 67 de la ley citada ha resultado desproporcionada, porque permite a los arrendantes de viviendas aumentar cada año hasta en un quince por ciento el precio del alquiler, aunque la inflación y el aumento en el costo de la vida, hayan sido mucho menor durante ese período."

Asimismo dictaminó que con el fin de respetar el principio de seguridad jurídica, debía emitirse mediante artículo transitorio, las disposiciones que aplicarían a los contratos vigentes al momento de entrar en vigencia la reforma, el texto aprobado se lee a continuación:

**“Artículo 67.-        *Reajuste del precio para vivienda***

*En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.*

*Salvo acuerdo más favorable para el inquilino, el reajuste se regirá por las siguientes reglas:*

- a) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al diez por ciento (10%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos.*
- b) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, establecerá el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese diez por ciento (10%) ni mayor que la tasa anual de inflación.*

*El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquel en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación del Instituto Nacional de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el Diario Oficial.*

*Si el arrendatario no está conforme con el reajuste, puede depositar, judicialmente, el precio anterior, pero su pago liberatorio quedará sujeto al resultado del proceso de desahucio promovido por el arrendador.*

*Cualquier reajuste de la renta superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.*

*Es válido el convenio de partes que acuerde un reajuste de precio menor y el pacto escrito por el cual se conviene en reajustes menores al índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos.*

*Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste.*

**ARTÍCULO 2.- Promoción de la Información sobre el ajuste máximo aplicable al arrendamiento de vivienda**

*El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos deberá publicar en los tres medios de mayor circulación nacional de prensa escrita, su página web oficial y otros medios que crea convenientes, un anuncio el primer día de cada mes, que*



*especifique claramente el ajuste máximo en el valor del arrendamiento aplicable para los contratos cuyo vencimiento sea ese mes, dicho cálculo estará basado en el contenido de esta ley.*

**TRANSITORIO.-** *Los contratos de arrendamientos vigentes se registrarán por la normativa anterior.*

*Rige a partir de su publicación.”*

Adicional a lo indicado anteriormente, se debe destacar como la propuesta establecía una modificación en las reglas que rigen el aumento no pudiendo ser mayor a un 12%. Lo anterior siempre y cuando la tasa de inflación acumulada de los 12 meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato, no superara dicho porcentaje, sin embargo se aprobó finalmente un porcentaje del 10%.

De vital importancia para este trabajo de investigación, es el señalamiento que hace el artículo y se cita *“Si el arrendatario no está conforme con el reajuste, puede depositar, judicialmente, el precio anterior, pero su pago liberatorio quedará sujeto al resultado del proceso de desahucio promovido por el arrendador.”*. Lo anterior genera un poco de confusión, por cuanto expresa el texto – que no introduce modificación a la misma sección precitada, del artículo original contenido en la ley-, que la inconformidad con el nuevo monto de la renta la presenta el arrendatario, permitiéndole de forma expresa incurrir en una causal de incumplimiento para este tipo de contratos, establecidas taxativamente en la Ley 9160, para incoar el proceso monitorio arrendaticio, sea la *“falta de pago del precio del arrendamiento”*<sup>238</sup>, mediante el depósito judicial del precio anterior y no del monto con reajuste, mismo que está autorizado por ley, sin embargo el proceso judicial para dimitir debe ser promovido por el arrendador, específicamente el monitorio arrendaticio debido a la causal invocada.

---

<sup>238</sup> Artículo 1. Monitorio Arrendaticio. Ley 9160. 2013.

Adicionado a lo anterior, en el último párrafo del artículo 67, se establece especial regulación para el caso de los alquileres pactados en moneda extranjera, estableciéndose la imposibilidad de realizar ajuste anual durante los 3 años mínimos de contratación. Lo anterior resulta contradictorio con el fin de esta reforma, por dejarse en este caso en indefensión al arrendador ante la posible inflación que ocurra en esos tres años. Desde 1995, año de promulgación de la LGAUS y hasta el año 2006, el método utilizado para el cálculo del tipo de cambio del dólar utilizado en nuestro país era sistema de minidevaluaciones, con una tendencia hacia la alza. Sin embargo posterior al año 2006, se transitó al sistema de bandas para realizar el cálculo del tipo de cambio, en el cual *“el precio de la moneda es determinado en principio con base en las reglas de la oferta y la demanda”*<sup>239</sup>.

---

239 Berrocal Azofeifa, Ian Alberto y Bermúdez Ramírez, Diana. El reajuste en el precio del alquiler de los arrendamientos habitacionales pactados en dólares, a partir del sistema de bandas cambiarias en Costa Rica. Rhombus. Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología. 1 de noviembre de 2011. Pp. 35. [http://www.ulacit.ac.cr/files/careers/89\\_ianberrocalazofeifaybermdez.pdf](http://www.ulacit.ac.cr/files/careers/89_ianberrocalazofeifaybermdez.pdf) (consultado 04 de abril de 2016)

El punto válido a favor de los legisladores se basaba en evitar el doble reajuste: el factor cambiario y el factor de inflación, sin embargo la falta visionaria de un posible cambio de la política monetaria ató de forma desfavorable los alquileres en dólares. Lo anterior aunado a que la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR), en el artículo 5 de la sesión 5677-2015 del 30 de enero del 2015, dispuso migrar de un régimen de banda cambiaria a uno de flotación administrada, en el cual el tipo de cambio es determinado por el mercado, pero el Banco Central se reserva la posibilidad de realizar operaciones de intervención en el mercado de divisas para moderar fluctuaciones importantes en el tipo de cambio y prevenir desvíos de éste con respecto al que sería congruente con el comportamiento de las variables, las cuales explican su tendencia de mediano y largo plazo<sup>240</sup>. Al respecto señalan en su artículo los señores Berrocal Azofeifa y Bermúdez Ramírez, sobre el estancamiento que produce la imposibilidad del aumento de los alquileres pactados en una moneda diferente a la de curso del país:

*“Con la entrada en vigencia de la ley 7527, se dispuso que “cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste”. La prohibición antes citada, creemos, se origina debido a que durante 22 años, Costa Rica se rigió bajo el sistema cambiario de minidevaluaciones, con el cual, el dólar se comportaba de una manera muy predecible y aumentaba periódicamente, razón que motivó a los legisladores a establecer una norma en procura de no perjudicar a los arrendatarios, quienes tradicionalmente han sido considerados la parte débil de la relación contractual con motivo del carácter social que se atribuye a esta materia.*

*Once años después de promulgada la ley, en el año 2006, Costa Rica decide variar el sistema cambiario, pasando de las minidevaluaciones*

---

240 [http://www.bccr.fi.cr/politica\\_cambiaria/](http://www.bccr.fi.cr/politica_cambiaria/) (consultado 04 de abril de 2016)

*a un sistema de bandas, las cuales se regulan a sí mismas por medio de la oferta y la demanda.*

*De esta forma, a partir del cambio de política cambiaria, el dólar inició un proceso de estancamiento, debido a que el sistema de bandas no ha demostrado comportarse en la forma que se predijo lo haría, al situarse el tipo de cambio durante mucho tiempo muy cerca del límite inferior, situación que provoca una afectación directa a los arrendadores que habían pactado en moneda extranjera, ya que por ley no pueden aumentar la renta a sus inquilinos, y desde que se inició con el sistema de bandas han visto estancado y hasta devaluado su ingreso.*<sup>241</sup>

---

<sup>241</sup> Berrocal Azofeifa, Ian Alberto y Bermúdez Ramírez, Diana. El reajuste en el precio del alquiler de los arrendamientos habitacionales pactados en dólares, a partir del sistema de bandas cambiarias en Costa Rica. Rhombus. Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología. 1 de noviembre de 2011. Pp. 36. [http://www.ulacit.ac.cr/files/careers/89\\_ianberrocalazofeifaybermdez.pdf](http://www.ulacit.ac.cr/files/careers/89_ianberrocalazofeifaybermdez.pdf) (consultado 04 de abril de 2016)



Recapitulando lo expuesto, con esta reforma contando con dictamen afirmativo de mayoría de la comisión encargada el día 03 de marzo de 2016 y aprobada en segundo debate por nuestros diputados en fecha 28 de marzo de 2016, se rebaja en una tercera parte el posible aumento máximo por realizar por parte del arrendador del inmueble anualmente sobre el monto de renta pactado. Como parte de la reforma, se responsabilizó al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) para establecer el porcentaje adicional del aumento en discusión, de presentarse una inflación acumulada de los últimos 12 meses mayor al 10%; la base técnica para establecer este porcentaje adicional, el desarrollo de la construcción y el equilibrio entre prestaciones del arrendador y el arrendatario. Este porcentaje será publicado por el Ministerio a cargo, el primero de cada mes, lo cual regirá los contratos que venzan en esa fecha. Sobre el tema manifestó el señor Rosendo Pujol, ministro del ramo:

*“Dado que muchos inquilinos no tienen la posibilidad de negociar con los arrendantes el aumento anual del alquiler, la aprobación de este proyecto de ley significa un resguardo contra los incrementos desmedidos para decenas de miles de familias que alquilan vivienda en nuestro país”.<sup>242</sup>*

Asimismo establece la reforma en su único transitorio, que los contratos de arrendamientos vigentes se regirán por la normativa anterior, esta reforma rige a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta. En razón de lo anterior, los contratos vigentes al momento de tenerse por publicada esta reforma, seguirán bajo el aumento máximo del 15%.

---

<sup>242</sup> Quirós, Bharley. Nueva ley de alquileres solo aplica a contratos nuevos. 18 de marzo de 2016. <http://www.laprensalibre.cr/Noticias/detalle/62300/nueva-ley-de-alquileres-solo-aplica-a-contratos-nuevos> (consultado 04 de abril de 2016).

**Capítulo VI: Modificaciones al proceso de desahucio contenido en la Ley 9160 Proceso Monitorio Arrendaticio acorde al nuevo Código Procesal Civil, Ley 9342 (rige a partir del 9 de octubre de 2018).**

**Sección I. Origen y evolución del Expediente Legislativo número 15979.**

Recientemente, la Asamblea Legislativa ha dado un paso en la necesaria evolución del derecho al aprobar el Código Procesal Civil, el cual dispone derogar el anterior Código<sup>243</sup> con más de 25 años en vigencia, siendo que el proceso civil contenido en la norma derogada demostró una inoperancia como herramienta para ventilar y solventar conflictos. Nuestros legisladores, en fecha 1° de diciembre del 2015, finiquitaron el atraso de una década que tenía la discusión legislativa sobre el proyecto del nuevo de Código Procesal Civil, iniciativa que permitirá acortar la duración de los juicios civiles.

El proceso de redacción inicio en abril de 1998, cuando la Corte Suprema de Justicia encargo al ex magistrado Ricardo Zeledón la elaboración de un esquema conceptual que sirviera de base para un anteproyecto de oralidad en la tramitación procesal de las distintas ramas del derecho, con una restricción a civil, laboral, familia y agrario. De lo anterior se obtuvo el documento titulado “Por un Código General del Proceso basado en la oralidad y conciliación”, publicado en el mes de agosto de 1998, tendente a crear un proceso judicial más expedito y justo. Al respecto señala Lic. Víctor F. Bulgarelli Céspedes en el dictamen de la Procuraduría General de la República sobre los principios para lograr un proceso judicial más expedito y justo:

*“El más importante de ellos es la oralidad, cuya aplicación ha redundado, como ya vimos, en una duración menor de los procesos.*

---

<sup>243</sup> Será derogado a partir del 9 de octubre de 2018 fecha en que empiece a regir el NCPC.

*Ella permite, asimismo, un mayor contacto del juez con las partes, lo que asegura, en muchos casos, un conocimiento más preciso de la verdad real de los hechos.*

*El segundo componente de la propuesta para el nuevo Código es la conciliación, es decir, la búsqueda del diálogo entre las partes para llegar a acuerdos satisfactorios que pongan fin al proceso en una etapa temprana del mismo. Ante los tribunales agrarios, un buen número de procesos se han resuelto mediante esta vía, evitándose así tener que esperar mucho tiempo para la resolución de los conflictos, con su consiguiente agravación.*

*Otro de los principios a integrar es el del impulso procesal de oficio, donde el juez no sólo sea director del proceso, sino incluso corrector de las deficiencias que encuentre con el propósito de poner en estado de igualdad a las partes. Sin duda alguna, como así ha sido en los procesos agrarios, habrá una tramitación más ágil de los expedientes.*

*Complementariamente, el principio de la inmediatez del juzgador juega un rol principal en la definición de los procesos.*

*(...)*

*De modo semejante, el principio de concentración hace que el juez pueda conocer en una sola audiencia, o muy pocas y seguidas, todo el elenco probatorio, lográndose que al momento de dictar sentencia, que se supone sería de inmediato o en lapso corto, tenga muy frescas en su memoria las diferentes aristas que pudo determinar a lo largo de la audiencia oral.”<sup>244</sup>*

---

<sup>244</sup> Oficio N° DM-794-99 de 22 de julio de 1999. Procuraduría General de la República de Costa Rica.



En ese mismo año se entrega la primera propuesta a Corte Plena, en su sesión número 34, siendo la misma rechazada en su totalidad: a raíz de lo cual se nombra una comisión redactora, integrada por el ex magistrado Ricardo Zeledón Zeledón y el Dr. Sergio Artavia Barrantes. En marzo del año 2000, esta comisión entrega la primera versión titulada “Código Procesal General”, a la cual se le realizan distintas modificaciones para que en el año 2001 se entregue la versión integrada con las recomendaciones recibidas. Es en la tercera versión de este, que se introduce la oralidad en los procesos civiles, agrarios y de familia. Para el 2003, la jurisdicción laboral se separa de este proyecto.

Es hasta el 18 de agosto de 2005, cuando se introduce a la corriente legislativa y es tramitado en la comisión de asuntos jurídicos bajo el expediente 15979; sin embargo se atascó durante diez años, primero durante el gobierno de Óscar Arias (2006-2010) donde se le realizó cambio de título, abandonado la idea de Código General y mutando a un Código Procesal Civil. Posteriormente durante el gobierno de Laura Chinchilla (2010-2014), se presentó el 21 de setiembre de 2010, el nuevo proyecto del Código Procesal Civil ante nuestros legisladores, aprobado en primer debate; sin embargo la Procuraduría realiza la advertencia referente a crear un mecanismo diferencia para reclamos por intereses de grupo, siendo que el Poder Ejecutivo vetó el proyecto sin poder contar con su segundo debate, requerido para la aprobación.

Consecuentemente, se procedió a modificar el texto en controversia, en lo referente a los intereses de grupo, redactándose en su artículo 19, incisos sexto *“Los grupos organizados a los que se les reconoce legitimación de grupo.”* y séptimo *“Cualquiera que en interés de la colectividad haga valer intereses difusos.”*. Asimismo en referencia al artículo 106, en cuando se trate de un amparo de interdicto para la protección de bienes de dominio público. Al respecto debemos aclarar los conceptos, por interés de grupo son *“aquellos que se caracterizan (...) por la representación y defensa de un núcleo de interés pertenecientes a los miembros de la determinada colectividad o actividad común, y, en cuanto los*



*representa y defiende, la cámara actúa a favor de asociados, la colectividad de comerciantes. De esta manera que estamos frente a un interés de esta cámara y, al mismo tiempo, de cada uno de sus miembros, de forma no individualizada, pero individualizable, lo que constituye un interés corporativo o que atañe a esa colectividad jurídicamente organizada.”*<sup>245</sup>En cuanto a los intereses difusos, el Código Modelo para Iberoamérica, los define como *“aquellos supraindividuales de naturaleza, indivisible, indeterminados, del que es titular un grupo, categoría o clase de personas, no organizadas originalmente, lo cuales son vinculados accidentalmente por una circunstancia de hecho, y que su aspecto objetivo tiene que ser considerado como un todo. Afecta a una muchedumbre innumerable de personas, sin que entre ellas exista un relación base.”*<sup>246</sup>

Esta nueva legislación, es resultado de una colaboración multifacética de abogados civilistas, procesalistas, litigantes y funcionarios judiciales, cuya piedra angular es la inserción de la oralidad en el proceso civil de nuestro país. El promedio de la duración actual de estos procesos se encuentra entre 10 a 15 años, siendo la meta de esta reforma lograr un promedio para la finalización del proceso un plazo no mayor a dos años. Al extender la oralidad o al proceso oral, no implica un método totalmente oral, hace referencia a un proceso mixto con preferencia de la oralidad, un juicio con una etapa de debate oral, este es el mecanismo para acortar la duración de estos juicios. Lo cual implica que la totalidad de las etapas de estas causas no se deberán hacer por escrito, sino mediante audiencias orales. El nuevo Código ejecuta los principios de celeridad y eficiencia en los procedimientos comerciales y civiles, mediante la predominancia oral en nuestra jurisdicción.

---

<sup>245</sup> Al respecto se puede consultar los siguientes votos de la Sala Constitucional números: 00593-2008, 0614-2007, 15949-2006, 02595-2005.

<sup>246</sup> Artavia Barrantes, Sergio y Picado Vargas, Carlos. Nuevo Código Procesal Civil Comentarios. Tomo 1. 1ª Edición. Costa Rica. 2016. Pp.195

Esta nueva normativa procesal comenzará a regir 30 meses después de su publicación. Sobre la necesidad de implementar este sistema orientado a la oralidad, señala Dr. López González:

*“Nuestra consideración de la oralidad como un sistema, nos lleva a adoptar el concepto de sistema procesal de la oralidad, con el cual hacemos alusión a ese conjunto de ideas, caracteres y principios inseparables que le dan una conformación especial al procedimiento. Pero, de oralidad no sólo se debe hablar como sistema procesal entendido como un todo. La oralidad puede estar presente en el procedimiento en una o en varias de sus fases o sólo en una de sus actuaciones, incluso puede manifestarse parcialmente, en una sola de sus perspectivas, es decir, como expresión verbal, en el principio de inmediación, en el de concentración o en el publicidad”<sup>247</sup>.*

## **Sección II. Nuevo Proceso Monitorio Arrendaticio.**

En la composición del NCPC, buscaron sus redactores que el mismo tuviera un orden lógico, así consta en la transcripción del dictamen afirmativo unánime rendido por los diputados y diputadas miembros de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos de la Asamblea Legislativa sobre el Expediente N. ° 15.979, "CÓDIGO PROCESAL GENERAL, en adelante denominado: CÓDIGO PROCESAL CIVIL, iniciativa del exdiputado Malavassi Calvo y otros, iniciado el 11 de agosto del 2005", al indicar que:

*“Se introduce un orden lógico en la presentación de los temas, que discurre de lo general a lo particular. Para facilitar la comprensión, se divide en dos libros: En el Libro primero encontramos las disposiciones generales aplicables a todos los procesos. En él se regula lo relativo a*

---

<sup>247</sup> López González, Jorge. Teoría General sobre el Principio de Oralidad en el Proceso Civil. Primera edición. San José. 2001. Pp. 31

*los principios, la aplicación de las normas, los sujetos, la competencia, las partes, actos procesales, prueba, audiencias orales, formas extraordinarias de conclusión del proceso, resoluciones judiciales, medios de impugnación, repercusión económica de la actividad procesal, tutela cautelar y normas procesales internacionales. En el libro segundo se regulan los procesos concretos, fundamentalmente, en cuanto al procedimiento de cada uno, estableciendo solamente las especialidades necesarias...”<sup>248</sup>*

Previo analizar la figura del desahucio y el proceso monitorio contenidos en este capítulo debemos acotar lo siguiente, en el artículo 183 del NCPC se establecen las normas que derogará una vez que empiece a regir, lo cual ocurrirá 30 meses después de publicado, siendo de nuestro interés los incisos 2 y 6, por cual señala que las leyes números 8624, LCJ del 01 de noviembre de 2007 y la número 9160, LMA del 13 de agosto de 2013, que serán derogadas en su totalidad. A lo anterior se debe adicionar, que la Ley 9362, Código Procesal Civil, fue publicado el día 08 de abril de 2016 en el Alcance 54 de La Gaceta número 68.

En este nuevo Código, en su Libro II, Capítulo III, se regula el Proceso Monitorio; en el artículo 110 se observan las disposiciones generales del proceso monitorio, sobre el cual vale hacer la advertencia que reúne tanto el proceso monitorio contenido en la Ley 8624 y el monitorio arrendaticio contenido en la ley 9160, adicionalmente se le introducen ciertas modificaciones. En cuanto a la competencia, este artículo no remite a ningún Juzgado especializado, como se indicaba en las precitadas leyes.

Este numeral, se divide en cuatro secciones, en la I sección en su inciso 1, regula el monitorio de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles –anteriormente contenido en el artículo del 1.1 de la LCJ- y en su inciso 2, regula el desahucio originado en una relación de arrendamiento. A diferencia de lo establecido en el

---

<sup>248</sup> Oficio N° SP-44-12 del 21 de febrero de 2012. Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.



artículo 1 de la LMA, en lo que respecta al monitorio arrendaticio, este código amplía el conocimiento de los proceso de desahucio de los arrendamientos de cualquier naturaleza, y establece un requisito adicional: debe constar documentalmente el contrato. Lo cual amplía la gama de asuntos que se conocerá mediante estos procesos, como lo es el caso del monitorio arrendaticio de establecimiento comercial, lo que en la LMA se encontraba excluido. En cuanto respecta a las causales para incoar el proceso, se mantienen las mismas establecidas en la LMA, las cuales son: vencimiento del plazo, falta de pago de la renta o de los servicios públicos, falta de pago de los gastos del condominio.

Según se indicó al inicio, dentro de las innovaciones que aporta este código, es mantener un orden lógico por lo cual recorre de lo general a lo específico, en la sección II habla sobre la resolución intimatoria, oposición y efectos dicho contenido se encuentra dilucidado en el artículo 6 de LMA; sin embargo posteriormente en el numeral 112 se profundiza la temática referida. Al respecto se reduce el plazo de 15 días a 5, en la resolución intimatoria para que el demandado cumpla o se oponga. Adicionalmente se mantiene la disposición de suspender los efectos de la resolución intimatoria, en el caso de resultar admisible la oposición, se excepciona de esta suspensión de efectos lo relativo a embargos.

En la sección III, se establecen las consecuencias del allanamiento y la falta oposición, manteniéndose la misma esencia que dicta el numeral 6 de LMA. Se regula sobre el contenido en la intimatoria respecto a la prevención del depósito de rentas futuras, mediante la integración de la norma con las reglas del sumario del desahucio sobre "*el depósito sucesivo de las rentas*"<sup>249</sup>. Sobre la consecuencia del allanamiento, plantea la nueva norma que se ejecutará la resolución intimatoria – el desalojo-sin más trámite; sin embargo acorde con la integración de la normativa, resulta aplicable, en lo que respecta la ejecución del desalojo lo aplicable para el sumario del desahucio. El NCPC establece en este sumario, que para la sentencia estimatoria la entrega del inmueble será ordenada al demandado, por el tribunal en

---

<sup>249</sup> Artículo 112.4. Código Procesal Civil. Ley 9342. Costa Rica. 2016.



un plazo razonable, y posteriormente se ordenará la puesta en posesión, lo cual en apreciación objetiva de la norma, esto plantea para una decisión de peso – la entrega del inmueble a quien corresponde-, en un plazo definido subjetivamente, lo cual difiere en su totalidad a lo anteriormente normado, que imponía la entrega inmediata acorde al artículo 9<sup>250</sup> de la LMA.

En la sección IV se habla de la audiencia oral, sentencia y conversión a ordinario. La norma remite, a diferencia de los establecido en la LMA, la cual indica debía tramitarse conforme con lo dispuesto en los artículos 4 y 5.5 de la LCJ, a las disposiciones establecidas para el proceso sumario de desahucio. Este nuevo contenido de la audiencia se encuentra en el artículo 103.3 y resulta bastante similar al 5.5 de la LCJ, sin embargo en sus subincisos 7 adiciona *“La definición de la cuantía del proceso.”* y en el 10 *“La resolución sobre la suspensión, la cancelación o la modificación de medidas cautelares, cuando exista solicitud pendiente de resolución.”* Lo cual viene a variar sustancialmente la competencia por cuantía, por cuanto anteriormente el Juzgado que conocía la tramitación del proceso, acorde al artículo 2 de la LMA, se indica que la autoridad jurisdiccional competente se define por territorio, sin importar la cuantía adicionalmente remite al artículo 115 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el cual asigna la competencia a los Juzgados civiles de menor cuantía del país. Asimismo se regló de forma separada –siguiendo el orden lógico del código- en el artículo 50.2.4 las consecuencias procesales en los casos de ausencia de las partes, que anteriormente se reglaba en el artículo 4.2.2 de la LCJ y el cual se analizó en el Capítulo III del presente trabajo, manteniéndose las mismas.

En cuanto al dictado de sentencia, se determinará si se confirma o revoca la sentencia intimatoria y si se acoge la oposición, el actor puede solicitar la conversión a proceso ordinario, sin embargo a diferencia de lo estipulado respecto a 8 días

---

<sup>250</sup> “Firme la sentencia, sin más trámite, a la parte actora se le pondrá en posesión del bien por medio de la autoridad administrativa (...)”

como plazo para solicitar en la LMA, este nuevo Código remite a seguir las reglas del proceso sumario contenido en el artículo 103.4, ampliándose el plazo a 10 días.

En el NCPC, se mantienen los dos regímenes creados tanto en la LMA como en el CPC, para la solución de conflictos de desahucio, los cuales son: proceso monitorio cuando exista falta de pago de renta, servicios públicos o cuotas condominales y la de vencimiento de plazo del contrato; el otro proceso es el proceso sumario de desahucio, cuando se pretenda la desocupación del inmueble objeto del contrato, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, en los casos previstos por la LGAUS o hacer cesar la mera tolerancia.

En cuanto propiamente al proceso monitorio arrendaticio, se encuentra contenido en el artículo 112, cual se divide en cuatro secciones, estas se analizarán a continuación. En su primer inciso hace referencia a la *legitimatío ad processum*, referente a la legitimación para interponer el proceso monitorio arrendaticio, señalando mediante y por lo que se entenderían como “*números clausus*” la acreditación a través de: el contrato, una resolución judicial anterior o los recibos periódicos de pago.

Es importante destacar que acorde con lo dispuesto por el artículo 110.1.2, se hace mención relevante de que el arrendamiento debe tener un respaldo documental, sin embargo mediante los requisitos definidos en el párrafo anterior, se amplía la interpretación que se debe entender por “*documental*”. Al respecto, el jurista costarricense Artavia Barrantes indica:

*“Con base en esta norma, la prueba es documental directa o algún principio de prueba por escrito. Si la prueba es documental, indubitable, clara e indiscutible, la admisión del proceso monitorio, no ofrece mayor dificultad. Si no es clara y directa, deberá existir algún principio de prueba por escrito, de la relación arrendaticia. La enumeración que hace la*

*norma ésta referida a la prueba documental. Para Fábrega, en sentido estricto, constituyen documentos los instrumentos tales como la escritura u otros signos gráficos que contienen una manifestación de voluntad o una declaración de verdad, en cuanto a la existencia de determinado acto, negocio, suceso, o contrato. Devies Echandía, da un concepto amplio, como toda cosa que sea producto de un acto humano, perceptible con los sentidos de la vista y el tacto, que sirva de prueba histórica indirecta y representativa, de un hecho cualquier. Lo que importa para efectos de la demostración de la relación arrendaticia es una manifestación de voluntad del demandado, reconociendo la existencia de la relación de arrendamiento, no es necesario que tal documento este firmado por el arrendatario (...) la norma es meramente enunciativa, de manera que se permite cualquier otro documento que tenga representación gráfica.”<sup>251</sup>*

Continuando con el análisis del artículo 112, sección II refiere a la resolución intimatoria, similar a lo establecido en el artículo 6 inciso a de la LMA, sobre el anterior se modifica el plazo otorgado en dicha resolución dado que el mismo se reduce, pasando de 15 a 5 días<sup>252</sup>. Además es importante recalcar que la intimatoria, a pesar de tener efectos de resolución anticipada, por su naturaleza especial, únicamente acepta recurso de revocatoria cuando posea algún tipo de vicio que la invalide, mas no admite recurso de apelación<sup>253</sup>. En cuanto a la prevención de rentas futuras que menciona la LMA en el contenido de la resolución intimatoria, durante el tiempo que transcurra durante la finalización del proceso, en el NCPC remite acorde al numeral 112.4, a lo establecido para el proceso sumario de desahucio, que indica “(...) *prevendrá al demandado la obligación de depositar en la cuenta y a la orden del despacho los alquileres posteriores a la demanda, bajo*

---

<sup>251</sup> Artavia Barrantes, Sergio y Picado Vargas, Carlos. Nuevo Código Procesal Civil Comentarios. Tomo 1. 1ª Edición. Costa Rica. 2016. Pp.370 y 371

<sup>252</sup> Artículo 110.2. Código Procesal Civil. Ley número 9342. Costa Rica. 2016.

<sup>253</sup> Acorde a los artículo que corren del 65 al 72.



*pena de ordenar el desalojo de forma inmediata en caso de incumplimiento.*"<sup>254</sup>, manteniéndose la esencia de la LMA.

En la sección III del numeral en discusión, se desarrolla el contenido de la oposición, indica como solo serán admisibles la que se funde en el pago comprobado por escrito, la prescripción, la inexistencia de la obligación de pago y la falta de vencimiento del plazo. Es meritorio recalcar que las oposiciones precitadas se observan como números clausus, sin embargo no se deben dejar de lado que dicha contestación debe realizarse en acatamiento a lo establecido en el artículo 37 del NCPC, respecto a la contestación negativa de la demanda; la misma regla aplica para a las excepciones procesales<sup>255</sup>. Al respecto, debe entenderse que el plazo de los 5 días – acorde al artículo 110- son hábiles y que computan a partir de última notificación realizada al último demandado. En comparación a las definidas en la LMA, se adiciona que el pago deba contar con comprobante por escrito y se innova con la posibilidad de alegar inexistencia de la obligación de pago.

En la sección IV, habla sobre la integración normativa, indicando bajo protesta de compatibilidad, aplicarían de forma supletoria los numerales referentes al sumario de desahucio, específicamente en lo que respecta a la legitimación, requisitos de admisibilidad de la demanda, depósito sucesivo de las rentas, la ejecución del desalojo y el cobro de los alquileres insolutos que corre del artículo 104, incisos 2, 3 y 6 y 105, incisos 3 y 5. Es importante acotar que en el desarrollo de este proceso, no se menciona el tema de la intervención de terceros asimismo no remite en lo que respecta a lo señalado en el sumario, dejándose un vacío al respecto sobre este tema en el desarrollo anteriormente redactado.

---

<sup>254</sup> Artículo 104.4. Código Procesal Civil. Ley número 9342. Costa Rica. 2016

<sup>255</sup> Falta de competencia, acuerdo arbitral, listis consorcio necesario incomplete, indebida acumulacion de pretensiones y litispendencia.



### Sección III. Nuevo Proceso Sumario de Desahucio.

Con el fin de evitar confusiones sobre la tramitación de la materia de desahucio, se realizará un análisis de los puntos distintivos del proceso monitorio arrendaticio en comparación al sumario de desahucio, acorde a lo analizado en el acápite anterior. Debemos iniciar por distinguir las causales que se disponen en el NCPC para incoar el proceso sumario de desahucio, que serían los casos previstos por la LGAUS, Código Civil y normativa especial, lo anterior se encuentra contenido en el artículo 104 inciso I del NCPC. Al respecto Artavia Barrantes, realiza un resumen de las causales admisibles a tramitarse por esta vía:

*“Subarriendo y desocupación encubierta del bien; cesión indebida del arriendo; no comunicar al propietario el traspaso del local; cambio de destino o actividad del bien; goce abusivo; actividades peligrosas, perturbatorias, insalubre, ilícitas, entre otras; realizar construcciones o mejoras sin autorización del arrendante; daños al bien arrendado; no conservación del bien en buen estado; no comunicación al arrendador de daños causados, aparición del vicios o defectos graves; quiebra o insolvencia del arrendatario, sin continuación del negocio y no comunicación de cesión; impedir la inspección del bien; no pago de la renta provisional o de la definitiva en el proceso de reajuste judicial de la renta; el no pago del reajuste legal por incremento en el precio en viviendas de interés social; violación a régimen de propiedad en condominio, su reglamento y acuerdos de propietarios; divorcio, separación judicial o nulidades de matrimonio, omisión de comunicar la subrogación del arrendamiento; no comunicación de muerte del arrendatario o inexistencia de causahabiente del arrendatario en viviendas; no comunicación de muerte y adjudicación sucesoria en arriendos comerciales, industriales o de servicio; vencimiento del plazo otorgado al usufructuario o fiduciario; remate del bien o traspaso judicial forzoso; expropiación; para uso personal o de familiares en viviendas*

*de interés; por nueva construcción en viviendas sociales; no comunicación del concurrencia de uso (industria domestica dentro de vivienda); desalojo del arrendante por no ocupar personalmente la vivienda o no iniciar construcción (interés social).”<sup>256</sup>*

Es importante mencionar, como mientras en el nuevo proceso monitorio indica que este dilucidara “*El desahucio originado en una relación de arrendamiento de cualquier naturaleza que conste documentalmente*”, dejando un portillo abierto para conocer otros tipos de desahucios que el CPC, excluía; además se distingue del proceso sumario de desahucio por cuanto este procede “*cuando se pretenda la desocupación de un inmueble*”<sup>257</sup>, limitando a los desahucios correspondientes a bienes, los cuales no correspondan a inmuebles, mediando un contrato de arrendamiento como respaldo, a ser tramitado por medio de un monitorio.

Se debe aclarar que tanto en el proceso monitorio como sumario, se tramita la causal del vencimiento del plazo del contrato, dicha causal (expiración del plazo), se tendrá como causal admisible en ambos procesos<sup>258</sup> solamente cuando el demandante logre demostrar que realizó declaración por escrito, indicando expresamente la no voluntad de renovar el contrato, conforme con lo estipulado en el numeral 71 de la LGAUS; lo anterior generará confusión y hasta una posible superposición de procesos desembocando en conflictos procesales, lo cual se analizará con profundidad más adelante. Asimismo se deduce del artículo 112.1, como en los casos que no se cuente con forma de acreditar el contrato, se tramitará por medio de sumario esta causal.

Adicionalmente, al ser el artículo 104.1 del NCPC, no remite de forma expresa

---

<sup>256</sup>Artavia Barrantes Sergio, Los Procesos de Desahucio y sus Causales. Tomo II, Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. 2004. Costa Rica. Pp

<sup>257</sup> Artículo 104.1. Procesal Civil. Ley 9342. 2016.

<sup>258</sup> Ver artículo del Código Procesal vigente, Ley 9342 artículo 104.1 y 110.1.2, lo cuales dictan en su último párrafo “*La causal de expiración del plazo procederá únicamente cuando el demandante demuestre que manifestó por escrito la voluntad de no renovar el contrato, de conformidad con el artículo 71 de la Ley N.º 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.*”

a la LGAUS – siendo que el CPC lo establece así en el artículo 448, consignando las causales dictadas en 121 de la LGAUS-, procederá el desahucio por medio de proceso sumario cuando se pretenda la desocupación de un inmueble, por terminación de un contrato de arrendamiento, en los casos previstos por la ley, o hacer cesar la mera tolerancia y la única excepción expresada por la norma son causales establecidas a tramitarse bajo el monitorio arrendaticio acorde al artículo 112 del NCPC vigente. Consecuentemente, resultaría aplicable este tipo de sumario a cualquier modalidad de arrendamiento o bien a la ocupación por mera tolerancia, siempre y cuando se refiera a un inmueble, así como cualquier otro supuesto no indicado por la LGAUS sobre los que indicados en el artículo 7 de esta última norma, los cuales serían: a) Los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares, en cuanto a los usuarios de sus servicios. b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial. c) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades. d) La ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local. e) El arriendo de espacios publicitarios. f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado.

El comodatario u ocupante no modifica su calidad por el hecho de abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad y otros que se deriven del uso del bien, aunque haya registrado a su nombre esos servicios. g) El uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad u otros servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como remuneración en especie. h) Los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio, se regirán por lo dispuesto



en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

En lo referente al emplazamiento para contestar la demanda, es de 5 días<sup>259</sup> tanto en el nuevo proceso monitorio arrendaticio como en el sumario de desahucio; esto difiere a la norma contenida anteriormente en la LMA, la cual otorgaba un plazo de 15 días<sup>260</sup>.

En cuanto lo planteado por esta nueva normativa respecto a la legitimación<sup>261</sup>, en comparación a lo dispuesto en el artículo 5 de LMA, únicamente adiciona este al indicar que resulta también procedente contra los poseedores del inmueble. En el NCPC, dentro de los principios rectores, se implanta el principio dispositivo en su artículo 2, el cual dispone *“La iniciación del proceso incumbe exclusivamente a los interesados, quienes podrán terminarlo en forma unilateral y bilateral, de acuerdo con lo regulado por este Código. Las partes podrán disponer de sus derechos procesales, siempre que no sean indisponibles. A nadie se puede obligar a formular una demanda, salvo disposición legal en contrario”*. Lo anterior se encuentra concordado con el artículo 21. 1 de la misma normativa que plantea una definición de parte legítima, como la parte que invoque tener o bien se atribuya algún tipo de relación jurídica con la pretensión.

En cuanto a los requisitos de la demanda, señala el NCPC en su numeral 104.3, norma compatible y aplicable al monitorio arrendaticio acorde al numeral 112.4, que añadido a los requisitos de la norma general desarrollados en el artículo 35, debe indicar la causal de desalojo, el monto de renta vigente, la fecha de pago y la ubicación del inmueble, innovando con este último requerimiento, lo anteriormente solicitado por el artículo 3 de la LMA. Además el actor se encuentra en la obligación de acreditar su relación jurídica con el inmueble así como el contrato de arrendamiento, si existiera, haciendo este último requisito facultativo, no mandatorio como si lo es en el caso del proceso monitorio arrendaticio, este último

---

<sup>259</sup> Artículos 103.2 y 110.2. Código Procesal Civil. Ley 9342. Costa Rica. 2016

<sup>260</sup> Artículo 6.A. Monitorio Arrendaticio. Ley 9160. Costa Rica. 2013.

<sup>261</sup> Artículo 104.2. Código Procesal Civil. Ley 9342. Costa Rica. 2016.



sigue la línea que había impuesto la LMA<sup>262</sup>.

Si se tratara de una vivienda, deberá aportar constancia del valor fiscal del inmueble. Lo anterior presenta una distinción a lo contenido en el artículo 3 de la LMA, por cuanto requiere el valor del inmueble, lo cual tiene por finalidad determinar si se trata de un arrendamiento de inmueble ubicado en la franja de valor correspondiente a los calificado como interés social. Esto se plasmó a fin de otorgar una tutela mayor a los destinatarios de este tipo de arrendamientos y aplicar las normas específicas como lo son los artículo 98 y 99 de la LGAUS y el artículo 62.4 del NCPC en el cual se determina el plazo dictado en sentencia para la devolución del inmueble al su actor, indicando como queda a criterio subjetivo del tribunal, facultad adicionalmente contenida en el artículo 104.5 del NCPC.

Con base al artículo 104.4, se indica la prevención que realizará la autoridad judicial en lo que respecta a futuras rentas, contabilizadas en fecha posterior a la interposición de la demanda, sobre estas reglas, el código vigente remite aplicar las mismas en el proceso Monitorio Arrendaticio<sup>263</sup>. En caso de incumplimiento corre el riesgo de desalojo inmediato, asimismo en caso de duda sobre el monto de alquiler, el tribunal determinará un monto provisional. En realidad esta sección resulta de aplicación para ambos procesos en análisis, mantiene lo dispuesto en el artículo 6, inciso b de la LMA, realizando una distinción en cuanto a terceros poseedores o subarrendantes, por cuanto ordena la nueva norma notificarles del proceso para hacer valer sus derechos<sup>264</sup>.

En lo que respecta a la audiencia, según se indicó la sección anterior, se establece aplicar las reglas de la audiencia del sumario -artículo 103.3- del NCPC para el proceso monitorio, asimismo esta norma viene a innovar lo dispuesto en la

---

<sup>262</sup> Artículo 3. Monitorio Arrendaticio. Ley 9160. Costa Rica. 2013.

<sup>263</sup> Artículo 104.4. Código Procesal Civil. Ley 9342. Costa Rica. 2016.

<sup>264</sup> *Ibidem*.

regulación de audiencias de la LCJ<sup>265</sup> en el tema de determinación de la cuantía del proceso, mismo que fue desarrollado en el análisis del nuevo proceso monitorio.

Referente al tema de las rentas futuras, aplica la normativa del sumario para el monitorio según la remisión del artículo 112.4 del NCPC, en la cual se indica la prevención dentro del emplazamiento para continuar con el depósito de las futuras rentas a la orden del despacho tramitador, siguiéndose el espíritu del artículo 6.b de la LMA. Si existe una diferencia en estos procesos que se debe señalar, para el monitorio se establece la intimación<sup>266</sup> del desalojo, mientras para el sumario se emplaza, siendo que esta resolución no tiene los mismos efectos, acorde con lo desarrollado en el Capítulo IV, Sección I, subsección 4, pues en la intimatoria se ordenará al demandado que realice la prestación solicitada por la parte actora<sup>267</sup>, el cual en ese proceso particular corresponde al desalojo del inmueble<sup>268</sup>, los efectos de la resolución inicial es diferente para cada proceso. Con respecto a la intervención de terceros, es destacable mencionar como en el sumario se regula el tema en el mismo sentido que en la LMA<sup>269</sup>, sin embargo se eliminó de esta nueva redacción la sección referente a la ejecución procedente contra los terceros, la cual indicaba *"Si procede la orden de desalojo se ejecutará contra todos los ocupantes del inmueble."*<sup>270</sup>

A diferencia del monitorio, y por los efectos procesales que conlleva la intimatoria como resolución anticipada, la cual se confirma o se revoca posterior a celebrada la audiencia si es admitida la oposición<sup>271</sup>; en el proceso sumario, hasta celebrada la audiencia, es que se dictaría la sentencia, la cual de resultar estimatoria permite a la autoridad tramitadora, ordenar al demandado la entrega del inmueble en un plazo razonable, de acuerdo con las circunstancias; trascurrido este se

---

<sup>265</sup> Importante recordar que la Ley Monitorio Arrendaticio, remitía a la Ley de Cobro Judicial en lo referente al desarrollo de la audiencias, según se había indicado anteriormente.

<sup>266</sup> Artículo 112.2. Código Procesal Civil. Ley 9342. Costa Rica. 2016.

<sup>267</sup> Artículo 110.2. Código Procesal Civil. Ley 9342. Costa Rica. 2016

<sup>268</sup> Op. Cit. Artículo 112.2

<sup>269</sup> Artículo 6.b. Monitorio Arrendaticio. Ley 9160. Costa Rica. 2013

<sup>270</sup> *Ibidem*.

<sup>271</sup> Artículo 110.4 Código Procesal Civil. Ley 9342. Costa Rica. 2016

ordenará la puesta en posesión<sup>272</sup>. Existe un conflicto con lo anterior por cuanto las reglas del monitorio remiten a las del sumario en cuanto a la ejecución del desalojo<sup>273</sup>, sin embargo en el caso del monitorio de confirmarse la intimatoria procedería de inmediato, más la norma que da función de integración jurídica sobre el tema, dicta como debe transcurrir un plazo razonable, el cual además resultará a criterio subjetivo del tribunal. Igualmente señalar, que lo anterior difiere en su totalidad a dispuesto por la LMA, la cual indicaba la inmediatez de la puesta en posesión del inmueble al actor una vez firmada la sentencia que confirmaba la resolución intimatoria<sup>274</sup>.

Sobre los alquileres insolutos y derecho de retención<sup>275</sup>, se establece en el NCPC la procedencia del cobro mediante incidente, estableciendo el derecho de retención sobre los bienes que se encuentren en el inmueble arrendado. Se debe reiterar la observación en cuanto al orden procesal establecido, tanto por el artículo 10 de la LMA, cuyo contenido es el mismo al del numeral 104.6 del nuevo Código, pues se indica como el inventario de los bienes a retener, se podrá realizar hasta en el inicio del proceso incidental, el cual procede a incoarse una vez firme la sentencia que declare con lugar el desahucio.

Sobre la puesta en posesión, referente a la devolución del inmueble al su actor, el plazo para la entrega del bien queda a criterio subjetivo del tribunal, facultad que se encuentra contenida en el artículo 104.5 del CPC. Esta última norma difiere en su totalidad a la normativa anterior, la cual indicaba una vez firme la sentencia, se le pondría en posesión del bien al actor sin más trámite e incluso habla de la intervención de la autoridad administrativa como ejecutor para lograr llevarla a cabo<sup>276</sup>.

---

<sup>272</sup> *Ibidem*.

<sup>273</sup> Op. Cit. Artículo 112.4.

<sup>274</sup> Artículo 9. Monitorio Arrendaticio. Ley 9160. Costa Rica. 2013.

<sup>275</sup> Op. Cit. Artículo 104.6.

<sup>276</sup> Artículo 9. Monitorio Arrendaticio. Ley 9160. Costa Rica. 2013.



#### **Sección IV. Posibles reformas a implementar en relación al Proceso Monitorio contenido en el nuevo Código Procesal Civil.**

Es de carácter urgente eliminar de las causales previstas para incoar el proceso sumario de desahucio, el de la expiración del plazo del contrato, pues no encuentra sentido tenerse duplicada la misma causal en el proceso monitorio. Lo anterior en aras de mantener una redacción que se preste a confusión, pues como se indicó anteriormente contienen los dos artículos de causales para interponer los procesos, el mismo exacto párrafo; asimismo los aportes realizados por la LMA, en cuanto a la reducción del proceso y la cual comparte el NCPC, en lo que respecta a las oposiciones admisibles, taxativas en comparación con las posibles por admitirse en el proceso sumario. Además al hacer referencia a prueba documental, entendiéndose esta como la manifestación por escrita de la voluntad del demandante, se sigue la esencia del monitorio documental, este plantea el NCPC, debido a la importancia que lleva el contrato de forma intrínseca, lo cual resultaría equivalente para la manifestación sobre la terminación del mismo y no tendría este mismo efecto si sucediera en un sumario.

En lo que respecta a la ejecución del desalojo, el artículo 112, en su sección IV, del NCPC, en razón del vacío de la temática, remite al articulado del proceso sumario de desahucio, sin embargo en esta tampoco hay regla clara para dicha situación, únicamente estipula en el artículo 104.5: *“En la sentencia estimatoria se ordenará al demandado la entrega del inmueble en un plazo razonable que conferirá el tribunal, de acuerdo con las circunstancias; transcurrido este, se ordenará la puesta en posesión”*. Es importante señalar que la LMA, contiene su numeral 9: ***“Firme la sentencia, sin más trámite, a la parte actora se le pondrá en posesión del bien por medio de la autoridad administrativa, con aplicación de lo dispuesto en materia de ejecución de sentencia. A solicitud del interesado, de ser necesario, la puesta en posesión se hará directamente por el tribunal o, en su caso, mediante comisión a otra autoridad judicial.”*** (subrayado no pertenece al original), la cual al ser derogado por la entrada en vigencia del NCPC, deja un vacío



legal al respecto que debería ser reformado a fin de no desproteger a la parte interesada en el cumplimiento del fin de este proceso que es la recuperación de su inmueble, aunado al hecho de dejarlo para acotación razonable, la cual puede traducirse en subjetiva del juzgador, el plazo para entrega del inmueble, lo cual a no dar un plazo determinado, podría incurrir en indefensión hacia el actor y hasta en el deterioro del mismo inmueble por el paso del tiempo.

Resulta meritorio señalar en lo que respecta al derecho de retención, en cuanto a su definición, brindada por Luis Diez-Picazo y Antonio Gullón, *“el derecho de retención es la facultad otorgada por la ley al obligado a la entrega o restitución de una cosa para retardar su cumplimiento, deteniendo la misma en tanto no se le satisfaga el crédito que tiene contra el acreedor a esa restitución o entrega”*<sup>277</sup>. Adicionalmente explican que *“el derecho de retención se encuentra ubicado dentro de la categoría de garantías reales, las cuales conceden al acreedor el poder de dirigirse contra cosas concretas y específicas, realizando por lo procedimientos legalmente establecidos su valor a fin de satisfacerse con lo obtenido en caso de incumplimiento por el deudor (prenda o hipoteca), o con los frutos o con aquella realización (anticresis), y son oponibles erga omnes, es decir, cualquiera que sea el titular de la cosa después de constituida la garantía está sujeto a la acción del acreedor. Otras veces conceden la facultad de prolongar una situación posesoria simplemente”*<sup>278</sup>

Sobre la temática indica el NCPC –artículo 104.6, que viene a rellenar el vacío legal presente en el nuevo monitorio arrendaticio en el artículo 112- que el inventario de los bienes por retener, podrá realizarse hasta en el inicio del proceso incidental, el cual procede una vez firme la sentencia que declare con lugar el desahucio, misma norma contemplada en la LMA –artículo 10-, lo cual podría resultar inútil si a estas alturas del proceso el inquilino ya desocupó el inmueble y este se encuentra sin ningún bien para retener, pero existen rentas y gastos

---

<sup>277</sup> Diez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio, Sistema de Derecho Civil II Volumen. España. Editorial Tecnos S.A. 6ª edición. Pp. 175.

<sup>278</sup> Ibidem. Pp. 172.

pendientes de pago. Lo anterior implicaría recurrir a otro proceso cobratorio para la recuperación de estos saldos al descubierto, perdiéndose la esencia inicial del proceso monitorio, lo cual debió haberse corregido en la misma redacción del código, el cual era un fallo que incluso se implantó en la Ley 9160.

## Conclusiones y Recomendaciones.

### Conclusiones.

El proceso monitorio, busca una reducción en los tiempos del desarrollo del proceso a fin de lograr una sentencia con efectos sobre lo pretendido; acorde con la LMA una vez presentada la demanda y dictada la resolución intimatoria, el plazo con el que cuenta el demandado es de quince días para oponerse o bien cumplir con el desalojo; si la oposición resultare admisible, se celebrará una audiencia oral, en la cual se evacuará la prueba propuesta, y el juzgador emitirá sentencia confirmando o no el desahucio. Es así como se observa, un proceso más expedito, pretendido por la LMA. Adicionalmente, con la futura entrada en vigencia del NCPD, el plazo se reduce en una tercera parte, pues ahora es de 5 días para presentar la oposición, estas fueron establecidas mediante números clausus – con el fin de mantener la celeridad del proceso-. Al respecto el autor Mejías Portugez en su tesis para optar por el grado de licenciatura en derecho<sup>279</sup>, hace una acotación sobre este tipo de procesos, explicando que el proceso monitorio no es un producto “ex novo” de la ciencia procesal, sino que surgió de manera paulatina en procura de la celeridad de los procesos al respecto señala:

*“Este procedimiento por opuesto- inclusive para la formación de ciertos títulos ejecutivos- consiste en que presentado el documento o los documentos constitutivos y que demuestran la fundabilidad de la pretensión, el juez verifica los presupuestos generales (...) y los especiales (...) y acoge la demanda mediante sentencia (...) Por el contrario, si el demandado comparece y opone las excepciones (defensas) se confiere traslado de ellas al actor, se abre a prueba y se*

---

<sup>279</sup> Mejías Portugez, Horacio. El derecho de defensa en el proceso monitorio arrendaticio, Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 1998. Pp.2.

*siguen las ritualidades del juicio ordinario u ordinario abreviado. Es decir, que se invierte la regla del contradictorio, el cual aparece como eventual, condicionado a la comparecencia del demandado y a la oposición de su excepción es que, según los juicios, pueden aparecer como limitadas por la ley en atención a la presunción de autenticidad que normalmente emana de los documentos (en el monitorio documental). Es decir, que se diseña un tipo de proceso sumamente abreviado, sin desconocer las esenciales garantías de la defensa en juicio”<sup>280</sup>*

Es importante recalcar que con la entrada en vigencia del NCPC, se dará la reducción del plazo de 15 a 5 días, para que el demandado cumpla o bien se oponga, lo cual es un logro en aras de alcanzar plasmar el principio de justicia pronta y cumplida en la practicidad de los procesos. Así determinado por cuanto, el plazo que otorga la LMA resulta muy amplio para resolver las pretensiones en donde la oposición admisible y la prueba deben ser evidentes, lo cual no amerita discusión o un plazo amplio para ser demostrado. Esto busca equiparar este plazo al periodo otorgado en el CPC vigente mismo que mantiene el NCPC para los procesos sumarios, anteriormente contenida en el artículo 433. Pues este proceso monitorio, al ser un proceso declarativo de carácter especial, híbrido entre el declarativo puro y de ejecución, resulta ilógico otorgar un plazo mayor a un proceso que busca acortar el mismo para dictar resolución final, siendo esta modificación un logro una vez implementada la nueva normativa.

A diferencia de lo establecido en el artículo 1 de la LMA, en el NCPC se amplía el conocimiento de los proceso al desahucio de arrendamientos de cualquier naturaleza, que anteriormente se encontraba limitado a una relación de arrendamiento civil o comercial; generándose una secuela de mayor tramitación de

---

<sup>280</sup> Mejías Portuquez, Horacio. El derecho de defensa en el proceso monitorio arrendaticio, Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 1998 citando a Salazar Arguedas, Olman. Temas Procesales, San José, Costa Rica, Editorial Juritexto, 1ª Edición. 1996. Pp.107.



desalojos por este tipo de proceso, agilizando estos trámites, lo cual es un gran avance y se encuentra acorde con el principio de concentración<sup>281</sup>. Asimismo este nuevo Código establece un requisito adicional que no mencionaba la LMA: debe constar documentalmente el contrato, o bien prueba documental sobre esta condición a fin de evitar producir un debate sobre esta circunstancia.

Sin embargo existe una grave y evidente falta al deber de cuidado de la Comisión Revisora del proyecto como de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos de la Asamblea Legislativa, la cual se manifiesta al incluir una causal idéntica para interponer en ambos procesos –sumario de desahucio como monitorio arrendaticio-, que inclusive fue redactada al final de cada artículo y con la mismas implicaciones, se cita *“La causal de expiración del plazo procederá únicamente cuando el demandante demuestre que manifestó por escrito la voluntad de no renovar el contrato, de conformidad con el artículo 71 de la Ley N.º 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.”*. Lo cual conlleva consecuencias procesales determinantes, pues pueden existir los procesos que cumplan requisitos para los dos y la única norma que dimite estas situaciones, es la contenida en el artículo 104.1 dicta *“Se exceptúan las pretensiones que deban ventilarse por el proceso monitorio.”*, pues los dos procesos buscan el desalojo, sin embargo los efectos de la resoluciones iniciales son distintas, asimismo las oposiciones admisibles en el caso del proceso monitorio arrendaticio se admitirán de forma taxativa la que se: funde en el pago comprobado por escrito, la prescripción, la inexistencia de la obligación de pagar la renta y la falta de vencimiento del plazo<sup>282</sup>. Dejándose de forma abierta la contestación que pueda realizar el demandante en el proceso sumario, siendo más conveniente este último proceso, para quien haya incurrido en un incumplimiento y desee alargar el proceso lo más posible, por lo cual es necesario realizar una interpretación sobre los alcances de la redacción en su último párrafo en ambos artículos, puesto sería una forma que podría emprender el demandado para atrasar el proceso, señalar la

---

<sup>281</sup> Op. Cit. Artículo 2.8.

<sup>282</sup> Artículo 112.3. Código Procesal Civil. Ley 9342. 2016.

confusión e incitar a los mismos juzgadores a dar respuesta a esta “excepción” previo a la continuación del proceso.

Al solicitar dentro de los requisitos de admisibilidad de la demanda, el valor de inmueble o bien un peritaje sobre el valor del mismo, como obligación al actor, acorde con lo estipulado en el NCPC, se debe señalar que se pierde la inversión del contradictorio, pues la carga probatoria con el fin de determinar si el inmueble es de interés social, se le pasa al actor, situación que no refleja la filosofía de la inversión del contradictorio, la cual si presentaba el proceso monitorio en la LMA, quien era el demandado el interesado en demostrar la no procedencia del proceso. Se podría justificar esta situación por el enfoque social, sin embargo se deja de lado el avance procesal.

En relación con lo indicado en el artículo 110.1.2. del NCPC referente al respaldo documental que deben de ostentar los arrendamientos para poder optar por la vía del desahucio monitorio, se debe de esperar a la interpretación realizada por la norma, pues puede concebirse la palabra “documental” en una forma estricta o amplia, según convenga a la parte, y esto podría significar una traba para incoar estos procesos.

Según se estudió previamente, en el artículo 2 de la LMA se regula la competencia y se indica que le corresponde a los tribunales civiles especializados del lugar en donde se encuentre el inmueble sin importar la cuantía y que en su defecto, conocerán los asuntos los juzgados civiles de menor cuantía. Sin embargo, cuando entre en vigencia el NCPC, las reglas de la competencia varían y se regresa a la competencia por cuantía. En este sentido lo que puede llegar a suceder, es como caso de determinarse un conflicto por incompetencia, los procesos puedan aletargarse y esto conlleve a un incumplimiento en los plazos previstos por la ley, pues generaría la espera en la determinación de la competencia, y las situaciones administrativas que esto conlleva: traslado de expediente, inclusión en los sistemas del otro juzgado, entre otros.

Asimismo en el artículo 3 de la LMA, en lo que refiere a las notificaciones se dictó normativa especial del tema en razón de las condiciones socioeconómicas de los usuarios e infraestructura de las comunicaciones, otorgando al Consejo Superior del Poder Judicial, poder para autorizar el señalamiento del lugar para atender notificaciones en zonas o sectores específicos del país. Lo anterior se dictaminó en ese sentido, previendo la brecha digital de nuestro país, lo cual tiene relación directa con lo dispuesto en la Ley de Notificaciones Judiciales en su numeral 7, atendiendo este tipo de situaciones, apartado que se dejará sin efecto al momento de entrar en vigor el NCPC, dejándose en el olvido la franja de especial situación económica que llega a afectar estos procesos.

Igualmente, se consigna un cambio en el plazo otorgado al actor para presentar la reconversión del proceso a declarativo, pasando de 8 días, acorde al artículo 6 inciso f de la LMA, a un plazo ampliado de 10 días en el artículo 103.4 del NCPC. Lo anterior, podría verse como un retroceso pues el ampliar un plazo significa consecuentemente alargar la finalización de un proceso, pues a pesar de finalizar el tema en la tramitación sumaria, se continuará posteriormente en otro proceso.

Sobre la misma línea, recordando cómo los vacíos que presenta el nuevo proceso monitorio arrendaticio en el NCPC son rellenados mediante la normativa dictada en el nuevo proceso sumario de desahucio; en el CPC, que será derogado el día 09 de octubre de 2016, específicamente para el proceso sumario contenido en este, señala que los casos, donde el demandado se opusiera a la demanda, se emplaza al actor por cinco días para que mediante audiencia se refiera a esta y ofrezca prueba en contra<sup>283</sup>, esta situación se modifica en el nuevo sumario en favor de la celeridad del proceso. Adicionalmente en el numeral 437 del código que será derogado, establece en su párrafo segundo, los cuales resultan aplicables por las normas del proceso ordinario a los sumarios en el tanto no haya norma expresa,

---

<sup>283</sup> Artículo 433. Código Procesal Civil de Costa Rica. Ley 7130. Costa Rica. 1989.



con el cuidado que estas sean compatibles y no se oponga a lo preceptuado en ese título. La anterior situación de remisión en falta de normativa, también es corregida en el NCPC donde no existe esta integración, lo que tiene efecto directo sobre el nuevo monitorio por cuanto las normas del sumario de desahucio sobre legitimación, los requisitos de admisibilidad de la demanda, el depósito sucesivo de las rentas, la ejecución del desalojo y el cobro de los alquileres insolutos, resultan aplicables al monitorio arrendaticio, lográndose una evolución normativa.

En cuanto a la puesta en posesión del bien, se debe esperar una interpretación de la norma que regula esta, pues según se expuso en el capítulo anterior existe un conflicto por cuanto las reglas del monitorio remiten a las del sumario en cuanto respecta a la ejecución del desalojo<sup>284</sup>, sin embargo en el caso del monitorio de confirmarse la intimatoria procedería de inmediato, pero la norma que da función de integración jurídica sobre el tema, dicta que debe transcurrir un plazo razonable, el cual además queda a criterio subjetivo del tribunal previo a girar la puesta en posesión. Además señalar, que lo anterior es contrario en su totalidad a lo dispuesto por la LMA, que indicaba la inmediatez de la puesta en posesión del inmueble al actor una vez firmada la sentencia que confirmaba la resolución intimatoria<sup>285</sup>.

Desde las primeras páginas de este trabajo de investigación se apuntó a las posibles etapas recurribles así como los medios adicionales en los que pueden basarse las partes interesadas en retrasar el dictado final de sentencia y la firmeza de la misma para su correspondiente ejecución; al respecto ha señalado Don Ricardo Zeledón como dogmas interruptores de la justicia pronta y cumplida, diciendo que:

*"Tres son los falsos dogmas levantados para garantizar los derechos procesales de los ciudadanos cuya verdadera función ha sido la de*

---

<sup>284</sup> Op. Cit. Artículo 112.4.

<sup>285</sup> Artículo 9. Monitorio Arrendaticio. Ley 9160. Costa Rica. 2013.



*dilatar, alargar, complicar, retrasar, entorpecer, la prosecución de los procesos. (...)*

*En primer lugar el dogma de la doble instancia. Entraña el correlativo derecho a apelar absolutamente todas las resoluciones dictadas por los jueces. Se califica por sus defensores como una verdadera garantía constitucional. En realidad es desconfianza hacia los jueces adornada de una estrategia destructiva. Si a cada gestión de cualquier parte (sic) va aparejada una decisión judicial para resolver lo pedido, entonces recurrir de todas las decisiones significa obstaculizar el camino del proceso con resultados frustrantes para el ciudadano con sed de justicia. (...)*

*El segundo dogma es el imperio de los incidentes. Se trata de otra inmensa y deforme puerta gigantescamente abierta para permitir el ingreso al proceso de todo tipo de discusiones, cuyo efecto principal es tratar de destruir todo el camino cumplido para volver a comenzar de nuevo. Por su medio se introducen confusiones, dudas, mal entendidos, se siembran las bombas destinadas a explotar antes o después en el corazón del camino procesal para impedir el avance, o como si todo fuere un juego declarar inexistente todo lo actuado y comenzar de nuevo. Porque mientras en algunos el proceso permanece absolutamente paralizado a condición de ser resueltos, en otros, aun avanzando, siempre pueden tener como consecuencia la terminación del proceso. (...)<sup>286</sup>*

En el artículo 9 de la LMA, se dicta que en el caso de “presentarse algún incidente para frenar dicho trámite, en el tanto sea evidente su improcedencia, se rechazará de plano sin recurso alguno.”. Lo anterior en referencia a la puesta en

---

<sup>286</sup> Zeledón Zeledón, Ricardo. Por un Código General del Proceso basado en la oralidad y la conciliación. 1998 San José, Corte Suprema de Justicia. Pp 102.

posesión, dejaba abierta la posibilidad para frenar el trámite, si no resultare evidente; el gran problema es que el término “evidente” queda sujeto a una apreciación subjetiva del juez que conoce el incidente; aunado a como ya se encuentra la sentencia en firme, lo cual resulta en una contradicción total, siendo esto improcedente. Además de ir en contra de la celeridad que pretende el proceso monitorio. En cuanto a la doble instancia, la LMA dicta dicha posibilidad, para apelar resolución, únicamente en tres escenarios: **a)** La que rechaza la demanda; **b)** La que declare con lugar las excepciones procesales. **c)** La sentencia que se pronuncia sobre la oposición, evitándose el viacrucis existente del abuso de la doble instancia, gran logro de esta ley. Sin embargo es importante señalar que en la propuesta del anteproyecto por parte de sus redactores visualizaba únicamente 12 autos apelables, sin embargo en el NCPC se concentraron en su artículo 67 inciso 3, un total de 31 resoluciones apelables, lo cual vuelve a ampliar lo que don Ricardo Zeledón llama “*dogma de la doble instancia*”, pudiendo convertir el proceso en un vaivén al tener que estar en conocimiento de distintas instancias para una sentencia final.

Con respecto al artículo 67 de la LGAUS, recientemente reformado, se observa que existe un paternalismo en la posición del legislador sobre la figura del arrendatario, por cuanto le autoriza a realizar el pago del monto de renta anterior, pese haberse realizado el aumento autorizado por ley, esto además constituye una causal para promover el monitorio arrendaticio acorde al artículo 1 de la LMA; además, se impone indefensión en los derechos del arrendador, pues este para recuperar la diferencia no cancelada por el inquilino sobre el monto de renta con el ajuste anual, debe incoar un proceso judicial, caso contrario se le permite al inquilino realizar el pago y continuar en el inmueble en el tanto realice los depósito por el monto previo al aumento, mediante depósito judicial. Esta situación se debió haber modificado con la reforma del artículo. Sin embargo, de darse la situación contraria, en el que el arrendatario, pese a su inconformidad mediante depósito judicial cumpliera con el nuevo monto, ¿Dónde acudiría el mismo en defensa de sus derechos, a fin de solicitar la devolución de lo pagado en exceso sobre el monto

máximo de reajuste una vez determinado el monto correcto? Al respecto indica el autor Parajeles Vindas que *“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de la LAUS, la fijación de alquileres procede para todos los contratos urbanos, salvo que se refieran a casas de habitación. Independientemente de la condición de interés social de la vivienda, el reajuste es automático y, en esas condiciones, se debe denegar de plano la demanda si se refiere a casas de habitación.”*. Acorde con lo anterior, existe este segmento, el cual es además el más vulnerable, desprotegido en ese sentido, por cuanto se excluye a los contratos de casa de habitación, situación que se arrastra en el NCPC vigente y no fue corregida según se observa.

Es importante recordar, que es necesario mantener la prudencia en cuanto al cambio de normativa, porque pese a la promulgación del NCPC, continuará rigiendo la Ley número 9160 hasta que se cumpla el plazo de 30 meses dispuesto en el NCPC. Esto se debe a que existen trámites iniciados bajos la LCJ, LMA y CPC, los cuales serán derogados, sin embargo la puesta en práctica del NCPC es paulatina más debe tomarse en cuenta cómo pese a indicar que la misma empieza regir 30 meses posterior a su publicación, sus transitorios básicamente inician una migración inmediata, la cual debe buscar ser implementada por nuestro Poder Judicial en transición paulatina y prolongada de la manera más prudente en estos próximos 30 meses mediante preparación de su funcionarios así como usuarios:

***“TRANSITORIO I.-***

*Los procesos que estuvieran pendientes a la entrada en vigencia de este Código se tramitarán, en cuanto sea posible, ajustándolos a la nueva legislación, procurando aplicar las nuevas disposiciones y armonizándolas, en cuanto cupiera, con las actuaciones ya practicadas.*

**TRANSITORIO II.-**

*Contra las resoluciones que estuvieran dictadas al entrar en vigencia este Código cabrán los recursos autorizados por las disposiciones procesales vigentes al momento en que se dictaron. “*



## Recomendaciones

Es importante señalar que los tramitadores judiciales de estos procesos deben tener especial cuidado debido a las reformas recientes, tanto en la LGAUS como con el NCPC, por las fechas de entrada en vigencia y la aplicación según las fechas de los contratos y presentación de la demanda. Lo anterior genera un fuerte recarga en los Juzgados y Tribunales Civiles de nuestro Poder Judicial, tanto en preparación como en la selección de su personal.

Con la ampliación de la competencia indicada en el NCPC, en su artículo 110, inciso I, sección 2, donde se dilata el conocimiento de los procesos al desahucio de arrendamientos de cualquier naturaleza, resulta necesario que se realice una interpretación sobre los alcances de este artículo, por cuanto se debe entender que todavía existen materias exclusivas de otras jurisdicciones. Lo anterior siguiendo el principio de especialidad, señalando las reglas para descartar que el proceso no corresponda a la materia, tomando como base el artículo 105 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Se hace hincapié en que deberá aclararse como los desahucios agrarios, competarán únicamente al juez especializado.

En la LMA, así como la modificación del NCPC, deberá reglarse en un nuevo orden procesal para ejecutar el inventario de los bienes a retener, pues pese a estar incluido este derecho de retención en la resolución intimatoria – tanto en la LMA como en el NCPC-; se recomienda incluir la posibilidad de levantar el inventario de los bienes a retener desde la resolución intimatoria, con el fin de evitar que los bienes sean trasladados fuera del inmueble y en caso de existir un saldo al descubierto puedan perseguirse estos, realmente. Caso contrario a lo actualmente planteado, lo cual permite realizar el inventario una vez firme la sentencia que dicta el desalojo. Lo anterior con el fin de no incurrir en una retención indebida.

## **Bibliografía**

### **DICCIONARIOS**

Argentina. Enciclopedia Jurídica Online. Lawi Latina.  
<http://argentina.leyderecho.org/>

Canabellas de la Torre, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual Buenos Aires. Ediciones Araya. Buenos Aires. 1988.

Real Academia Española. Diccionario de la lengua española. Edición del Tricentenario <http://dle.rae.es/?id=3jCFdVS> .

Valleta, María Laura. Diccionario Jurídico. 5ª Edición. Valleta Ediciones. Florida. 2007.

### **DOCTRINA.**

Antillón Montealegre, Walter. Teoría del proceso jurisdiccional. San José, Costa Rica. 1999.

Artavia Barrantes Sergio, Los Procesos de Desahucio y sus Causales. Tomo II, Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. 2004. Costa Rica.

Artavia Barrantes, Sergio y Picado Vargas, Carlos. Nuevo Código Procesal Civil Comentarios. Tomo 1. 1ª Edición. Costa Rica. 2016.

Artavia Barrantes, Sergio. Los Procesos de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. San José, Costa Rica. 1998.

Artavia Barrantes, Sergio. Monitorio de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Continental. Costa Rica. 2013.

Ascarrelli, Tullio. Iniciación al estudio del Derecho Mercantil. Editorial Bosch, Casa Editorial. Barcelona, España. 1964.

Barrera Graf, Jorge. Tratado de Derecho Mercantil. Primera edición. Editorial Porrúa, S. A. México, D. F. 1957. Pp. 243.

Calamandrei, Piero, Il procedimento monitorio nella legislazione italiana. Milán. 1926.

Calamandrei, Piero. El procedimiento monitorio. Traducción Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires. 1953.

Calamandrei, Piero. El procedimiento monitorio. Tratado Santiago Mentís Melendo. Buenos Aires, Editorial Bibliográfica Argentina. 1946.

Carroza, Antonio y Zeledón Zeledón, Ricardo. Teoría General e Instituciones del Derecho Agrario. Astrea, Buenos Aires. 1990.

*Correa Delcasso*, Juan Pablo. El Proceso Monitorio en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Editorial Bosch. Barcelona. 1998.

De los Mozos, José Luis. La nueva ley de arrendamientos rústicos: comparación y crítica con la legislación anterior. *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros*. 2003.

De los Mozos, José Luis. Presupuestos para una reforma de los arrendamientos rústicos en el derecho español. *Revista di diritto agrario*. 1954.

De Sola Cañizares, Felipe. Tratado de Derecho Comercial Comparado. Tomo Segundo. Primera edición. Editorial Montaner y Simón, S.A. Barcelona, España. 1962.

Diez Picazo, Luis y Gullón, Antonio, Sistema de Derecho Civil II Volumen. España. Editorial Tecnos S.A. 6ª edición.

Diez Picazo, Luis. Sistema de Derecho Civil. Editorial Tecnos. Madrid. 2003.

Espín Canovas, Diego. Derecho Civil Español Tomo III, Editorial Revista de Derecho Privado, 3ª Edición. 1970. Madrid.

Garrigues, Joaquín. Curso de Derecho Mercantil. Volumen I. Séptima Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, D. F. 1984.

Guasp, Jaime. Derecho procesal civil. Editorial Instituto de Estudios Políticos. Madrid. 1961.

López González, Jorge. Curso de Derecho Procesal Civil Costarricense. Editorial Isolma. San José. 2011.

López González, Jorge Alberto. Ley de Monitorio Arrendaticio: comentada y con jurisprudencia. Editorial Juricentro. 2015.

López González, Jorge. Teoría General sobre el Principio de Oralidad en el Proceso Civil. Primera edición. San José. 2001.

Parajeles Vindas, Gerardo. Curso de derecho procesal civil: procesos no cobratorios. 1ª Edición. San José, Costa Rica. 2010.



Parajeles Vindas, Gerardo. Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales). 1ª Edición, Poder Judicial. Heredia, Costa Rica. 2010.

Pérez, Víctor. Derecho Privado. Tercera Edición. Litografía e imprenta LIL S.A. 1994.

Rivero Sánchez, Juan Marcos. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Costa Rica. Ediciones Jurídicas Arete. 1999.

Sandoval López, Ricardo. Manual de derecho comercial: organización jurídica de la empresa mercantil. Tomo I, Tercera Edición. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, Chile. 1990.

Ulate Chacón, Enrique. Tratado de Derecho Procesal Agrario, Volumen II. Ediciones Guayacán. 1999.

## **EXPEDIENTES LEGISLATIVOS**

Expediente Legislativo de la discusión sobre el proyecto de Ley número 10.195: Código Procesal Civil. Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos, Asamblea Legislativa. Costa Rica. (Sin aprobar)

Expediente legislativo de la discusión sobre el proyecto de Ley número 15.979, "CÓDIGO PROCESAL GENERAL, en adelante denominado: CÓDIGO PROCESAL CIVIL, iniciativa del exdiputado Malavassi Calvo y otros, iniciado el 11 de agosto del 2005" (Aprobado)

Expediente legislativo de la discusión sobre el proyecto de Ley número 17.527, correspondiente a la propuesta de ley: "Ley de Monitorio Arrendaticio". (Aprobado)

Expediente legislativo de la discusión sobre el proyecto de Ley número 18067, correspondiente a la propuesta de ley: "Reforma al artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos" (Aprobado)

Expediente legislativo de la discusión sobre el proyecto de Ley número 18067, correspondiente a la propuesta de: "Reforma al artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos". (Aprobado)

#### **JURISPRUDENCIA.**

Voto N° 00014 del 09 de mayo de 2008. Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI. Costa Rica.

Voto N° 00030 del 14 de enero de 2014. Tribunal Primero Civil, como órgano monocrático. Costa Rica.

Voto N° 00074 del 22 de abril de 1998. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica

Voto N° 00096 del 05 de noviembre del 2014. Tribunal Contencioso Administrativo, Sección IV. Costa Rica.

Voto N° 00098 del 20 de abril de 2007. Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda. Costa Rica.

Voto N° 00107 del 26 de Noviembre de 1997. Sala I de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00138 del 23 de agosto de 1991. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00157 del 30 de enero de 1984. Tribunal Superior Civil. Costa Rica.

Voto N° 00217 del 27 de junio de 1990. Sala I de la Corte Suprema de Justicia.

Voto N° 00217 del 27 de junio de 1990. Tribunal Agrario. Costa Rica.

Voto N° 00296 del 23 de marzo de 2006. Tribunal Agrario. Costa Rica.

Voto N° 00315 del 07 de noviembre de 1990. Sala I de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica.

Voto N° 00355 del 15 de mayo de 2002. Tribunal Primero Civil. Costa Rica.

Voto N° 00378 del 24 de mayo del 2007. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00511 del 29 de mayo de 2006. Tribunal Agrario, Sección II del Segundo Circuito Judicial de San José. Costa Rica.

Voto N° 00726 del 25 de agosto de 2004. Sala I de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00739 del 30 de enero de 2010. Sala Constitucional. Costa Rica.

Voto N° 03275 del 13 de julio de 1996. Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 05423 del 29 de abril de 2011. Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica

Voto N° 09351 del 28 de junio de 2007. Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00309 del 31 de octubre de 1990. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00074 del 31 de julio de 1969. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00042 del 21 de junio de 1978. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00035 del 22 de marzo de 1991. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00074 del 31 de julio de 1969. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00013 del 29 de enero de 1993. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00369 del 16 de octubre de 2014. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00136 del 30 de enero de 2014. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Voto N° 00356 del 15 de abril de 2013. Tribunal Agrario, Segundo Circuito Judicial de San José. Costa Rica.



Voto N° 00186 del 27 de febrero de 2013. Tribunal Agrario, Segundo Circuito Judicial de San José. Costa Rica.

Voto N° 01122 del 26 de noviembre de 2010. Tribunal Agrario, Segundo Circuito Judicial de San José. Costa Rica.

### **OFICIOS ADMINISTRATIVOS**

Oficio N° SP-44-12 del 21 de febrero de 2012. Corte Suprema de Justicia. Costa Rica.

Oficio N° DM-794-99 de 22 de julio de 1999. Procuraduría General de la República de Costa Rica.

### **PUBLICACIONES.**

Angulo Ruíz, Carlos Darío. Sobre el aumento anual del alquiler. Columna Legal, M2 Actualidades Inmobiliarias. Publicado el 11 de enero de 2014. <http://m2.cr/blog/1939>

Castan Tobeñas, José. Derecho Civil Español y Foral. Editorial Reus, España. 1978. Centro de Información Jurídica en Línea, Convenio Colegio de Abogados-Universidad de Costa Rica. Desahucio Administrativo.

Meza Marín, Ramón. "Curso de Derecho Procesal II. Procesos Cobratorios". Universidad de las Ciencias y el Arte. San José Costa Rica. 2014.

Sáenz Elizondo, María Antonieta. Algunas consideraciones sobre el nuevo Código

Procesal Civil. Escuela Judicial, Corte Suprema de Justicia. San José, Costa Rica. 1991.

Quirós, Bharley. Nueva ley de alquileres solo aplica a contratos nuevos. 18 de marzo de 2016. <http://www.laprensalibre.cr/Noticias/detalle/62300/nueva-ley-de-alquileres-solo-aplica-a-contratos-nuevos>.

## REVISTAS

Bermúdez Ramírez, Diana y Berrocal Azofeifa, Ian Alberto. El reajuste en el precio del alquiler de los arrendamientos habitacionales pactados en dólares, a partir del sistema de bandas cambiarias en Costa Rica. Rhombus. Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología. 1 de noviembre de 2011. [http://www.ulacit.ac.cr/files/careers/89\\_ianberrocalazofeifaybermdez.pdf](http://www.ulacit.ac.cr/files/careers/89_ianberrocalazofeifaybermdez.pdf)

Jiménez, Jorge. Algunas ideas sobre el contrato de arrendamiento regulado en la Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos. Revista Judicial Número 82. Costa Rica.

Meza Lázarus, Álvaro. El Contrato Agrario. Revista Judicial. San José, Costa Rica. Número 57.

Moncayo Rodríguez, Socorro. Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico-social. [www.letrasjurídicas.com/Volúmenes/15/moncayo15.pdf](http://www.letrasjurídicas.com/Volúmenes/15/moncayo15.pdf).

Nieva-Fenoll, Jordi. Aproximación al origen del procedimiento monitorio. Justicia: Revista Derecho Procesal. N° 1. 2013.

Picó I Junoy, Joan, Nuevas perspectivas sobre la debida armonización del Proceso Monitorio y el posterior Juicio Ordinario. Justicia: Revista de derecho procesal Número 1. 2013.

## **SITIOS WEB**

[http://www.bccr.fi.cr/politica\\_cambiarria/](http://www.bccr.fi.cr/politica_cambiarria/)

Indicadores económicos de Costa Rica 1995. Índice de inflación.  
<http://www.nacion.com/netinc/costarica/ind/inflacion.html>

## **TEXTOS LEGALES**

Código Civil de Costa Rica. Ley Número 63. Costa Rica. 1887

Código de Procedimientos Civiles. Costa Rica.

Código Procesal Civil. Costa Rica. Ley 7130. 1989.

Código Procesal Civil. Costa Rica. Ley 9342. 2016.

Constitución Política. Costa Rica. 1949.

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Ley Número 7527. Costa Rica. 1995.

Ley Jurisdicción Agraria. Ley Número 6734. Costa Rica. 1982.

Ley de Monitorio Arrendaticio. Ley Número 9160. Costa Rica. 2013.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Costa Rica. Ley Número 7933. 1999.

## **TRABAJOS DE GRADUACIÓN**

Álvarez Cubillo, Katherine y Makhlouf Makhlouf, Allan. Proyecto Final de Graduación: Análisis comparado del proceso monitorio a la luz del Proyecto del Código Procesal General y el Derecho Internacional. ULACIT. San José, Costa Rica. 2002.

Araya Mata, Joshelyn y Jiménez Castillo, Hazel. Aviamiento o derecho de llave: conceptualización y análisis práctico en el sistema costarricense. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. San José, Costa Rica. 2009.

Bejarano Rodríguez, Adrián y González Roesch, Pedro. Análisis del Pacto Comisorio en los contratos de Garantía Real y otros contratos. Tesis para optar por el grado de licenciatura. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2011.

Bermúdez Rojas, Nora Elena. El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Civil. T.F.G, para optar por la Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 1981.

Brenes Mendieta, Juan Pablo y Peralta Montero, Francisco. Tesis para optar al grado de licenciatura en derecho- Reflexiones en torno al tratamiento jurídico-práctico del Contrato de Leasing en Costa Rica. San José, Costa Rica. 2011.



Gómez Rodríguez, Gonzalo. La instauración del proceso monitorio para el cobro de títulos ejecutivos, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2006. Pp.7 citando Antillón Montealegre, Walter. Teoría del proceso jurisdiccional. San José, Costa Rica. 1999.

Mejías Portuquez, Horacio. El derecho de defensa en el proceso monitorio arrendaticio, Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 1998.

Villalobos Salas, Franklin y Solano Pérez, Alexander. Análisis de las causales del proceso desahucio y su aplicación en un proceso oral. Trabajo final de Graduación para la Licenciatura en la carrera de Derecho (Tesis). Ulacit. Octubre 2002.