

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

Facultad de Derecho

**Trabajo Final de Graduación para optar al grado de
Licenciadas en Derecho**

**“HOMOLOGACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA EN
MATERIA DE INQUILINATO RESPECTO A LA LEY #
7527: LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
URBANOS Y SUBURBANOS”**

**Alejandra Larios Trejos
Rebeca Madrigal Garita**

2002

**UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
FACULTAD DE DERECHO
ÁREA DE INVESTIGACIÓN**

San José, 26 de noviembre del 2002

**Doctor
Rafael González Ballar
Decano
FACULTAD DE DERECHO**

Estimado señor:

Hago de su conocimiento que el Trabajo Final de Graduación del estudiante:

**ALEJANDRA LARIOS TREJOS y
REBECA MADRIGAL GARITA**

Titulado: "HOMOLOGACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE INQUILINATO RESPECTO A LA LEY Nº 7527: "LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTO URBANOS Y SUBURBANOS", fue aprobado por el Comité Asesor, a efecto de que el mismo sea sometido a discusión final. Por su parte, el suscrito ha revisado los requisitos de forma y orientación exigidos por esta Área y lo apruebo en el mismo sentido.

Asimismo le hago saber que el Tribunal Examinador queda integrado por los siguientes profesores:

Presidente: LIC. ORLANDO AGUIRRE GÓMEZ
Secretario: LIC. HENRY CAMPOS VARGAS
Informante: DR. DIEGO BAUDRIT CARRILLO
Miembro: DR. VÍCTOR ARDON ACOSTA
Miembro: LIC. LUIS R. RODRÍGUEZ VARGAS

La fecha y hora para la PRESENTACIÓN PÚBLICA de este trabajo se fijó para el día **miércoles 4 de diciembre del 2002**, a las 11 horas.

Atentamente,


DR. DANIEL GADEA NIETO



Cc: archivo

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, 12 de noviembre de 2002.

Señor Dr.
Daniel Gadea
Director del Área de Investigación
Facultad de Derecho.

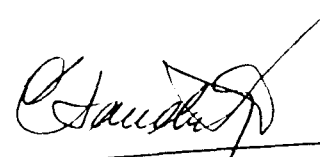
Estimado Dr. Gadea:

Las egresadas de esta Facultad **Alejandra Larios Trejos** y **Rebeca Madrigal Garita** me presentaron el manuscrito final de su tesis intitulada **“Homologación de la jurisprudencia en materia de inquilinato respecto a la ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos”**.

Se trata de un notable trabajo final de graduación, producto de una minuciosa investigación de sentencias de los juzgados civiles de los dos circuitos judiciales de San José relativas a materia inquilinaria. Las investigadoras clasificaron los fallos y extrajeron de ellos los criterios de armonización que se han creado para aplicar una ley omisa y contradictoria. Además de la investigación de sentencias se incorpora como una primera parte del trabajo un estudio de síntesis de los aspectos salientes de la materia.

Tenga por aprobado dicho manuscrito para los efectos señalados, con la indicación de mi parte de que se trata de una de las tesis más notables escritas en relación con el inquilinato actual.

Atentamente,



Diego Baudrit Carrillo, catedrático

San José, 15 de noviembre de 2002

Doctor
Daniel Gadea Nieto
Director del Area de Investigación
Facultad de Derecho
Universidad de Costa Rica
S. O.

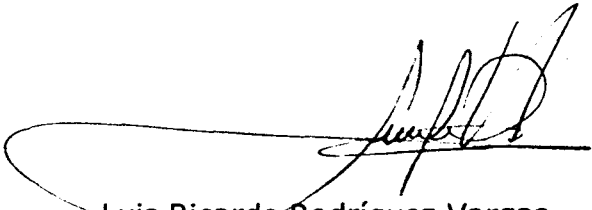
Estimado señor:

En mi calidad de lector del trabajo final de graduación de las egresadas Alejandra Larios Trejos y Rebeca Madrigal Garita, titulado **"Homologación de la jurisprudencia en materia de inquilinato respecto a la ley #7527: Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos"**, manifiesto lo siguiente:

Considero que dicha investigación cumple los requisitos exigidos por la Universidad de Costa Rica para aprobarla como tesis de licenciatura.

Con base en lo anterior, rindo mi aprobación a esta investigación y así lo declaro.

Atentamente,



Luis Ricardo Rodríguez Vargas
Lector

San José, 14 de noviembre de 2002

Señor:

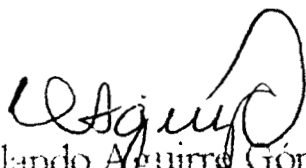
Dr. Daniel Gadea Nieto
Director del Área de Investigación
Facultad de Derecho

Estimado señor:

Las egresadas de esta Facultad **Alejandra Larios Trejos** y **Rebeca Madrigal Garita** me presentaron su trabajo de tesis titulado **“Homologación de la jurisprudencia en materia de inquilinato respecto a la ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos”**.

Luego de un minucioso estudio le comunico mi aprobación a ese trabajo, porque cumple con todos los requisitos y constituye un interesante aporte para este campo.

De usted, muy atentamente,


Orlando Aguirre Gómez
Lector

DEDICATORIA

A Dios, por darme la fortaleza para luchar y afrontar diversos obstáculos que me han hecho ser lo que soy.

A mi madre, espejo de perseverancia, constancia y dedicación; que me ha enseñado que por más duro que esté el camino, con la ayuda de Dios todo es posible. Ella es la persona a la que más le corresponde este triunfo en mi vida.

A mi abuelita, que aunque no esté conmigo físicamente, siempre me ha ayudado desde el cielo a alcanzar mis más anhelados sueños.

“La fortaleza se refleja principalmente en esos momentos donde desistir es fácil, más lo importante es demostrarse a sí mismo el coraje y el valor que se lleva por dentro”.

Rebeca

DEDICATORIA

A Dios, mi bastión, guía y refugio.

A mi papá, ejemplo de esfuerzo y solidaridad, por enseñarme el valor de amar lo que se hace e impulsarme, desde cualquier lugar, a dar siempre lo mejor de mí. Esto es tuyo, Pa!

A mi mamá, por mostrarme la luz cuando todo parecía oscuro y levantarme cuando creía que las fuerzas se habían acabado.

A "Pepe", mi acompañante espiritual eterno.

Alejandra

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO PRIMERO: LA JURISPRUDENCIA.....	8
SECCIÓN I: Generalidades sobre el concepto de jurisprudencia.....	8
A) Concepto de jurisprudencia.....	8
A.1) La acepción clásica.....	11
A.2) La jurisprudencia entendida como doctrina.....	11
A.3) La jurisprudencia como la doctrina legal del Tribunal de Casación.....	12
A.4) La jurisprudencia como la individualidad de una sentencia.....	12
A.5) La jurisprudencia como conjunto de pronunciamientos dictados por órganos judiciales y administrativos (sentido amplio).....	12
A.6) La jurisprudencia como el conjunto de resoluciones concordantes (sentido estricto).....	13
B) Valor de la jurisprudencia como fuente de Derecho.....	20
a) La jurisprudencia no es fuente formal del Derecho.....	22
b) La jurisprudencia es fuente formal del Derecho.....	26
c) La jurisprudencia como fuente de Derecho en Costa Rica.....	33
CAPÍTULO SEGUNDO: EL INQUILINATO.....	47
SECCIÓN I: Generalidades sobre el inquilinato.....	47
A) Concepto de inquilinato.....	47
B) Normas que rigen al inquilinato en Costa Rica.....	62
a) Plazo.....	68
b) Renta.....	69
c) Obras de mejora.....	70
d) Obligaciones del arrendatario.....	72
e) Resolución por incumplimiento del arrendador o del arrendatario.....	75
f) Inaplicabilidad de la ley.....	77
g) Garantía.....	80
SECCIÓN II: Proceso inquilinario.....	81
A) El inquilinato en España.....	81
a) Plazo mínimo.....	85
b) Renta.....	87
c) Obras de mejora.....	90
d) Derechos de adquisición preferente.....	91
e) Obligaciones del arrendatario.....	91
f) Suspensión.....	93
g) Extinción.....	93
h) Arrendamiento de finca urbana para uso distinto al de vivienda.....	97
i) Enajenación de la finca arrendada.....	99
j) Resolución del derecho de arrendador.....	102
k) Obligación de prestar fianza y su depósito.....	106
l) Arrendamiento de finca urbana destinada a vivienda.....	107
m) Arrendamiento de finca urbana para uso distinto al de vivienda.....	108
CUADRO COMPARATIVO.....	109

B) Régimen procesal aplicable al inquilinato en Costa Rica.....	116
a) Régimen de viviendas de interés social.....	116
a.1) Ámbito de aplicación.....	117
a.2) Expiración del plazo.....	119
b) Régimen de inquilinato aplicable a locales comerciales o industriales..	123
b.1) El subarriendo.....	128
b.2) Cambio de destino del establecimiento comercial.....	131
c) Régimen jurídico aplicable al Estado.....	133
c.1) Contratos en donde una de las partes es la Administración.....	133
c.1.1) El arrendamiento como modalidad de contratación administrativa..	137
c.1.2) Ley de contratación administrativa y su reglamento en relación con la nueva ley de arrendamientos urbanos y suburbanos.....	139
c.2) Regímenes inquilinarios especiales aplicables al Estado.....	141
1. Régimen municipal.....	141
1.1) Régimen aplicable para el contrato de arrendamiento municipal.....	142
1.2) Contrato de arrendamiento de inmuebles y mercados municipales...	144
2. Régimen inquilinario del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo....	147
3. Poder Judicial.....	149
4. Ministerio de Trabajo.....	150
CAPÍTULO TERCERO: JURISPRUDENCIA DE LOS TRIBUNALES CIVILES DE MAYOR CUANTÍA EN MATERIA INQUILINARIA.....	151
SECCIÓN I: Compilación y comentario de las sentencias de los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía de la ciudad de San José.....	151
A) Situaciones no reguladas expresamente en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	151
B) Facultad de dar en arrendamiento.....	162
C) Destino doble del bien.....	167
D) Notificación.....	169
E) Reparaciones necesarias.....	177
F) Reparaciones urgentes y excusión de pagar.....	179
G) Destino del bien.....	181
H) Moneda extranjera.....	182
I) Precio y pago.....	183
J) Garantía.....	186
K) Vigencia de la obligación.....	187
L) Realidad de pago.....	189
LL) Pago en fecha posterior.....	191
M) Pago de servicios públicos.....	194
N) Depósito judicial del precio.....	195
Ñ) Reajuste de precio para vivienda.....	197
O) Reajuste de precio para otros destinos.....	198
P) Desvinculación del hogar.....	203
Q) Enervación del proceso en viviendas de interés social.....	204
R) Expiración del plazo en casas de interés social.....	205
S) Prescripción.....	206
T) Pretensiones en procesos sumarios.....	208
U) Transitorio I.....	212

V) Situaciones de la anterior Ley de Inquilinato.....	215
a) Derecho de llave.....	215
CONCLUSIONES.....	218
BIBLIOGRAFÍA.....	227

ABREVIATURAS

Código Civil — CC

Código de Comercio — CCom

Código Procesal Civil — CPC

Constitución Política — CoPol

Ley General de la Administración Pública — LGAP

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos — LGAUS

Ley Orgánica del Poder Judicial — LOPJ

LARIOS TREJOS, Alejandra y MADRIGAL GARITA, Rebeca.
"HOMOLOGACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE INQUILINATO
RESPECTO A LA LEY # 7527: LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
URBANOS Y SUBURBANOS". Tesis para optar por el grado de licenciadas en
Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa
Rica, 2002.

DIRECTOR: Dr. Diego Baudrit Carrillo.

LISTA DE PALABRAS CLAVES:

Jurisprudencia

Inquilinato

Homologación

Precio

Plazo

Desahucio

Fijación de alquiler

Apelación

Juzgados

Fuente formal

Fuente material

Notificación

RESUMEN DEL TRABAJO

La jurisprudencia es una fuente riquísima para el Derecho ya que la misma viene a vivificar a la ley, permitiéndole adaptarse a las diferentes situaciones que se presentan diariamente, debido a que es imposible que la norma, dentro de su rigidez, prevea todas y cada una de las circunstancias que se puedan presentar.

Puede decirse que este instituto pese a no ser ciencia en sentido estricto, puede considerarse como interpretación del derecho y fuente fundamental de éste en aquellos casos en que la ley sea insuficiente, no ante la ausencia de la misma, porque esa es una labor exclusiva del legislador.

En materia de inquilinato, luego de la entrada en vigencia de la Ley de Reorganización Judicial, se produce una alteración en el orden y en los criterios jurisprudenciales, ya que en ese cuerpo normativo se estableció que los Juzgados Civiles de Menor Cuantía son los competentes para conocer de estos asuntos sin importar la cuantía, siendo de su conocimiento los procesos de desahucio y los de reajuste de alquiler, excluyendo de su competencia los procesos ordinarios y abreviados de mayor cuantía; las apelaciones de los primeros son resueltas por los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía. Por esa situación, es que se producen una diversidad de criterios, al ser diferentes jueces, en diversos Juzgados,

los competentes para conocer de esos temas, lo que ha venido a crear inseguridad, porque no hay parámetros establecidos para la interpretación de la ley en las cuestiones que se someten a su conocimiento.

Al carecer estos procesos del recurso de Casación, se pierde esa homogeneidad anhelada, porque como es bien sabido, estos Tribunales supremos juegan un papel trascendental en la unificación de criterios jurisprudenciales.

En nuestra investigación, enfocada en los criterios esgrimidos por los Tribunales Civiles de Mayor Cuantía de la provincia de San José en las figuras del desahucio en sus diferentes causales y la fijación de alquileres a la luz de la ley #7527: "Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos" se comprobó el hecho de que no existe un criterio unánime en la regulación de algunas de estas figuras, con lo que logramos demostrar que se requiere reformar el sistema que existe actualmente porque se está creando inseguridad en los operadores del derecho y la población en general, ya que a la hora de que se les presenta un conflicto referido a estos temas, existiendo diversidad de criterios, inclusive contradictorios, se torna difícil saber cuál es la interpretación correcta de la ley.

INTRODUCCIÓN

El contrato de inquilinato es de suma importancia en el ámbito jurídico y comunitario por la trascendencia social que el mismo tiene. Así lo establece claramente el artículo 1 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos al decir:

“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 reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el desarrollo social”¹

La vivienda constituye una necesidad como la alimentación y el vestido, cuya obligación es proporcionarnos cobijo; mas no es un derecho absoluto, estando llamada a soportar mayores limitaciones cuanto más llamada esté a cumplir labores de necesidades de orden social, por cuya razón, si bien es lógico que proporcione un ejercicio prudente a su titular, debe también satisfacer la exigencia vital de alojamiento.

La Sala de Casación ha dicho que este tipo de contratación que:

“es una especie dentro del género de arrendamiento, que tiene como objeto que el propietario destinado a habitación, locales

¹ Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, San José, Editorial Porvenir S.A., segunda edición, 1998, art. 1.

comerciales e industriales y oficinas de profesionales, proporcione al inquilino el uso y disfrute de ese bien a cambio del pago y de un precio determinado².

“En Costa Rica, el contrato de inquilinato se define por la finalidad o por el destino, que se le atribuye al bien alquilado, sin importar su ubicación; lo importante es que se destine a habitación, locales comerciales e industriales y oficinas de profesionales. Por tratarse de legislación que por su naturaleza es de orden público, por el solo hecho de que el contrato tenga por objeto un inmueble de alguna de las finalidades arriba indicadas, aunque las partes convengan lo contrario, será de inquilinato y se regirá por la normativa de orden público y social que dicha legislación contiene³.

Reconocida la importancia de esta materia, nuestros Tribunales se han visto en la necesidad de regularla; reiteradamente en sus fallos se encuentran diversos criterios que evidencian que el estudio de dicho tema es necesario para la armoniosa convivencia social, al punto de que para poder aplicar la legislación, se ha tenido que someter a una realidad cambiante, y que en la medida de lo posible, debe de encuadrarse en la ley. Es por todo lo anterior, que la jurisprudencia como fuente de derecho se ha convertido en un medio inagotable de conocimiento, de gran trascendencia para impregnar de

² BERROCAL VELÁSQUEZ (Maricela) y ZUMBADO ARAYA (Manuel de Jesús), *Situación jurídica de los contratos en curso al entrar en vigencia la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos*, San José, Tesis para optar al grado de Licenciados en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1997.

³ PARIS (Hernando), *La resolución contractual en materia de inquilinato*, San José, Revista Iustitia, año 4, número 47, 1990. p. 17-19.

dinamicidad a las normas contenidas en las leyes, y adecuar a éstas a la realidad jurídica y social del momento.

Como bien lo indica su nombre “*prudentia iurus*”, es decir, conocimiento del derecho, percepción de lo justo, intuición y apreciación de la debida ordenación de las relaciones de la vida social.

Los más altos Tribunales asientan su realización en una labor que comprende un conjunto de principios y doctrinas que sostiene la jurisprudencia,

*“el juez, en el hecho de juzgar, es decir, de aplicar el Derecho objetivo al caso controvertido realiza la interpretación de la ley, la cual sobrevive en su función inmediata y contribuye a formar ese conjunto de reglas que hemos llamado jurisprudencia”.*⁴

Recaséns Siches, al poner de manifiesto la necesidad de extraer un nuevo contenido de la norma positiva, que permanece igual y estática, se expresa de este modo:

“Adviértase que la tarea del jurista requiere una constante reelaboración a medida que transcurre el tiempo, por causa de los cambios que se verifican en la realidad social. Aun en el caso de que la máquina legislativa se parase, la jurisprudencia no podría permanecer estática, antes bien, tendría que moverse al compás de la vida. Aunque las normas no cambiasen, mudan las situaciones a las que debe aplicarse, y

⁴ DOMÍNGUEZ RODRIGO (Luis María), *Significado normativo de la jurisprudencia: ¿ciencia del derecho o decisión judicial?*, Madrid, Centro de Publicaciones Secretaría General TÉCNICA Ministerio de Justicia, Vol I. p. 342.

al tener que aplicar nuevas situaciones hay que extraer de ella nuevos sentidos y consecuencias antes inéditas. Así, puede suceder que el tenor de la ley permanezca invariable, pero insensible y continuamente su sentido va cobrando nuevas proyecciones”.⁵

Al ser la jurisprudencia de tanta trascendencia, es menester que nuestros Juzgados coincidan a la hora de tratar la materia de inquilinato como medio de seguridad jurídica y garantía de que los derechos de los arrendatarios están siendo resguardados.

Con la entrada en vigencia de la Ley de Reorganización Judicial, se presenta una problemática en nuestro país, ya que antes de la misma, el Tribunal Civil era el que resolvía todos los asuntos relacionados con el inquilinato, pero desde que rige la mencionada ley, todo lo atinente a los desahucios y reajustes de renta es resuelto por los Juzgados Civiles de Menor Cuantía, y los demás asuntos inquilinarios en los Civiles de Mayor Cuantía por lo que ahora son varios jueces, de los diferentes juzgados, los que resuelven sobre una misma materia, lo que ha dado pie a criterios divergentes, y esto es lo que nos motivó a realizar esta investigación, porque la diversidad de criterios existentes en temas inquilinarios están creando confusión e incerteza, especialmente entre las partes involucradas en este tipo de relaciones.

⁵ FUEYO LANERI (Fernando), *Interpretación y Juez*, Santiago de Chile, Universidad de Chile y Centro de Estudios “Ratio Iuris”, 1976. p. 30.

El precio y el plazo son temas que han sido involucrados en esta problemática, ya que en las relaciones contractuales siempre está implícito el criterio de autonomía de la voluntad, que da la libertad para que las partes puedan negociar en cuanto a la determinación de estos temas, respetando siempre la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual es de orden público.

No obstante, Mario Muñoz Quesada nos dice:

“...en ellos, sin duda alguna, los efectos de la voluntad negocial, de la libertad de contratación y hasta la imposición unilateral de cláusulas y elementos esenciales del contrato, tales como el precio, el plazo, el objeto, etc, se verán ciertamente afectados en la medida en que las partes contratantes procurarán obtener la mejor ventaja de la negociación. Es por eso que resulta difícil hablar de un imperativo “orden público” en una ley que no va a regular plena y completamente las relaciones contractuales que norma”⁶.

El precio, elemento esencial del contrato de inquilinato, es aquella prestación que da el arrendatario a cambio de disfrutar el bien; este precio se conoce con el nombre de renta o alquiler.

Por su parte, el plazo, es el período de tiempo por el que se prolonga la relación inquilinaria.

⁶ MUÑOZ QUESADA (Mario Alberto), *El contrato de inquilinato*, San José, Revista Judicial, año XIV, número 48, 1989. p. 137-138.

Por la relevancia de estos dos elementos en el tema de inquilinato, es que nos avocaremos a su estudio a la luz de la jurisprudencia de los Tribunales Civiles de Mayor Cuantía de la provincia de San José, específicamente estudiando los casos de desahucio y reajuste de precio de alquiler.

Como hipótesis de nuestro estudio nos planteamos el hecho de que en la jurisprudencia costarricense no existe un criterio unívoco en materia de inquilinato.

El objetivo general de nuestro trabajo es homologar la jurisprudencia de los Tribunales Civiles de Mayor Cuantía de San José en materia de inquilinato.

Además, como objetivos específicos nos planteamos los siguientes:

1. Recopilar información (doctrinaria y jurisprudencial) en materia de inquilinato.
2. Estudiar el concepto de jurisprudencia utilizado en nuestra legislación como fuente de derecho y el valor que se le da a la misma.
3. Identificar el régimen procesal aplicable al inquilinato en Costa Rica.
4. Indicar cuál o cuáles son los Juzgados competentes para conocer los procesos de inquilinato.
5. Analizar las sentencias de los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía que han decidido en apelación sobre fijación de alquileres y de desahucio y sus causales.

6. Reconocer el criterio dominante en la jurisprudencia en las controversias sobre fijación de alquileres y de desahucio y sus causales.

Nuestra tesis consta de tres capítulos, que en lo conducente analizarán lo siguiente: en el primer capítulo desarrollaremos el concepto de jurisprudencia y cómo éste ha sido definida por los diferentes tratadistas y la importancia que se le ha dado en nuestro medio. En el segundo capítulo se realizará todo un análisis de la legislación de nuestro país, y por último, en el tercer capítulo, nos enfocaremos en el análisis de la jurisprudencia de los distintos Juzgados Civiles de Mayor Cuantía de la ciudad de San José para determinar si existen criterios uniformes en la aplicación de la LGAUS.

Para poder llevar a cabo este estudio realizaremos un estudio doctrinario del tema; luego nos avocaremos al examen de nuestra legislación, comparándola posteriormente con la extranjera, específicamente con la normativa española; y por último, jurisprudencial, recopilando las sentencias de los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía de la ciudad de San José de los procesos sumarios de fijación de renta y de desahucio.

CAPÍTULO PRIMERO LA JURISPRUDENCIA

SECCIÓN I: GENERALIDADES SOBRE EL CONCEPTO DE JURISPRUDENCIA

A) Concepto de jurisprudencia

Con la evolución de las sociedades se modifican las diferentes concepciones de la realidad que las rodea, y la jurisprudencia no escapa a este contexto.

Este concepto no es reciente. Es un instituto jurídico que ha sido utilizado desde épocas antiguas y que con el transcurrir del tiempo ha sufrido diferentes transformaciones.

“En la terminología romana se concebía a la jurisprudencia como el causal de opiniones expresada por lo peritos en materia jurídica, que basándose en el conocimiento del derecho positivo y también de su intuición sobre lo justo, evacuaban consultas resolvían casos reales e hipotéticos especulando al respecto en sus textos, llegando a crear colecciones que se convierten en múltiples conjuntos de

reglas, consejos, decisiones concretas y análisis de casos similares, que han llegado a nosotros a través del Digesto Justineano.⁷

La jurisprudencia para los romanos era entendida como la manera constante y uniforme de resolver una misma cuestión jurídica, necesitándose treinta años de soluciones idénticas sobre un problema para adquirir carácter jurisprudencial.

En la Edad Media, las resoluciones de los jueces creaban unas veces las normas jurídicas y otras recogían los antiguos usos y costumbres.

En las épocas primitivas, el Derecho era consuetudinario y los jueces eran los encargados de la aplicación de sus normas. Es a partir de este período cuando la jurisprudencia adquiere rango de fuente del derecho, ya que a través de ella, se logra por mucho tiempo regular la vida en sociedad.

En la concepción moderna, el instituto en estudio adquiere importancia por el acierto jurídico que contenga el fallo y no necesariamente por el tiempo que permanezca en vigencia determinada resolución.

⁷ ARAYA GARCÍA (Itzia) y GONZÁLEZ ALFARO (Cynthia), Aspectos contenidos en el artículo 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, su delimitación en el Derecho Agrario y su aplicación al papel de la jurisprudencia como fuente de Derecho. San José, Trabajo final de graduación para optar al título de Licenciadas en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2001, p.77 .

*“Aquella idea de firmeza e inmutabilidad trajo como consecuencia el estancamiento de la ciencia jurídica y en vez de ser el repertorio de sentencias el reflejo cambiante y plástica del derecho, se convirtió en un museo de antigüedades”.*⁸

Como lo dijimos al inicio, la jurisprudencia evoluciona junto con las sociedades, por lo tanto, pretender que es simplemente una interpretación literal de la ley significaría un entorpecimiento para el Derecho, ya que permanecería estática, así como aquélla.

El juez directa o indirectamente a la hora de dictar un fallo aplica sus criterios valorativos y vivencias, además de tomar en consideración las circunstancias y factores presentes en un caso y momento determinado, y esto es lo que le da dinamismo y vigencia a la jurisprudencia, y por lo tanto, vida al Derecho. Sin embargo, lo anterior no quiere decir que las decisiones judiciales sean simples actos de intuición o de sentimiento, sino que asimismo son el resultado de un procedimiento lógico.

El concepto en estudio tiene diversos significados y a través del tiempo y lugar se le han dado distintas acepciones. *Según Marcos de Jesús Gutiérrez, estas acepciones son las siguientes:*⁹

⁸ Ver Araya García y González Alfaro, *op. cit.*, p.77.

⁹ GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ (Marcos de Jesús), *La jurisprudencia como fuente de Derecho*, San José, Editorial Juricentro S.A., 1982, p.116.

A.1) LA ACEPCIÓN CLÁSICA

Deriva del latín *juris* que significa derecho, *prudens* que significa sabiduría. Este es el sentido que le dio Ulpiano cuando hablaba de "*rerum divinarum atque humanarum notitia, justis atque in justis scientia*", es decir el conocimiento de las cosas divinas y humanas, la ciencia de lo justo y de lo injusto. Esto enlaza la teoría y la práctica del Derecho.

Esta acepción ha sido y es usada para denominar en modo muy amplio a la ciencia del Derecho.

A.2) LA JURISPRUDENCIA ENTENDIDA COMO DOCTRINA

A veces se entiende la palabra jurisprudencia como el conjunto de opiniones emitidas por los jurisconsultos.

Hoy ya no se usa en este sentido, sino que en este caso se habla de doctrina.

La doctrina actualmente juega un papel importante para los jueces. Estos funcionarios citan obras de juristas en sus resoluciones, pero más frecuentemente como una cuestión periférica que viene a respaldar la verdadera razón jurídica que decide el fallo.

A.3) LA JURISPRUDENCIA COMO LA DOCTRINA LEGAL DEL TRIBUNAL DE CASACIÓN

El Tribunal de Casación tiene como función esencial la de velar por la correcta interpretación de las leyes, cuya función es conservar la unidad interpretativa de las mismas.

A.4) LA JURISPRUDENCIA COMO LA INDIVIDUALIDAD DE UNA SENTENCIA

En España surgió un movimiento que arguye que la jurisprudencia es la sentencia, y no otra calificación arbitraria. Se tiene la noción del vocablo jurisprudencia como la individualidad de una sentencia.

A.5) LA JURISPRUDENCIA COMO CONJUNTO DE PRONUNCIAMIENTOS DICTADOS POR ÓRGANOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS (SENTIDO AMPLIO)

Esta acepción comprende el conjunto de resoluciones emanadas de un tribunal o de los tribunales, tanto judiciales como administrativos.

A.6) LA JURISPRUDENCIA COMO EL CONJUNTO DE RESOLUCIONES CONCORDANTES (SENTIDO ESTRICTO)

Enmarca únicamente al conjunto de resoluciones dictadas por los juzgadores de manera concordante con relación a una determinada materia. Esta coincidencia en la reiteración de criterios permite hablar de tal caso de jurisprudencia uniforme.

Entendida de este modo, traduce la unidad de criterios con que en la práctica son resueltos los casos análogos por los tribunales. Esta es la denominación técnica.

También, del concepto de jurisprudencia, se han dado múltiples definiciones, entre las que podemos destacar las siguientes:

Desde el punto de vista etimológico, jurisprudencia significa conocimiento del Derecho; por eso, el Diccionario de la Real Academia define la jurisprudencia como la "ciencia del Derecho".

Pero el significado más general y común de la palabra, que es el que ahora nos interesa, es distinto: se refiere a los fallos de los Tribunales Judiciales, que sirven de precedentes a los futuros pronunciamientos. Para que haya jurisprudencia no es indispensable que los fallos coincidentes sobre un mismo

*punto de Derecho sean reiterados; a veces una sola sentencia sienta jurisprudencia: es lo que en Derecho anglosajón se llama leading case. Pero, sin duda, una jurisprudencia reiterada y constante es más venerable y tiene mayor solidez como fuente de derechos y obligaciones.*¹⁰

Por su parte, nos dicen Georges Ripert y Jean Boulanger: *“En el sentido amplio, la expresión jurisprudencia designa el conjunto de decisiones dictadas por las distintas jurisdicciones. En un sentido restringido la serie de decisiones que se dictan sobre una cuestión de derecho determinado, con una concordancia y una continuidad tales que se crea entre quienes están sometidos a su jurisdicción, la convicción de que una dificultad similar que surgiese recibiría la misma solución. En éste segundo sentido es que se considera a la jurisprudencia como fuente de derecho.”*¹¹

*Para Carlos Alfonso Vindas Baldares*¹², el término en estudio, entre sus muchas designaciones, tiene dos que son fundamentales: *a) En un sentido, por jurisprudencia se entiende el conocimiento científico del derecho; es decir, el conocimiento completo y fundado del Derecho. En este sentido, jurisprudencia es sinónimo de Teoría del Orden Jurídico Positivo, o lo que es lo mismo, Ciencia del Derecho; b) En otro sentido, jurisprudencia es el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los Tribunales.*

¹⁰ BORDA (Guillermo), *Tratado de derecho civil*, Buenos Aires, Editorial Perrot, quinta edición actualizada, 1983, p.

¹¹ RIPERT (Georges) y BOULANGER (Jean), *Tratado de Derecho Civil*, Buenos Aires, Edición La Ley, Tomo I, 1980, p. 184.

¹² VINDAS BALDARES (Carlos Alfonso), *La jurisprudencia como fuente del Derecho Positivo*. Tesis para optar al grado de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1966, p.10

Entre las muchas definiciones consultadas, nos parece que la expuesta por la profesora María de los Ángeles Soto describe de la forma más precisa la concepción en estudio, la cual indica lo siguiente:

La palabra jurisprudencia tiene diversas acepciones: una de ellas es la ciencia del derecho; mientras que un concepto más moderno es la interpretación que la autoridad judicial da a las leyes: "Es el criterio de la interpretación judicial de las normas jurídicas de un Estado, que prevalece en las resoluciones de los Tribunales, realizando no en forma aislada, sino en forma repetida, constante, uniforme y coherente, de tal modo que revele un criterio o pauta general, un hábito y modo constante de aplicar las normas jurídicas."¹³

Una vez establecido el concepto de jurisprudencia, debemos decir que el juez es el actor principal en la elaboración jurisprudencial; Eduardo García Máynez¹⁴ considera que su actividad se proyecta en cuatro direcciones:

- 1. Una que tiene que ver con la determinación de vigencia de las norma jurídica aplicable.*
- 2. Otra en la cual realiza la interpretación de la norma jurídica aplicable.*

¹³ SOTO GAMBOA (María de los Ángeles), *Nociones básicas de derecho*, San José, Editorial UNED, primera edición, primera reimpresión, 1987, p.46

¹⁴Ver Vindas Baldares, *op. cit.* p. 46.

3. La otra es la labor de integración ante la falta de norma aplicable.

4. Una cuarta fase en esa actividad judicial será la de dirimir el conflicto de normas contradictorias con igual pretensión de ser aplicables.

1. Determinación de la vigencia de las normas jurídicas invocadas:

Para poder resolver un conflicto el juez debe primero determinar si las normas invocadas son aplicables al caso concreto o no, y la vigencia de las mismas.

2. Interpretación de la norma jurídica aplicable:

Una vez que se establece que una norma es aplicable, hay que establecer si puede regular un caso concreto, para lo cual el juez debe de tener un amplio conocimiento del sentido y alcance de la norma, con lo que estaría realizando una labor de interpretación.

“El juez debe interpretar la regla legal antes de aplicarla”¹⁵, y además, debe de precisar la ley cuando la misma es insuficiente u oscura.

¹⁵ Ver Ripert, *op.cit.* p. 187.

Si no hay interpretación dada por el legislador, el juez es el llamado a realizar esta tarea. Se considera que la regla legal es insuficiente cuando la ley no abarca hechos o actos que se suponía debían regularse por ella.

Su razonamiento, en teoría pura, toma la forma muy simple de un silogismo, conocido como silogismo jurídico, en donde nos encontramos en presencia de un caso de aplicación de la regla, por lo tanto, debe tomarse tal decisión conforme a derecho.

Sin embargo, la realidad es demasiado compleja para poder ser encerrada en un esquema tan rudimentario. Como dijimos líneas atrás, el juez debe interpretar la regla legal antes de aplicarla. Puede suceder, además, que la regla legal sea insuficiente u oscura, o aun que no exista; ante esta situación no puede haber una denegación de justicia, siendo que el juzgador debe de pronunciarse, llegando a elaborar en caso de necesidad la regla que aplicará al litigio; y aun y cuando no presente ninguna ambigüedad, la ley tiene que ser precisada por el juez por de la infinita variedad de situaciones de hecho que pueden presentarse y que es imposible que ella abarque completamente.

Se debe conocer el sentido de los términos que emplea el legislador: mientras más general es el carácter de la regla, más delicado es ese trabajo

de acomodación. Este trabajo de definición tiene una gran importancia, porque la aplicación del texto depende de ello.

3. La integración ante el problema de falta de norma aplicable:

La insuficiencia aparece sobre todo cuando la ley pierde actualidad respecto al medio social que regula; el juez entonces recurre a procedimientos diferentes para completar y atenuar la regla que resultó inconclusa.

En el momento en que el juez tenga que resolver una situación jurídica determinada, y el ordenamiento jurídico vigente no prevea norma alguna para regularla, éste se ve en la necesidad dentro del parámetro legal, de resolver el caso sometido a su conocimiento mediante la integración de normas, ya que el faltante de las mismas no quiere decir que el caso no pueda resolverse dentro del marco jurídico.

4. Oposición contradictoria entre normas de derecho:

Dos textos que están en vigor pueden ser contrarios, es decir, dar diferentes soluciones para la misma situación jurídica, y el juez es el llamado a resolver este conflicto. La solución clásica consiste en averiguar si uno de esos textos nos da una solución de principio, mientras que el otro tiene carácter excepcional; la jurisprudencia se esfuerza por lo tanto en conciliar los dos textos, asignando a cada uno de ellos un dominio distinto de aplicación.

La contradicción de normas en donde una permite una conducta y la otra la prohíbe, faculta al operador del derecho a interpretarlas según sea el caso, siendo imposible su aplicación simultánea. Esta antinomia debe darse dentro de un mismo sistema jurídico para poder ser resuelta.

En los países con tradición de Derecho escrito, la jurisprudencia se mueve dentro de los parámetros fijados por el legislador, mientras que en los países de Derecho Anglosajón, se le asigna un valor más autónomo; es decir, la labor del juez implica no sólo aplicar la norma jurídica, sino también, al resolver un caso concreto, innovar, creando soluciones jurídicas.

Como venimos diciendo, la jurisprudencia no es solamente transcripción de leyes; entendida como la individualidad de una sentencia, en sentido amplio o en sentido estricto, cumple con 5 funciones específicas en un ordenamiento:

- 1) Interpretar
- 2) Vivificar
- 3) Humanizar
- 4) Integrar
- 5) Rejuvenecer¹⁶

¹⁶ Ver Gutiérrez Rodríguez, *op. cit.*, p.188.

B) Valor de la jurisprudencia como fuente de Derecho

La función de las fuentes del Derecho es crear normas. Son el principio, fundamento u origen de las normas jurídicas y especialmente del Derecho vigente en determinadas circunstancias de tiempo y lugar.¹⁷

Tradicionalmente, se han clasificado las fuentes de derecho en **formales** y **materiales**, las cuales tienen efectos erga omnes.

“Las fuentes materiales para el Ordenamiento Jurídico son aquellos factores que determinan el contenido de las normas formales, las cuales son los medios para satisfacer las exigencias y necesidades sociales, y que, por provenir del núcleo social (político, económico, cultural, religioso, etc), son dinámicos, ya que las necesidades cambian conforme transcurre el tiempo, lo que significa que este tipo de fuentes son cambiantes y flexibles por ubicarse dentro de lo que conocemos como el núcleo social”.¹⁸

La fuente material es de suma importancia, ya que la formal perdería relevancia en una situación concreta si no se adecua a las necesidades del momento.

¹⁷ Ver Gutiérrez Rodríguez, op.cit. p.122.

¹⁸ Ibid. p.22

“Las fuentes formales las entendemos como los procesos de creación de las normas jurídicas. Estos procesos involucran formas obligadas y predeterminadas, revestidas de preceptos de conductas exteriores que se imponen socialmente, virtud de la potencia coercitiva del Derecho”.¹⁹

Dichas fuentes son productoras de reglas generales y obligatorias; en ellas se manifiesta la necesidad o voluntad de regular determinadas conductas por medio de la creación sistemática y ordenada de normas jurídicas, la cual se plasma en el Ordenamiento Jurídico positivo, gozando de carácter coercitivo, lo que les permite ser acatadas.

La fuente material antecede a la fuente formal, ya que la primera es el motor de creación de la norma, debido a que es la que motiva la necesidad de una regulación jurídica. Esto se da porque éstas determinan la circunstancia en la que se desenvuelven los individuos, y a la vez, sus conductas.

No existe unanimidad de criterio entre los diferentes tratadistas ante la pregunta si la jurisprudencia debe o no considerarse como fuente formal del Derecho.

¹⁹ Ver Araya García y González Alfaro, *op. cit.* p.58.

a) La jurisprudencia no es fuente formal del Derecho

A raíz de la Revolución Francesa, un conjunto de factores hizo que se produjese una fuerte reacción contra la admisión de la jurisprudencia como fuente de Derecho. La supremacía total de la ley que proclamaba la Revolución, y el dogma de la separación de poderes hacen que se asigne a los jueces únicamente la misión de *aplicar* la ley, mientras que su creación queda reservada al poder legislativo.

Pero en todo caso, desde la Revolución quedó consagrado en el continente el principio de que los jueces no pueden dictar normas generales y que sus sentencias sólo sientan Derecho respecto a los casos concretos que deciden.

Es indiscutible entre los autores consultados que la jurisprudencia es fuente del derecho, más no formal, ya que no satisface los requerimientos para que lo sea.

*“La jurisprudencia funciona como fuente material para un juez, cuando éste toma las normas jurisprudenciales de otro Tribunal y las aplica a sus fallos. La jurisprudencia sólo es fuente material cuando proviene de otro tribunal. Este tribunal puede ser de mayor, de igual o de menor jerarquía”.*²⁰

²⁰ Ver Gutiérrez Rodríguez, *op. cit.* p.172.

“Desde el punto de la lógica estricta, la razón parece estar de parte de quienes le niegan categoría de fuente sustantiva, formal e independiente, puesto que los Tribunales no hacen (o mejor dicho no dicen hacer) otra cosa que aplicar la ley: siempre es la ley la que decide el caso y es a nombre de ella que los jueces fallan.

*Pero si este planteo teórico parece indiscutible, la verdad es que, en la práctica, la jurisprudencia es una fuente riquísima de derechos”.*²¹

En la misma línea se encuentran Ripert y Boulanger, al decir:

*“Desde el punto de vista formal es evidente que la jurisprudencia no es una fuente de derecho. El juez no tiene la pretensión de hacer la ley. Él entiende y declara aplicar la ley, aun cuando en realidad, por su interpretación, esté dando una regla nueva. No se trata de poner frente al legislador un poder concurrente. El juez sigue siendo el servidor de las leyes: no se arroga el poder de crear reglas jurídicas”.*²²

Desde el punto de vista material, la regla de derecho que se impone en virtud de la ley, aparece como modelada por las aplicaciones hechas por el juez. El texto se interpreta y se aplica como fue interpretado y aplicado anteriormente, con los agregados y las deformaciones que fueron aportadas.

En este sentido, la jurisprudencia continúa formando el derecho.

²¹ Ver Gutiérrez Rodríguez, *op.cit.* p.201

²² Ver Ripert, *op.cit.* p. 191.

Dentro de las concepciones que rechazan a la jurisprudencia como fuente formal del derecho, encontramos como una de las más fuertes a la Formalista, para la cual, el Derecho no es más que un conjunto de normas que ya nos vienen dadas, en forma abstracta y general, y por medio de las cuales éste se manifiesta. El formalismo exige una fidelidad absoluta a la letra de la ley.

Para el formalismo legalista sin importar el contenido de la norma, ésta tiene validez y fuerza obligatoria, por lo tanto, debe de ser obedecida y aplicada por los jueces, sin importar sus criterios o consideraciones. Supone esta corriente que en el orden legal no existen lagunas, contradicciones y no hay vaguedad ni ambigüedad en sus normas. Sin importar el caso que se presente, presume una única solución, la presentada literalmente por la ley.

Para el pensamiento formalista, no existe ninguna valoración por parte del juez, ni crea una situación jurídica, limitándose solamente a un procedimiento lógico, aunque la ley parezca anticuada o inadecuada a la relación que se está regulando. La sentencia vendría a ser únicamente una aplicación de la ley, sin que exista ninguna interpretación o valoración de la misma.

Según este pensamiento ideológico, el Derecho se restringe a la ley, el cual es preestablecido para una sociedad o grupo determinado, de acuerdo a una realidad anhelada, y todas y cada una de las diferentes situaciones que se susciten deben de enmarcarse dentro de ese esquema, sin posibilidad de salirse de él, lo que nos parece un poco fuera de la realidad.

El formalismo encierra dos limitaciones: “una de orden general y científico, que consisten en confundir el Derecho con la norma legal, y otra, positiva y práctica, que reduce todas las normas susceptibles de aplicación a una sola, la ley”.²³

La teoría de la división de poderes hace derivar a la posición legislativa de la que venimos hablando, de acuerdo con la cual los jueces solamente aplican la ley en forma literal, con el fin de evitar que el juzgador invada el ámbito de producción de normas, labor que le corresponde a los legisladores, y la tiranía que esto pueda provocar.

La teoría formalista nació con las codificaciones de Napoleón y hoy en día se encuentra superada, habiendo tenido vigencia en los siglos XVIII y XIX.

²³ Ver Gutiérrez Rodríguez, *op. cit.*, p.55.

b) La jurisprudencia es fuente formal del Derecho

Ahora bien, hay quienes opinan todo lo contrario y están de acuerdo en que la jurisprudencia es fuente formal del Derecho, ya que como hemos expuesto, éste es cambiante según en el contexto histórico y geográfico en el que se le ubique, evidenciando que debe acoplarse a dichas situaciones y esto supone un esfuerzo adicional para sus operadores, ya que éste no puede encuadrarse en un esquema preestablecido, porque la restaría vigencia.

*“El Derecho no es una continuidad estática. Desde el punto de vista de la profesión judicial es algo que se encuentra “in statu nascendi”, y se estudia tal como “opera”, porque se concibe como “acción”. La elaboración judicial del Derecho no es un apéndice de la ley, sino una parte funcionalmente normal y necesaria de la creación de preceptos jurídicos, en consonancia con el espíritu del ordenamiento jurídico”.*²⁴

Hay quienes han creado lo que se llama el Derecho Judicial, que es aquel que se genera en el proceso judicial y se materializa en la sentencia, por lo tanto, es el creado por los jueces en sus fallos, junto con las normas que aplica. En el Derecho Judicial se conjugan la labor del juez, la norma y el hecho. El Derecho Judicial no es Derecho Legal, porque lo que persigue el primero es la

²⁴ Ver Gutiérrez Rodríguez, *op. cit.*, p.36

realización del Derecho, y no de la ley, por lo tanto, vivifica a la ciencia jurídica y le da dinamismo, todo lo contrario a lo que nos ofrece el formalismo jurídico.

*“Por ser el Juez el que establece el vínculo entre los preceptos de hecho y las normas, y el que ostenta el justo monopolio del elemento coactivo de éstas; es válido y no desmesurado decir que el Derecho por excelencia es el Derecho Judicial, admitiendo, claro está, que no todo Derecho es Derecho Judicial, es decir, el Derecho no es sólo lo que hace el Juez, pero todo lo que éste hace en el ejercicio de sus funciones es Derecho”.*²⁵

Los principios generales del Derecho son propios del Derecho Judicial, porque solamente el Juez puede concederles fuerza vinculante en el juicio y convertirlos por obra de él en Derecho vigente a través de la jurisprudencia.

*“Estos principios no son normas inferiores por cuanto tendrán igual rango que la ley en la resolución de los casos, mientras no haya una ley que regule formalmente, del mismo modo u otro, la solución que el principio general está proveyendo”.*²⁶

El mayor reconocimiento expreso que hace nuestro ordenamiento jurídico del Derecho Judicial, lo encontramos en la LOPJ , ya que en la misma se

²⁵ Ver Gutiérrez Rodríguez, *op.cit.* p. 36.

²⁶ *Ibid.*, p.36.

establece que a falta de ley aplicable, el juzgador puede acudir a los principios generales del Derecho para la solución de la controversia.

En el Derecho Judicial lo que se persigue es la solución justa al conflicto; donde la norma legal es solamente un parámetro, es únicamente derecho potencial, cobrando vigencia una vez que el Juez la integra y aplica.

Las doctrinas modernas reconocen que el Derecho no se limita a la ley, ya que es imposible que el legislador prevea todos y cada uno de los casos que se presentan en la vida diaria, y por lo tanto, cobra relevancia la labor que el Juez realiza a la hora de interpretar y aplicar la norma, así como adaptarla a la realidad que la rodea en ese momento.

Por ello, hay quienes han concluido que la sentencia es fuente formal del Derecho, en cuanto crea normas jurídicas individuales. En efecto, como el juez no puede dejar de juzgar, por que con ello atentaría contra los principios del orden jurídico, no puede dejar de crear Derecho al juzgar, porque toda aplicación normativa es una creación.

La declaratoria hecha por el juez consiste en adaptar una norma jurídica a un caso concreto, evaluando su aplicabilidad y vigencia, por lo tanto, va moldeando en ese momento el Derecho, acoplándolo a la realidad, cubriendo

sus lagunas, buscando la solución justa, es decir, produciendo nuevas normas jurídicas.

La función jurisdiccional vendría a ser la individualización de la norma general y abstracta que es la ley, a una realidad concreta, haciendo valoraciones sobre la misma, no simplemente realizando un mero silogismo; pero esa labor no es únicamente incluir las consideraciones del operador del Derecho en la resolución, sino que también juegan un papel fundamental las valoraciones de la comunidad en que se desarrolla, y claro está, el ordenamiento jurídico. El juez es el que le da eficacia a la norma general, ya que el Derecho no es algo que se encuentra concluido, por el contrario, está en constante producción. Si bien es cierto que el juzgador no puede fallar en contra de la ley, hay quienes opinan que esto no impide para que ante lagunas, o faltante de leyes, pueda crearlas. Asimismo, cuando se presentan conceptos jurídicos indeterminados es a la figura del juzgador a quien le corresponde determinarlos.

El principio de obediencia del Juez a la ley no niega la creación judicial del Derecho, más bien la confirma, porque es la misma ley la que autoriza al juez a aplicar los principios generales del derecho, debido a que como se ha comprobado y reiteradamente se ha dicho, se ha llegado a la conclusión de

que las leyes son siempre insuficientes para resolver los infinitos problemas planteados por la vida práctica del Derecho, y es en esta integración e interpretación donde la función creadora del Juez es más manifiesta.

En la práctica los razonamientos expresados en las resoluciones precedentes, son tomados en cuenta por los mismos tribunales o por otros, para resolver casos futuros.

La jurisprudencia es un fenómeno de realización, consciente o inconsciente. Las sentencias pasan de ser normas de los casos concretos, a ser paulatinamente normas o contribuyentes con los fundamentos que contiene a la formación de esas normas jurisprudenciales para los nuevos casos adquiriendo relevancia general.

Este instituto no es un conjunto de fallos, sino conjunto de normas que se extraen de éstos. Tiene un alcance general porque está formada por un conjunto de principios generales, fraguados en la experiencia judicial. Las normas jurisprudenciales tienen vida y permanencia propia. Este fenómeno en buena medida ayuda a determinar cuál es el Derecho vigente dentro del ejercicio de la función jurisdiccional.

Hay quienes han considerado que la jurisprudencia, entendida como las normas jurídicas individuales emanadas de las sentencias enunciadas por los Tribunales de Justicia, constituye una fuente formal del derecho.

Ahora bien, en nuestro sistema jurídico se utiliza esta fuente del derecho para poder fundamentar la creación normativa de los jueces respecto de los distintos fallos que ellos mismos realizan. Se habla constantemente del precedente, el cual es muy utilizado en los países anglosajones, porque en su sistema legal los fallos de los juzgadores son los fundamentan su normativa, siendo imprescindible que exista un pronunciamiento anterior a la aplicación de la ley; en nuestro país es diferente, como lo veremos a continuación.

“En todos los países y en todos los tiempos, las resoluciones judiciales han sido tratadas con respeto, y tienden a ser observadas como “precedentes”. Los precedentes son seguidos luego por los jueces cuando conocen asuntos de naturaleza similar”.²⁷

El precedente obligatorio establece el deber de acatar las normas elaboradas por los jueces, estableciendo como primordial la continuidad en la vida del Derecho.

²⁷ Ver Gutiérrez Rodríguez, *op.cit.*, p.127.

La regla del precedente obligatorio, le da a la sentencia el valor de fuente normativa general, en la medida que los jueces recurran a ella como fuente cuando tengan que resolver cosas que ofrezcan cierta similitud.

Probablemente hay tres factores que influyen para que se dé este fenómeno: uno que es psicológico, el segundo de orden práctico y el tercero determinado por el principio de igualdad de trato.

La razón psicológica se explica diciendo que cualquiera que es llamado a decidir una disputa preferirá justificar su decisión, si se puede, haciendo referencia a lo que se ha hecho en el pasado al respecto, en lugar de tomar toda la responsabilidad de la decisión en sus propios hombros.

Por su parte, la razón práctica estriba en que es claramente deseable que las decisiones sean uniformes.

La fuerza del precedente adquiere importancia por un factor más, el curioso sentido de justicia que demanda que todos los hombres deben ser tratados igualmente cuando se encuentran en determinadas circunstancias.

Sin embargo, "...No todo lo que un Juez dice en el curso de la sentencia necesariamente crea un precedente, sino principalmente su pronunciamiento jurídico respecto de los

*hechos particulares que tiene en frente. Este pronunciamiento es llamado "ratio decidendi" del fallo,*²⁸ la cual viene a ser la verdadera razón de ser del fallo.

Además de la ratio decidendi, en un fallo jurisdiccional podemos encontrar lo que se conoce como obiter dictum, el cual vendría a ser una opinión del Juez respecto de un punto o norma jurídica que no es determinante en la resolución específica del asunto, sino que son indicaciones periféricas que se dicen para una mejor explicación, a mayor abundamiento; éstas no gozan de la obligatoriedad que sí tienen las ratio decidendi, pero pueden llegar a tener un valor persuasivo muy importante.

c) La jurisprudencia como fuente de derecho en Costa Rica

En nuestro país no hay una norma clara que establezca si se considera o no como fuente del Derecho a la jurisprudencia, sin embargo, es notorio que la misma ocupa un lugar de suma importancia en el quehacer jurídico costarricense.

Al respecto nos dice Marcos de Jesús Gutiérrez *"La obligatoriedad de la jurisprudencia en nuestro sistema jurídico es "precaria", y la razón es clara, ya que la jurisprudencia no*

²⁸ Ver Gutiérrez Rodríguez, *op. cit.*, p.130.

*es una fuente formal escrita como la ley, es decir, de aplicación obligatoria y con un contenido definido, invariable*²⁹.

El mismo Marcos de Jesús Gutiérrez, asimismo nos señala que la jurisprudencia opera en Costa Rica como fuente material del Derecho, y esto puede obedecer a diversas razones, entre las que él indica las siguientes:

a) La vinculación presuntiva:

Esto quiere decir que si existe una norma jurisprudencial en otro Tribunal, haga sentirse al Juez vinculado si éste no ha resuelto algo parecido anteriormente.

b) La suposición de rectitud:

Se aplica una norma jurisprudencial cuando se piensa que la misma ha interpretado o integrado correctamente el Derecho, así como cuando ha especificado, concretizado un principio jurídico, por lo tanto, se presume que cuando el Juez resuelve de acuerdo a la misma, está actuando con rectitud.

²⁹ Ver Gutiérrez Rodríguez, *op. cit.*, p.166-167.

c) La habitualidad en la decisión de una cuestión:

De cierta forma, la jurisprudencia viene a darle explicación a la norma universal, sin la cual el Derecho no tendría sentido, por tal razón es que cuando los Tribunales se encuentran con una situación similar a casos ya resueltos, tienden a aplicar la misma solución.

La reiteración de criterios judiciales que requiere la jurisprudencia necesita de convicción y estudio para llegar a la mejor solución, impregnándola de objetividad y orden, el cual debe ser progresivo y dinámico; sin embargo, la reiteración no quiere decir que la jurisprudencia vive por vieja, ya que la misma no existe en función del tiempo, siendo que puede ser cronológicamente joven. Hay fallos tan relevantes y con conceptos actuales y determinantes que adquieren vigor y vigencia sin que sea necesaria una permanencia prolongada anterior para que sean aplicados.

Es una fuente de extraordinaria importancia del Derecho porque:

- a) En el Poder Judicial recae la labor de interpretación de la Constitución y las leyes, con razón se ha dicho que la ley es lo que dicen los jueces, ya que ellos son los intérpretes por excelencia de las mismas.

- b) Una misma ley suele ser interpretada de modo distinto por los Tribunales de la capital y de las distintas provincias. De donde ha resultado la siguiente consecuencia: que siendo la ley idéntica, la regla jurídica realmente vigente es distinta en la capital y cada una de las provincias, inclusive, en San José los Tribunales de Justicia interpretan una misma norma de diferente forma.
- c) La ley al ser aplicada por los jueces pierde su rigidez, el cual no lo hace ciegamente sin tomar en cuenta los hechos específicos que se le someten a consideración; todo lo contrario, la jurisprudencia le imprime flexibilidad a la norma para que se adapte a las circunstancias del caso. Los juzgadores modifican su aplicación ampliándola o restringiéndola, muchas veces dándole un significado distinto al que anteriormente se le había atribuido; cuando esto sucede, es que se dice que ha habido un cambio en la jurisprudencia, por lo tanto, hay una creación de Derecho.
- d) Por más específicas que traten de ser las leyes, es imposible que engloben todas las posibles soluciones que presenta la vida del Derecho, surgiendo así el famoso problema de sus lagunas y el juez tiene la obligación de resolver o de fallar el caso sometido a su conocimiento; cuando se encuentra en una situación como ésta, la solución de que, su jurisprudencia, es eminentemente creadora.

No obstante lo anterior, se puede hablar de la plenitud hermética del ordenamiento jurídico, a condición que se incluya al juez dentro del mismo, ya que él no puede bajo pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, dejar de pronunciarse.

En principio, la jurisprudencia no tiene fuerza obligatoria para los jueces, aunque haya sido sentada por los Tribunales de los cuales aquellos dependen jerárquicamente. Por más que sea reiterada y uniforme, los jueces pueden apartarse de ella e interpretar la ley según su ciencia y conciencia; claro está, no será caprichosa su valoración, sino que contendrá fundamentación; de ahí el dinamismo del que se ha venido hablando.

Dos o más interpretaciones distintas de los Tribunales crean una incertidumbre ciertamente perjudicial. Según sea el Tribunal se alterarán, quizá fundamentalmente, los derechos y obligaciones de las personas, por ello, los jueces procurarán evitar que ello ocurra. Es por esta razón que la existencia de los distintos Tribunales dentro de la misma jurisdicción, lleva implícita la posibilidad de que una misma ley sea interpretada por ellos en distintos sentidos dando lugar para que en muchos casos se dé pie a la inseguridad jurídica; suele ocurrir con frecuencia que una Sala de un Tribunal de última instancia, reconozca la existencia de un determinado Derecho y otra la niegue.

El requisito de la repetición constituye generalmente un elemento conceptual de la noción de jurisprudencia que permite advertir su parentesco con la costumbre. La exigencia de la repetición de las repeticiones es la norma general, pero en ocasiones la jurisprudencia invocada se apoya en una sola sentencia del Tribunal de Casación que parece decisiva; la cantidad se suple con la calidad.

La jurisprudencia no es una verdadera fuente del derecho civil en el mismo sentido que lo son la ley e incluso la costumbre, pero constituye un estimable criterio de autoridad en la materia, si bien privilegiado a causa de que la tesis jurisprudencialmente fundada goza del mayor número de probabilidades de ser acogida, y por ende, de convertirse efectivamente en Derecho. De aquí que, cuando se menciona el Derecho de un país, por tal no hay que entender solamente sus leyes sino también su jurisprudencia, sin olvidar que carece de coactividad jurídica en cuanto a su observancia; por tratarse de una autoridad de mero hecho y no de una norma de eficacia jurídica obligatoria, nada ignora que no todos los precedentes gozan del mismo valor y en los mismos pueden distinguirse grados diversos atendiendo a distintos criterios.

En primer término se maneja un criterio de jerarquía que atiende al grado jerárquico de los tribunales, en segundo lugar, se esgrime un criterio de índole interna, pues es corriente hacer una distinción entre "resoluciones específicas" y "resoluciones de principios", dado que las

primeras vienen determinadas por circunstancias de hecho y se guardan de tratar la cuestión de derecho en términos generales, en tanto que las segundas dedican una reflexión más profunda al estudio del tema jurídico y suministran la solución del caso mediante una fórmula de validez general con lo que gozan de una autoridad de que carecen las "resoluciones específicas"

También hay que tomar en consideración que la jurisprudencia dista de ser una norma jurídica en el mismo sentido que lo es la costumbre, puesto que no participa de los elementos normativos del derecho consuetudinario -origen popular-, se trata de un derecho elaborado por los técnicos, y -duración-, una sola sentencia puede sentar jurisprudencia.

Por último tiene importancia también la fecha de aparición, pues las resoluciones no se prestigian por su antigüedad, ya que el práctico del derecho interesa, en orden a su tesis, la última palabra de la jurisprudencia y por ello concede preferencia a la más reciente entre dos sentencias contradictorias emanadas de un mismo tribunal.

En los países continentales, el valor de la jurisprudencia ha estribado precisamente en dar elasticidad a derechos demasiado rígidos por derivar de leyes escritas poco flexibles, una función "compensadora" en el sistema jurídico, pero con finalidades opuestas según las necesidades de cada sistema.

En la LGAP, el CC y la LOPJ se establece la jerarquía de las fuentes del Derecho en Costa Rica.

El artículo 7 de la LGAP, dice: *“1. Las normas no escritas – como la costumbre, la jurisprudencia y los principios generales del derecho- servirán para interpretar, integrar y delimitar el campo de aplicación del ordenamiento escrito y tendrán el rango de la norma que interpretan, integran o delimitan.*
2. Cuando se trate de suplir la ausencia, y no la insuficiencia de las disposiciones que regulan una materia, dichas fuentes tendrán rango de ley.
3. Las normas no escritas prevalecerán sobre las escritas de grado inferior.”

Por su parte, el artículo 9 CC, señala: *“La jurisprudencia contribuirá a informar el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezcan las salas de casación de la Corte Suprema de Justicia y la Corte Plena al aplicar la ley, la costumbre y los principios generales de Derecho”.*

Por último, el artículo 5 de la LOPJ, indica, en lo que nos interesa, lo siguiente: *“...Los principios generales del Derecho y la Jurisprudencia servirán para interpretar, integrar y delimitar el campo de aplicación del ordenamiento escrito y tendrán el rango de la norma que interpreten, integren o delimiten. Cuando se trate de suplir la ausencia y no la insuficiencia de las disposiciones que regulen una materia, dichas fuentes tendrán rango de ley.”*

Como se puede observar, no existe un criterio unánime entre los artículos citados al referirse a la jerarquía o ubicación en las fuentes del Derecho que tiene la jurisprudencia.

La LGAP reconoce a la jurisprudencia como fuente no escrita del Derecho. Por su parte, en el CC ni siquiera se le reconoce ese carácter, ya que no se menciona en el Capítulo Primero que se refiere a las fuentes, sino más bien en el segundo que regula el tema de la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, por lo tanto, se estima que la jurisprudencia es solamente un medio de interpretación.

Posteriormente, en el año de 1993, entra a regir la LOPJ, la cual en su art. 5 párrafo tercero como ya se destacó, se le da a la jurisprudencia el rango de fuente formal en nuestro ordenamiento; si bien es cierto no se dice expresamente, es claro que al estipular que en ausencia de norma adquiere su carácter, le está dando rango de ley, por lo tanto, de fuente formal escrita, pero son normas que se aplican y se acatan mientras están vigentes; es decir, mientras no vengan otras sentencias o leyes a derogar o modificar la regla extraída de las sentencias anteriores. Por lo tanto, la jurisprudencia puede interrumpirse o modificarse una vez que cae en desuso, pues deja de cumplir la función social para las exigencias por las que fue creada. Así se manifiesta el carácter evolutivo de la jurisprudencia como fuente de Derecho representa dentro del Ordenamiento Jurídico.

Este artículo de la LOPJ es una copia del artículo 7, incisos 1 y 2 de la LGAP, y lo único que lo diferencia es que el artículo 5, como norma de aplicación general, restringe exclusivamente los principios generales del Derecho y la jurisprudencia al campo de la interpretación, integración y delimitación, y la LGAP es más abierta y la declara como fuente no escrita mientras que la LOPJ la reconoce como fuente escrita, pero en lo que al respecto de la norma se refiere, es exactamente igual.

Así las cosas, se presenta el problema de determinar cuál de los tres artículos es el que rige nuestro Ordenamiento Jurídico, cuál es el que prevalece.

Itzia Araya y Cynthia González llegan a la siguiente conclusión, la cual compartimos: "Una vez analizados estos criterios, consideramos que en el caso de nuestra investigación, es el criterio cronológico el que nos da la pauta para establecer la primacía del artículo 5 de la L.O.P.J.. Ya que la Ley Orgánica del Poder Judicial se promulga con posterioridad a la Ley General de la Administración Pública y al Código. De este modo, entra en vigencia la nueva norma y se derogan parcialmente las anteriores."³⁰

No es posible afirmar que el Derecho se agota en la ley, todo lo contrario, debe el jurista buscar los medios necesarios para poder llenar esas lagunas y

³⁰ Ver Araya García y Gutiérrez Alfaro, *op. cit.* p.70.

deficiencias de la ley presentes en el Ordenamiento y así poder alcanzar la plenitud del mismo.

Sin embargo, no es cualquier criterio de los jueces el que va a tener rango de fuente formal del derecho, sino solamente aquellos que cumplan con los requisitos de reiteración, concordancia y similitud cuando se aplican a un caso similar.

Itzia Araya y Cynthia González expresan lo siguiente: "Al hablar de jurisprudencia en nuestra terminología jurídica, entenderemos que alude a las procedentes de las Salas de Casación, de la Corte Plena y de la Sala Constitucional, quedando excluida, por lo tanto, la jurisprudencia de los tribunales inferiores."³¹

La Casación garantiza el principio de igualdad ante la ley, procurando que sea interpretada de manera uniforme, pues a menudo ocurre que el significado de una norma depende de los diversos modos subjetivos de entenderla y entonces surgen tantas interpretaciones como Tribunales. Además la Casación ejerce un control para mantener a los jueces en el límite de sus atribuciones, evitar los abusos de poder y la invasión de jurisdicciones; de ahí proviene la problemática actual con relación al tema de inquilinato en nuestro país, ya que esta materia no tiene recurso de Casación, por lo tanto, existe diversidad de criterios al respecto emanados por los diferentes Tribunales.

³¹ Ver Araya García y González Alfaro, *op.cit.* p. 90

Por lo que la norma tiene que tener un mínimo de eficacia para ser válida. La aplicación de la norma es el fiel parámetro que mide su validez y el cumplimiento de su objetivo, siendo este su papel principal, siendo que la validez, justicia y eficacia harían la norma perfecta, pero son caracteres imposibles de encontrar en grado absoluto.

Como ya antes lo hemos señalado, el Ordenamiento Jurídico, como instrumento regulador en la vida en sociedad, no es del todo completo.

No existe un orden hermético que posea todas las soluciones que se presentan en la vida litigiosa. Ante esta situación, el legislador debe prever las lagunas presentes en el Ordenamiento, y crear una norma que le permita suplir esas deficiencias. Ya que por muy perfecta que sea una regulación, siempre existirán controversias que no son tomadas en consideración, esto por circunstancias como la omisión, negligencia o por el hecho de que una norma, aun existiendo, no se adapte al contexto histórico social.

Por todos es conocido que el Derecho debe garantizar la seguridad jurídica y la búsqueda del significado unívoco de sus normas, función que le corresponderá al interprete del Derecho a través de sus fuentes; ya que él es el indicado para darle precisión al lenguaje jurídico. Parte de una verdadera investigación por medio de métodos interpretativos, que por existir indeterminaciones interpreta que se quiso regular y lo que realmente dice la

norma. No es sin embargo la jurisprudencia una fuente primaria, de igual condición que la costumbre y la ley, sino que toma de una y otra la materia sobre la cual se aplica convirtiéndose en una forma mediata y supletoria del Derecho.

Según los diferentes libros consultados la jurisprudencia cumple una función de interpretación, integración y delimitación de las normas jurídicas, que es utilizada por el juez para tratar de acomodar la realidad con la aplicación del derecho, siendo aquella cambiante en tiempo y lugar, y obedeciendo a un contexto socio cultural determinado.

Diferentes tratadistas hacen alusión en alguna oportunidad a que la jurisprudencia no es fuente formal del derecho, ya que consideran que la ley es aquella que hacen los legisladores la cual debe ser acatada al pie de la letra; es por ello que no cuenta la jurisprudencia con el mismo rango de la ley; sin embargo otros autores difieren de esa posición y apuntan que ella es una fuente formal del derecho en el sentido que dicha interpretación, integración y delimitación se deba a una insuficiencia en la ley y no a una ausencia de la misma, ya que su deber es decir el derecho, y hacer justicia; ningún caso bajo el conocimiento del juez puede quedar impune.

Nuestro criterio se inclina hacia la tendencia de que la jurisprudencia es una interpretación del derecho, ya que pese a no ser ciencia en sentido estricto llega a ser considerada fuente riquísima para la elaboración del mismo ante la insuficiencia de la ley.

CAPÍTULO SEGUNDO EL INQUILINATO

SECCIÓN I: GENERALIDADES SOBRE EL INQUILINATO

A) Concepto de inquilinato

Por contrato se entiende aquella *“convención por la cual una o varias personas se obligan a dar, hacer o no hacer algo, a favor de otro u otros”*³².

De la definición anterior se deduce que el inquilinato es un contrato; para su existencia se requiere de la manifestación de dos voluntades: oferta y aceptación, siendo necesario para ello solamente la consensualidad, es decir, con sólo el acuerdo de partes se pueden crear, modificar o extinguir efectos jurídicos.

En este sentido, estipula el artículo 1009 CC:

*“Desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato, salvo los casos en que la ley exija alguna otra formalidad”*³³.

³² POTHIER citado por BAUDRIT CARRILLO (Diego), *Derecho civil IV*, San José, Editorial Juricentro, tercera edición, volumen I, 1990. p.25.

³³ *Código Civil*, Ley N° XXX del 19 de abril de 1885, San José, Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., octava edición preparada por Gerardo Parajeles Vindas, 2001, art. 1009.

La figura en estudio es una modalidad del arrendamiento, entendiendo por éste aquel contrato mediante el cual se adquiere por un tiempo el disfrute de un bien o de un servicio a cambio de un precio convenido; mientras que el contrato de inquilinato regula todas aquellas relaciones en las que el objeto sea una edificación, dentro de las que se pueden destacar las casas de habitación, locales comerciales y oficinas de profesionales.

"Messineo define al contrato de arrendamiento como aquel acuerdo de voluntades en el que uno de los contratantes (arrendador) asume ante el otro (locatario o arrendatario) la obligación de hacerle gozar (de ordinario por tiempo definido) las utilidades de una cosa mueble o inmueble, contra una prestación de éste".³⁴

Por su parte, Brenes Córdoba declara que es aquel convenio

"bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarlo, a procurar a ésta, por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa.."³⁵

DE RUGGIERO , define al contrato de arrendamiento como aquel convenio, "por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un cierto precio que éste se obliga a pagarle. DIEZ PICAZO Y GUILLÓN, lo definen como aquel por el "que una de

³⁴ MESSINEO citado por VARGAS CHAVARRÍA (Fredy), *La resolución del contrato de inquilinato en nuestro derecho*, San José, Trabajo final de graduación para optar al título de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1991, p. 6.

³⁵ BRENES CÓRDOBA citado por VARGAS CHAVARRÍA (Fredy), *La resolución del contrato de inquilinato en nuestro derecho*, San José, Trabajo final de graduación para optar al título de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1991, p. 6.

*las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto; la duración temporal y el precio cierto son notas características de esta relación”.*³⁶

Por inquilinato se entiende el contrato sinalagmático, que surte efecto entre las partes desde el momento en que acuerdan en cosa y precio; el consentimiento de las partes es libre y debe manifestarse por escrito, de palabra o por hechos de los que, necesariamente, se deduzcan su voluntad.

Lo que se busca es que se encuentre un equilibrio y se desarrolle una política inquilinaria justa para ambos contratantes.

Con la finalidad de alcanzar una mayor justicia y equidad, se dictan una serie de normas jurídicas que buscan imponer deberes a cada uno de los participantes en el negocio jurídico, así como estipular condiciones que deberán incluir en el contrato, con lo que se ve menguada su libertad de actuación, debiendo adherirse a dichas estipulaciones para evitar ver menoscabados sus derechos o resueltas sus cláusulas.

Ejemplo de lo anterior es la LGAUS de nuestro país, la cual es catalogada como de orden público, es decir, los preceptos en ella contenidos no pueden ser modificados, ni siquiera por acuerdo de partes. Y esto es así porque la vivienda es una de las necesidades básicas de los seres humanos, donde se

³⁶ ARTAVIA B. (Sergio), Los procesos de desahucio y sus causales, San José, Editorial Jurídica Dupas, primera edición, Tomo II, 2001. p. 2.

cobija la familia, la célula principal de la sociedad, por lo tanto, el Estado regula la relación arrendaticia para garantizar un trato igualitario y que se eviten abusos hacia el arrendatario, considerado la parte más débil en el negocio jurídico, así como procurar que los ciudadanos gocen de un techo digno, donde puedan disponer de los servicios básicos, como agua potable y electricidad, lo que a su vez evita problemas sociales y de salud.

Dicha ley en su artículo primero establece su finalidad, al estipular: *“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 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”.*³⁷

En este mismo sentido, la CoPol en su artículo 50 establece que el Estado debe de velar por el mayor bienestar para la población, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza, y siendo que la vivienda digna y adecuada es una de las necesidades básicas de cualquier ser humano, el ente estatal debe de promover que toda persona tengo acceso a ésta.

³⁷ Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, op.cit. art. 1.

Posee, la figura en estudio, ciertas características que la distinguen, las cuales son:

- **Contrato principal:** Se le califica de esta forma, ya que existe con independencia de cualquier otro contrato.
- **Temporal:** Es así, para evitar que se convierta en una enajenación; no persigue el contrato de inquilinato ser perpetuo.
- **Nominado:** Tiene una denominación precisa y un régimen jurídico determinado, como lo es la LGAUS.
- **Bilateral:** Tanto el arrendador como el arrendatario contraen derechos y obligaciones recíprocas a la hora de realizar el negocio jurídico. El primero, debe de proporcionar el uso y disfrute de la cosa, y el segundo debe pagar el precio convenido. Ambas partes son a la vez acreedoras y deudoras.
- **Consensual:** Una vez que las partes se hayan puesto de acuerdo en cosa y precio, el contrato se perfecciona y surte efectos jurídicos.
- **Oneroso:** Se le denomina debido a que los partícipes de la contratación reciben un beneficio patrimonial. El arrendador, permite el uso y disfrute de la cosa y recibe como beneficio la renta, y el arrendatario, al pagar el precio adquiere el provecho del inmueble.
- **De ejecución sucesiva:** Se clasifica de esta forma ya que las obligaciones se van prestando en el transcurso del tiempo y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento.

- **Conmutativo:** Desde que se llega al acuerdo en cosa y precio, existen para las partes derechos y obligaciones ciertos y determinados, los cuales tienen necesariamente que cumplirse.

Esta figura jurídica tiene elementos personales y reales. En los personales, podemos mencionar al arrendante y al arrendatario.

El *arrendante* es la persona que ofrece el uso y goce de un inmueble a cambio de un precio determinado, quien debe gozar de capacidad de actuar.

Si bien es cierto se le da privilegio al propietario para poder dar en arrendamiento, para ser arrendante, no se requiere ser dueño del bien, basta con que tenga poder suficiente o un título legítimo para dar en arrendamiento un bien determinado.

El poseedor puede dar en arriendo, posibilidad claramente estipulada por el artículo 9 de la LGAUS al declarar: *"Pueden dar en arriendo el propietario, el poseedor del bien por cualquier título legítimo, siempre y cuando no sea el de arrendamiento..."*³⁸.

En vista de lo anterior, el Dr. Juan Marcos Rivero sostiene la tesis de que el artículo debe interpretarse de la siguiente forma: *"poseedor del bien por*

³⁸ Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, op.cit. art. 9.

*cualquier título legítimo, en el sentido de que se trata de cualquier título legítimo para dar en arrendamiento*³⁹, esto en virtud de que nadie puede transmitir un derecho mejor ni más amplio de el que posee. Por lo tanto, sólo pueden arrendar los que tengan plena propiedad o la ley los faculte a ceder el uso y disfrute de bienes ajenos.

El usufructuario puede dar en arrendamiento el bien usufructuado, en todo o en parte, limitado por las condiciones y el plazo de su propio derecho.

El fiduciario, por disposición expresa de la LGAUS también puede dar en arrendamiento el bien inscrito a su nombre en propiedad fiduciaria, advirtiendo de las limitaciones y condiciones contenidas en el contrato de fideicomiso.

El copropietario puede dar en arrendamiento siempre y cuando cuente con el consentimiento de los demás coparticipes para evitar que se menoscabe el derecho de los mismos. De igual forma el condómino puede dar en arrendamiento el piso, apartamento o local del que goza derecho, debiendo el arrendatario sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal y a las disposiciones del Reglamento del Condominio así como a los acuerdos tomados en la Asamblea de propietarios.

³⁹ RIVERO SÁNCHEZ (Juan Marcos), *Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos comentada*, San José, Ediciones Jurídicas ARETÉ, primera edición, 1999. p. 54.

En cuanto al usuario, señala el artículo 368 CC: *“No puede el usuario vender, alquilar, ni en forma alguna traspasar a otro su derecho”.*

De lo anterior se concluye que el usuario no puede arrendar el bien, pues es un derecho de carácter personalísimo.

El arrendatario no puede dar en arriendo el bien, salvo que el arrendante dé su consentimiento para que el primero pueda subarrendar.

El albacea de una sucesión puede dar en arriendo los bienes de la misma siempre que el juez apruebe la autorización que le han dado los interesados, y cuando se trate de una sociedad en proceso concursal de intervención judicial o convenio preventivo el apoderado o interventor requiere autorización del juez para arrendar los inmuebles de la sociedad, y si es quiebra, el juez dará la autorización al curador.

El artículo 9 de la LGAUS faculta a los apoderados especiales y generalísimos, para convertirse en arrendantes, lo que igualmente estipula el artículo 1255 inciso tercero CC.

El *arrendatario* es la persona que se obliga a pagar un precio a cambio del uso y disfrute del inmueble, debiendo cuidarlo y mantener su estado, salvo

por el deterioro normal del bien; asimismo, debe de usar el bien arrendado de acuerdo con su destino, no pudiendo variarle el mismo.

Podrá ser arrendatario cualquier persona que posea capacidad y legitimación para contraer obligaciones y gozar de derechos, salvo que por situaciones especiales, como conflicto de intereses, no pueda asumir esa función. Esa es la situación casualmente de las personas que administran bienes, ya que las mismas se están imposibilitadas para arrendar éstos, para evitar problemas de auto contratación.

Como elementos reales de la figura jurídica en estudio, se tienen al bien objeto del contrato, el precio y el plazo.

*“El objeto del contrato de inquilinato son todas aquellas edificaciones destinadas a la habitación, o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o actividades y servicios públicos”.*⁴⁰

Elemento esencial del inquilinato es el precio, tanto, que si el mismo no existe, no habría contrato inquilinario; el precio debe de ser cierto y determinado, y deber ser pagado por el inquilino, ya sea en dinero o en un valor equivalente.

⁴⁰ Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos op. cit., art. 4.

Las partes tienen completa libertad para fijar el monto de la renta, debiendo efectuarse dentro de los primeros siete días naturales al vencimiento del plazo para pagar; la aceptación del pago en una fecha posterior, no modifica en nada el convenio del día de pago. Asimismo, pueden establecer los incrementos anuales, los cuales no pueden exceder del 15% si la inflación de los doce meses anteriores es menor o igual a ese porcentaje; cuando sea mayor a ese 15% la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda decidirá el aumento adicional que se aplicará a las viviendas, y si lo anterior es contravenido y se establecen aumentos superiores, serán nulos de pleno derecho. Estos reajustes se dan cuando la renta ha sido estipulada en colones, porque cuando es en dólares no son admitidos los incrementos anuales.

Cuando se trate de destinos distintos a la vivienda, las partes estipularán las condiciones, y a falta de las mismas, al finalizar cada año contractual se puede establecer el reajuste por medio de un sumario o por la decisión de árbitros o peritos.

Es obligación del arrendador entregar al arrendatario recibo de pago.

La obligación de pagar el alquiler del arrendatario comienza desde el día que recibe el bien hasta que lo entrega al arrendador, y si las partes no acuerdan dónde se realizará, el pago efectuará en el inmueble arrendado.

Para asegurarse la renta, el arrendador puede retener los objetos embargables del arrendatario, su cónyuge, hijos y sus padres por consanguinidad o afinidad que tenga el bien arrendado.

Es facultad del inquilino pagar por medio de depósito judicial, debiendo el Tribunal notificarle al casero la existencia del mismo.

De vital importancia es también el plazo en este tipo de contrataciones.

*“De acuerdo con Henri Capitant, la palabra plazo viene del antiguo verbo *delair* que significa retardar. El plazo tiene que ver con el tiempo que va a regir la relación inquilinaria.*

El plazo puede concebirse como un hecho futuro y cierto por el cual concluye la relación jurídica del inquilinato. La idea de tiempo puede influir en la configuración de la relación obligatoria de diferentes maneras; en alguno casos, permite distinguir unas relaciones obligatorias instantáneas o de tracto único, frente a otras que son continuas, duraderas o de tracto sucesivo. Dentro de estas últimas tenemos el arrendamiento.

A veces el tiempo puede utilizarse para señalar la exigibilidad de la prestación o para la realización del cumplimiento o pago...⁴¹.

Con el fin de darle estabilidad y seguridad al arrendatario de que su derecho a disfrutar la vivienda no va a ser menoscabado por decisión unilateral del arrendador, y a la vez para impedir que este contrato se convierta en perpetuo y se llegue a dar una especie de enajenación por parte del arrendatario, es que legalmente se ha regulado el tema del plazo en las convenciones sobre el inquilinato.

Así es como la LGIUS establece tres años como duración mínima de los contratos en estudio y si se estipulara un plazo menor se tendrá como nulo. Solamente en las viviendas de interés social el período contractual es indefinido, excepto cuando el arrendador la requiere para uso personal o de sus familiares siempre que no hayan habitado en una vivienda propia durante el último año o por una nueva construcción total.

Si por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo no se ha notificado al arrendatario la voluntad de no renovar el contrato, este se

⁴¹ VARGAS NAVARRO (María Cecilia), *El precio y el plazo en el contrato de inquilinato*, San José, Tesis para optar al grado de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1983. p. 23-24.

prorrogará por un período de tres años más quedando vigentes todas las estipulaciones originales salvo pacto en contrario.

Una vez establecidas las características del inquilinato, es importante establecer las disparidades que tiene con otras figuras jurídicas, ya que se ha tendido, en diferentes momentos, a confundir al primero con otros institutos jurídicos, que si bien es cierto comparten aspectos semejantes, aunque sutiles, tienen diferencias.

Es muy común la confusión entre el inquilinato y el usufructo, ya que en ambos se disfruta de un bien del que no se es propietario.

Sin embargo, el usufructo tiene carácter real, mientras que el arrendamiento es personal. Además, una vez que fallece el usufructuario, desaparece el derecho de usufructo, mientras que si muere el arrendatario de una vivienda, ciertas personas pueden asumir el rol de inquilinos, sin necesidad de un proceso sucesorio, siempre y cuando se notifique al arrendador en un plazo de 30 días el fallecimiento del arrendatario, con las pruebas respectivas.⁴² como claramente lo establece el artículo 85 de la LGAUS. Estas personas son, en orden de prelación:

⁴² Estas pruebas consisten en la certificación registral de defunción, así como la demostración de identidad y del derecho subrogado.

- a) El cónyuge del arrendatario si viviere con él.

- b) La conviviente del arrendatario por lo menos dos años antes de su deceso, y si tuvieran descendencia común que hubieran estado conviviendo al momento del deceso del arrendatario.

- c) Los descendientes del arrendatario que estuvieran sujetos a su patria potestad al morir aquel, o que hayan vivido habitualmente con él en la vivienda arrendada.

- d) Los ascendiente del arrendatario que compartieran con él la vivienda arrendada, o en su defecto, los hermanos que se encontraren en la misma circunstancia.

Si al momento de producirse la defunción del arrendatario no se dieran ninguna de las condiciones anteriores, el contrato de inquilinato quedará extinguido y el arrendador tendrá la posibilidad de promover el proceso de desahucio por desalojo en lo personal.

Nos parece importante distinguir al arrendamiento de la compraventa, por ser éste último un contrato sumamente común e importante. La diferencia básica radica en que en la compraventa hay un traslado del dominio, mientras que

en el arrendamiento solamente se transfiere el uso y disfrute de la cosa y por un tiempo determinado.

En tanto, con el comodato, si bien es cierto ambos son contratos de uso y disfrute, un elemento básico del arrendamiento es el precio, como bien lo establece el artículo 8 de la LGAUS⁴³, y el comodato es gratuito, según lo estipulado por el artículo 1334 del CC.⁴⁴ En virtud de esta característica, es que el comodante no está obligado a mantener en la posesión y disfrute al comodatario, mientras que una de las obligaciones del arrendador, es mantener y respetar al arrendatario en su posesión por todo el tiempo que dure el contrato.

Por su parte, la confusión con el contrato de depósito surge porque en ninguno de los dos casos se es dueño de la cosa y debe de cuidarse. Sin embargo, en éste la finalidad es que el depositario custodie la cosa y le dé el mantenimiento como un buen padre de familia, mientras que en el arrendamiento el dueño pone a disposición de otra persona un bien para que lo use y lo disfrute a cambio de un precio determinado. Asimismo, el depósito se refiere a cosas muebles y el inquilinato rige para bienes inmuebles; el primero es gratuito, mientras que el instituto de nuestro interés, como tiene como elemento básico al precio.

⁴³ El artículo 8 de la LGAUS establece: "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..."

⁴⁴ Dicho artículo dice: "El préstamo, sea comodato o mutuo, es un contrato gratuito".

De la ocupación por mera tolerancia se distingue el arrendamiento por diversos aspectos, como lo es el plazo, en el sentido de que el primero *“no tiene regulación legal y no importa el plazo transcurrido”*⁴⁵, además de que el ocupante puede ser revocado cuando el titular lo desee, contrario en el arrendamiento, donde como bien es sabido, el plazo es sumamente importante, tanto, que existe uno mínimo legal. También, se diferencian en cuanto al precio; la ocupación por tolerancia se trata de una *“concesión graciosa sin pago de precio cierto, determinado, o contraprestación económica”*⁴⁶.

B) Normas que rigen al inquilinato en Costa Rica

El primer antecedente del contrato de arrendamiento urbano lo encontramos en el contrato de inquilinato romano.

Sin embargo, “en el Derecho Romano, el arrendamiento no se inició como una figura propia. Se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Posteriormente las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que adquiriera entidad este contrato, en atención a la necesidad de viviendas

⁴⁵ ARTAVIA B (Sergio), *Los procesos de desahucio y sus causales*. San José, Editorial Jurídica Dupas, segunda edición, Tomo I, 2001. p. 308.

⁴⁶ *Ibid.*, p. 309.

*para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.*⁴⁷

Los romanos no consideraban al arrendatario como poseedor, sino mero tenedor de la cosa, además, que sólo tenía acciones personales o contractuales.

Otra de las deficiencias de aquel sistema es que no poseía un proceso autónomo para regular los procesos de desahucio, por lo tanto, se regía por el procedimiento común.

En el derecho intermedio se le dio al derecho del arrendatario un carácter real, por lo que su posición se vio fortalecida, pero al igual que en el derecho romano, en esta etapa tampoco se regularon aspectos relativos al desahucio.

*El la alta Edad Media la situación cambió; por influencia de los canonistas y los estatutarios, se empieza a crear procesos abreviados con reducción de plazos y etapas respecto al ordinario, además se reducía el número de resoluciones apelables, se da más poder al juez y se suprimían formalidades insustanciales; así se empezó a gestar lo que sería el proceso de desahucio, más expedito, sencillo y concentrado que un proceso ordinario.*⁴⁸

⁴⁷ BONIVENTO FERNÁNDEZ (José Alejandro). *Los principales contratos civiles*. Bogotá, Librería del profesional, décima edición actualizada, 1992. p. 327.

⁴⁸ Ver ARTAVIA, *Los procesos de desahucio y sus causales*, Tomo I, 2001, p 4.

El desahucio como procedimiento autónomo llegó tarde a España, en consecuencia, también a los países americanos, quienes generalmente adoptaban las leyes de aquel país; ante la carencia de una regulación especial, la materia estaba regulada por los procesos ordinarios que suponía una resolución más lenta de los conflictos que en virtud de ésta se suscitaran.

En nuestro país, el contrato de inquilinato desde principios de siglo estuvo regulado por las disposiciones del Código Civil, las cuales creaban un estado de inseguridad para el inquilino.

Es así como a través de la historia el derecho ha experimentado grandes transformaciones en este campo; esto se hace evidente en los diferentes cambios ocurridos en nuestra legislación; el Código General de Carillo de 1841 no se ocupó específicamente del proceso de desahucio, la única regulación la encontramos en el título noveno del título tercero artículo 1128 y siguientes, donde en el artículo 1145 de la parte civil se enumeran las causas de extinción del contrato: el vencimiento del plazo el mal uso de la cosa y la falta de cumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones a que se sujetaron.

El Código Procesal Civil de 1887 sí le otorga autonomía al proceso de desahucio, adoptando casi totalmente la regulación contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil de España de 1855, de la cual inclusive se le toma el nombre de desahucio; este Código nacional crea dos clases de trámite:

- Cuando el desahucio se diera por falta de pago del precio,
- Y el otro para las demás causales.

Sólo se admitía apelación en primera instancia si el desahucio se producía por falta de pago, si al establecerlo se consignaba el valor de las rentas vencidas y el de las que con arreglo del contrato debieran satisfacerse adelantadas.

Con el advenimiento de las Guerras Mundiales, se crea alrededor del orbe toda una problemática económica y socio política que impulsa al Estado a intervenir en procura de un conjunto de leyes especiales con el fin de solucionar una necesidad primordial de cualquier ser humano: la vivienda.

A raíz de la crisis de 1930, provocada por la depresión económica mundial, se agudizó la situación y el Estado se vio en la necesidad de incentivar la inversión para construcciones destinadas a habitación.

En 1904 se promulga mediante Decreto Ejecutivo número 1 del 24 de abril, el "Reglamento sobre chinchorros y casas de vecindad", pero no es hasta 1939, con motivo de la Segunda Guerra Mundial, que se crea la Ley de Subsistencias número 6 del 21 de septiembre de 1939 que buscaba, entre otras cosas, mantener los precios de los inmuebles destinados a habitación

estables, ya que los caseros se estaban aprovechando de la crisis y elevaron exageradamente los montos de la renta, por lo que con la nueva regulación se prohibió el acaparamiento y se establece un precio fijo, que no puede aumentar ni siquiera por convenio de las partes.

La ley anterior fue reformada y adicionada llegando a constituir el régimen inquilinario que se aplicó en nuestro país.

En 1942 se establece que ningún inquilino podrá ser desahuciado y que una vez vencido el plazo, se prorrogará de manera indefinida; esto era exigido para el casero y facultativo para el arrendatario. Se establece una lista de causales de desalojo, entre las que se encuentran la falta de pago del alquiler, escándalos y cuando existiera prevención de desalojo para habitar el arrendador la casa alquilada o que se quisiera demoler el edificio para construir uno nuevo, dándose en esta época el derecho de prioridad para el inquilino para poder alquilar el nuevo edificio, pudiendo cobrar el locatario una indemnización si el casero no cumplía esta posibilidad. Con una reforma en 1943 se permite ceder el contrato de inquilinato.

En 1971 los alquileres se seguían pagando con los precios de 1939 en colones, por la prohibición que existía de la ley de la moneda de pagar en dólares; debido a esto, se da una reforma que permite un ajuste en el precio, convenido por las partes, al arranque del contrato o estando en curso el

mismo; este acuerdo tendría una duración de cinco años, y si al cumplirse ese término las partes no convenían un nuevo monto, podían acudir a los Tribunales de Justicia. Aunque esta ley descongela los precios, mantiene el plazo indefinido.

El 6 de octubre de 1988 se promulgó la Ley de Inquilinato número 7101, la cual permite una absoluta libertad de contratación para los nuevos contratos, además, eliminó el derecho de prioridad sustituyéndolo por una indemnización fija; asimismo, crea la categoría de casas de interés social y crea tres tipos de arrendamiento:

1. Libre.
2. Transitorio y
3. Rígido (los de interés social).

Esta ley tuvo una duración de tan sólo dos años; fue declarada inconstitucional por motivos formales y por considerar que contenía restricciones a la propiedad privada; por estas razones, de nuevo entró en vigencia la normativa anterior, es decir, la ley de 1939 junto con las reformas y adiciones que se le habían introducido. Esta ley reguló las relaciones inquilinarias en Costa Rica hasta 1995 cuando se promulga la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos número 7527, la cual rige hasta nuestros días y es el objeto de nuestro estudio.

Dicha normativa es en nuestro país la ley especial que regula esta materia, la cual de es orden público, y pasaremos a analizar sus aspectos más relevantes.

a) Plazo

En cuanto al plazo, en Costa Rica la duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años y aunque las partes estipulen un plazo menor el contrato se entenderá aquella duración de años.

Este período mínimo es a favor del arrendatario, lo que lo faculta a poner fin al convenio avisando al arrendador por lo menos con tres meses de anticipación.

En Costa Rica una vez terminado el período contractual si el arrendador no exterioriza su deseo de terminar la relación de inquilinato por lo menos tres meses antes de la expiración de aquél, automáticamente se prorroga por otro período de tres años, quedando vigentes todas las estipulaciones del contrato, sin perjuicio de que las partes puedan convenir en modificar las cláusulas del convenio.

b) Renta

Lo importante en el precio del arrendamiento costarricense es que sea cierto y determinado, pudiéndose pagar en dinero o en cualquier otro valor equivalente. Es libertad de las partes fijar el monto de la renta, debiendo pagarse mensualmente salvo pacto en contrario; en inquilinato no se puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad.

El precio será pagado en el lugar convenido dentro de los siete días naturales al vencimiento del respectivo período de pago, debiendo el arrendador entregar un recibo o comprobante de pago; a falta de convenio, el pago debe efectuarse en el inmueble arrendado.

En los arrendamientos para vivienda el precio convenido se actualizará al final de cada año contractual. Si las partes no convinieran nada al respecto deberán respetar las reglas contenidas en el artículo 67 de la LGAUS, el cual indica:

- a. Cuando la tasa de inflaciones acumulada del año anterior del vencimiento de cada anualidad del contrato sea menor o igual al 15%, de acuerdo al índice oficial de precios al consumidor de la Dirección General de Estadísticas y Censos, el locador puede

reajustar el alquiler de la vivienda en un porcentaje no mayor a esa tasa.

- b. Cuando aquella tasa sea mayor al 15% la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda dictará el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese 15% ni mayor que la tasa anual de inflación.

Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera no habrá derecho a reajuste.

Cualquier reajuste de la renta superior a lo dicho anteriormente será nulo de pleno derecho.

c) Obras de mejora

El arrendador debe reparar todo lo que sea necesario con el fin de conservar la cosa en buen estado, a no ser que el deterioro sea imputable al arrendatario o que las partes convengan que sea a este al que le corresponda hacer las reparaciones.

Si una vez notificado por el arrendatario, el arrendador no inicia las reparaciones urgentes dentro del plazo de diez días hábiles, el primero está facultado para efectuarlas a nombre del segundo, pudiendo además retener

el monto del alquiler por el costo de las reparaciones más el monto por intereses o pedir la resolución del contrato e indemnización por daños y perjuicios. Si el casero no está conforme con las reparaciones solicitadas o con el costo de ellas, puede recurrir a la autoridad judicial competente sin que por ello suspenda las obras en la cosa arrendada.

El inquilino debe de soportar las molestias que le ocasionen las reparaciones que esté haciendo el arrendador. Cuando las mismas interrumpen el uso y goce de las cosa, parcial o totalmente, o no sea posible soportarlas, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato o exigir una rebaja de la renta proporcional al tiempo que duren los arreglos.

Las mejoras y las reparaciones quedarán a beneficio del bien salvo pacto expreso en contrario, o cuando se trate de mejoras que puedan ser retiradas sin menoscabo de la edificación.

En nuestra legislación en caso de enajenación de la vivienda arrendada, si no se ha llegado a la finalización del contrato el nuevo dueño deberá respetarlo hasta que finalice y crear uno nuevo, o pedir que se desaloje el inmueble en caso de que lo requiera para su uso y disfrute; no se practica el derecho de tanteo; si se da la expropiación por causa de utilidad pública deberán ser indemnizados por el expropiador, tanto arrendador como arrendatario, ya que el contrato se extingue.

d) Obligaciones del arrendatario

En Costa Rica, el arrendatario tiene la obligación desde el momento en que entra en posesión del inmueble de conservarlo en buen estado como un buen padre de familia; cualquier menoscabo en la edificación debe de ser notificado al arrendador en el menor tiempo posible para que éste tome las medidas pertinentes, si no es así, la responsabilidad de lo que pueda pasar recae sobre él; debe mantener lo que se dispuso en el contrato acerca del destino del bien, ya que cualquier modificación del inmueble debe tener el consentimiento del arrendador, y en caso de no existir dicha anuencia, puede obligarlo a destruir las obras hechas sin su autorización o bien, solicitar la resolución del contrato.

Una vez al mes el arrendador tiene el derecho a visitar el bien para inspeccionarlo debiendo el arrendatario permitirlo; si el arrendatario no autorizara esta supervisión después de ser requerido en dos inspecciones mediante notificación, el arrendador podrá solicitar la resolución del contrato.

La LGAUS en el artículo 113 enumera diversas causas por las que se puede extinguir el arrendamiento, las cuales son:

- **NULIDAD:** Se produce la nulidad contractual cuando arriende persona distinta al propietario o poseedor del bien con título legítimo, siempre y

cuando no sea el de arrendamiento, o cuando se actúe como arrendador o arrendatario con un poder que no sea especial o generalísimo o sin facultad legalmente conferida por autoridad competente. Asimismo, será nulo el contrato donde arriende un copropietario de cosa indivisa sin el consentimiento de los demás copartícipes. Es además nula la convención en la cual el arrendatario no posea capacidad jurídica o debida representación. En el caso del usufructo, el usufructuario se subroga los derechos durante el tiempo que tengo el disfrute del bien y debe tener presente los términos y condiciones del derecho de usufructo que constan en el Registro Público, sino el contrato será nulo; en cuanto al fideicomiso ocurre lo mismo que el caso anterior y deben las partes respetar las condiciones que se hayan estipulado en el convenio inscrito Registro Público, sino el contrato es nulo.

- **RESCISIÓN:** Se da cuando el arrendador responde por los defectos graves que pueda tener la cosa arrendada e impidan el goce y disfrute de la misma; el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato o una disminución del precio, además, reclamar los daños y perjuicios ocasionados, salvo que éste tenga conocimiento de los mismos.

La otra situación es cuando el arrendatario ve interrumpido su derecho de gozo y disfrute del bien por ciertas reparaciones que se le tengan que hacer y

son imposibles de soporta, en este caso al igual que el anterior puede pedir la rescisión del contrato o que se le rebaje la renta proporcionalmente al tiempo que duren las reparaciones.

- **EVICCIÓN:** Cuando el arrendador resulte en todo o en parte privado de su derecho de uso y disfrute de la cosa tendrá el derecho de pedir que se extinga el contrato o la disminución del precio, y reclamar los daños y perjuicios sufridos, salvo que éste tuviera conocimiento de los daños del inmueble.
- **PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE LA COSA ARRENDADA:** Si por caso fortuito o fuerza mayor el bien se destruye en su totalidad o en su parte principal el contrato se extinguirá.
- **EXPIRACIÓN DEL PLAZO:** Es lo que explicó detenidamente al inicio este capítulo.
- **EXPROPIACIÓN:** Si se expropia por utilidad pública el bien arrendado, hay que indemnizar tanto al arrendador como al arrendatario.

e) Resolución por incumplimiento del arrendador o del arrendatario

El arrendador podrá resolver el contrato:

1. Falta de pago del precio del arrendamiento.
2. El incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de conservar el bien en buen estado.
3. Cuando se trate de condominio: se aplican los dos puntos anteriores, la violación de las obligaciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal o Reglamento de Condominio, así como desacato de los acuerdos generales de la Asamblea de Propietarios y falta de pago de los gastos del condominio.
4. Cambio de destino de la cosa arrendada.
5. No permitir al arrendador la inspección del bien. Daño al bien por falta de aviso del arrendatario.
6. Goce abusivo del bien, considerándose abuso cuando se den actividades notoriamente molestas, ruidosas escandalosas, nocivas, peligrosas, insalubres o ilícitas.
7. Desalojo en lo personal, el cual se da cuando el arrendatario cede el arriendo, subarrienda, da en usufructo, uso habitación, comodato, o fideicomiso el bien arrendado sin autorización expresa del arrendador. Cuando el local esté destinado a local comercial o industrial puede cederse el derecho de arrendamiento al realizarse una compra venta mercantil, siempre y cuando comprenda todos elementos del

establecimiento mercantil y se realice de acuerdo al Código de Comercio, así como cumplir con la obligación de notificar la cesión al arrendador debiendo otorgar nota certificada del contrato de compra venta. También se da desalojo en lo personal cuando en la quiebra o insolvencia el arrendatario ceda un derecho de arrendamiento de local destinado a establecimiento comercial o industrial a un tercero y no cumpla con lo se explicó anteriormente. Por último, procede desalojo en lo personal cuando muere el arrendatario de una vivienda y no existe ninguna persona que lo suceda en su derecho de acuerdo al artículo 85 de la LGAUS.

8. Falta de notificación de la subrogación cuando muere el arrendatario, o cuando exista nulidad de matrimonio, divorcio o separación judicial, deberá notificarse al arrendador dentro de los treinta días siguientes a la firmeza de la sentencia judicial en la que se establece cuál de los cónyuges continuará con el contrato.

El arrendatario podrá resolver el contrato de la siguiente manera:

1. Cuando no se le haya entregado la cosa en buen estado de servicio, seguridad o salubridad.
2. Cuando el arrendador no haya conservado el bien en buen estado o no le haya indemnizado al arrendatario los gastos por reparaciones que hubiera efectuado y le correspondían al primero.

3. Cambios en la forma del bien o ejecución de obras sin autorización del arrendatario.
4. Perturbaciones por parte del arrendador que menoscaben el derecho del arrendatario de disfrutar el bien arrendado.
5. Falta de pago de servicios públicos que debiera hacer el arrendador.

f) Inaplicabilidad de la ley

Como se dijo al inicio de este trabajo la ley de inquilinato costarricense se aplica a los contratos de arrendamientos en los cuales medie una edificación, no obstante lo anterior, la LGAUS enumera diferentes situaciones en las cuales aunque en algunos casos exista edificación no le es aplicable esta normativa; estos casos son los siguientes:

1. **Los usuarios de los hoteles, pensiones, hospederías, internados y establecimientos similares:** No es contrato de inquilinato porque no existe permanencia; la ocupación de este tipo de locales es pasajera, por lo tanto, lo que procede en estos casos es el desahucio administrativo, a la luz del artículo 455 del CPC. Sin embargo, cuando este tipo de lugares son utilizados de manera estable y permanente, se rigen por la LGAUS, porque el local no está siendo utilizado para el destino propio del mismo. En el supuesto de los internados, nunca la

relación se convierte en inquilinaria, debido a que generalmente este tipo de servicios además del hospedaje, incluyen alimentación y otros rubros similares; también, el propietario en cualquier momento puede cesar la relación sin la obligación de respetar las disposiciones de la LGAUS, aun y cuando el sujeto esté dispuesto a seguir pagando por su ocupación. Es clara la LGAUS al mencionar que esta prohibición rige para los usuarios, porque la persona que presta el servicio puede ser perfectamente arrendataria del inmueble donde se encuentra su negocio.

- 2. Las viviendas y locales con fines turísticos ubicadas en zonas para ese destino siempre que los alquileres sean por temporadas:** Al igual que en el inciso anterior, la temporalidad es el elemento primordial a considerar; la ley es clara en decir que el fin sea el vacacional únicamente, no el de vivienda permanente. Determinante es el acuerdo de partes, en el que se establezca que la finalidad es el recreo o veraneo y no la ocupación del bien en ciertas temporadas.

- 3. Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados, ferias o con ocasión de festividades:** Como bien se dice en el encabezado, la transitoriedad de la ocupación de estos espacios es lo que los excluye de la regulación de la LGAUS, como por ejemplo los mercados municipales se rigen por la Ley de Mercados; la Sala Constitucional se

ha pronunciado al respecto, y ha dicho que no se puede pronunciar la LGAUS, justificándolo en la naturaleza pública de estos bienes.

4. **La ocupación de espacios para estacionamiento o guarda de vehículos, con excepción de los que se vinculan con el arrendamiento de un local:** Al ser espacios y no locales, y por ser utilizados de manera temporal, este tipo de estacionamientos no son regulados por la LGAUS; a contrario sensu, el parqueo que forma parte de un local o vivienda arrendada, se regirá por esta ley, según el principio de que lo accesorio sigue a lo principal.

5. **Arriendo de espacios publicitarios:** En estos casos lo importante de mencionar es que se trata de un contrato entre partes que lo que requiere es únicamente de un plazo a respetar y una vez que éste finalice, se procede simplemente a la desocupación del espacio sin ser necesario ningún trámite administrativo o judicial.

6. **El comodato y la simple ocasión precaria o simple tolerancia de un bien inmueble edificado:** Hay desalojo administrativo. El que exista el permiso del propietario para poder ocupar el inmueble, no significa que tenga una relación de arrendamiento, ya que no existe el precio, elemento esencial requerido para que se dé dicha relación.

7. **El uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o el servicio que prestan: Lo que existe es un derecho real de habitación que es personalísimo y en tanto la relación laboral se extinga con ella también termina el derecho al uso de esa vivienda, locales u oficinas.**

8. **Los contratos en los que se arrienda una finca con casa de habitación pero la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del mismo: En estos casos la habitación se da con motivo del contrato agrario, por lo tanto, ese derecho sigue la suerte de aquel; si se extingue el contrato agrario se acaba el derecho a la vivienda.**

g) Garantía

De acuerdo al artículo 59 de la LGAUS, las garantías del contrato de inquilinato pueden ser de cualquier naturaleza, la cual responderá por el pago de los alquileres y de todas las demás obligaciones derivadas de la ley o del contrato, salvo que las partes dispongan otra cosa.

Ahora bien, en cuanto a los Juzgados competentes para conocer de los asuntos normados en la LGAUS, nos dice el artículo 115 inc 2) LOPJ:

“En materia civil, los juzgados de menor cuantía conocerán:...

2. Con la misma excepción del inciso anterior, de todo lo relativo a la aplicación de la Ley de Inquilinato, salvo en procesos ordinarios y abreviados de mayor cuantía...”

Por lo tanto, los Juzgados Civiles de Menor Cuantía son los competentes para conocer de los asuntos de desahucio y reajuste de renta, que son los temas objeto de nuestro análisis, por lo que los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía conocerán en alzada las sentencias de los primeros; estos procesos no tienen la posibilidad de ser conocidos por la Sala de Casación.

Es importante mencionar que la indicada es una competencia por materia, de manera que la cuantía del asunto no adquiere relevancia al momento de establecer el Juzgado competente.

SECCIÓN II: PROCESO INQUILINARIO

A) El inquilinato en España

Existen una serie de elementos que contribuyen a gestar una sociedad equilibrada, dentro de los cuales podemos destacar la vivienda, que es factor fundamental para el desarrollo social y humano. Durante mucho tiempo se ha dado una ardua lucha por conseguir que las clases menos favorecidas

económicamente, logren tener una morada digna donde puedan desarrollarse integralmente.

El problema de la vivienda no es un signo de nuestro tiempo, sino que ha existido desde épocas atrás, tomando fuerza a raíz del desorden económico propiciado por la Primera Guerra Mundial que supuso la devaluación de la moneda y aumento en los precios; las personas se vieron dificultadas para adquirir sus propias viviendas y es así como el inquilinato adquiere importancia y comienza a aparecer gran cantidad de literatura jurídica tratando de regular esta materia.

Basándose en lo anterior, es que muchos países le han dedicado especial importancia a las relaciones de inquilinato creando leyes especiales que las regulan.

Es por todos sabido que el Derecho español ha sido de gran trascendencia para los países Latinoamericanos, y Costa Rica no ha sido la excepción; es por ello que en innumerables ocasiones la normativa de aquel país europeo ha servido de fundamento para las leyes costarricenses. Por tal motivo, es de nuestro interés analizar y comparar la legislación española y la costarricense en materia de inquilinato.

En España el régimen especial de arrendamientos urbanos se inició en 1920, pero la magnitud y la frecuencia de los problemas que surgieron en la práctica y variedad de opiniones que suscitaba su interpretación dieron lugar a una controversia legislativa que hizo necesaria una labor selectiva y ordenadora que culminó con la ley de Arrendamientos Urbanos de 1946. Esta Ley significó un paso de transición hacia la normalidad, reivindicando al propietario subestimado a fin de que construya libremente con el incentivo de la renta, con la esperanza de que la abundancia de las viviendas construidas pronto abarataría la renta de las mismas.

Hubo de ser complementada por más de una docena de disposiciones, ya que por ser demasiado amplia y casuística, resultó confusa y expuesta a la discusión. En 1964, se llevó a cabo una nueva reordenación del régimen jurídico de los arrendamientos urbanos; los principios que inspiraron esta reforma fueron los de atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia. Este nuevo marco normativo favoreció el bloqueo de las reglas congeladas y consagró un régimen de ventajas para el arrendatario que convirtieron al arrendamiento en una alternativa menos atractiva que vender la vivienda en propiedad.

En 1985 en el Real Decreto - Ley se le introdujeron dos modificaciones de gran impacto en el desarrollo posterior del instituto arrendaticio: libertad para transformar viviendas en locales de comercio y para pactar la duración del arrendamiento, suprimiendo la prórroga forzosa del contrato. A partir de este Real Decreto, el mercado arrendaticio de viviendas en España se caracteriza por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas:

A. Por un lado, los contratos celebrados con anterioridad al Decreto, que representa aproximadamente el 70% del total, producen rentas bajas, calificadas en el sector de antieconómicas.

B. Y por el otro, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto de 1985 - el 30% restante - producen rentas elevadas y tiene, en general, rotación anual en cuanto a la duración del arrendamiento.

Las disfunciones que esta situación generaba en el mercado arrendaticio hicieron necesaria modificaciones normativas contenidas en la nueva ley de Arrendamientos Urbanos del 24 de noviembre de 1994, en la que se pretende hacer un justo equilibrio en las prestaciones de las partes en el arrendamiento. Esta nueva ley pretendía también el libre

acuerdo de las partes contratantes en la regulación de los arrendamientos para otros usos.⁴⁹

Hoy día la regulación jurídica del arrendamiento en dicho país está orientada a toda edificación habitable cuyo destino primordial sea el de satisfacer la necesidad del arrendatario de vivir en ella, siendo necesario para ello que ésta cuente con las condiciones mínimas de higiene y salubridad en donde se pueda desarrollar una vida normal y de manera estable. También se prevé en esta nueva normativa la posibilidad de que las personas que habitan este tipo de viviendas no tengan la obligación de establecerse en ellas permanentemente, como es el caso del arrendamiento para estudiantes que tienen su domicilio lejos del lugar de estudios.

a) Plazo mínimo

En España, las partes que intervienen en la relación arrendaticia pueden pactar voluntariamente la duración del contrato; el plazo mínimo es de cinco años, pero si los contratantes estipulan que la relación tendrá una duración menor, el arrendador se ve obligado a prorrogar año tras año el contrato hasta cumplir con ese plazo mínimo de cinco anualidades, siempre y cuando el arrendatario no manifieste al arrendador con treinta días de anticipación a la fecha de terminación del contrato su deseo de desocupar la propiedad.

⁴⁹ Temas de derecho inquilinario, www.el-universal.com/lecturas/libro31/inquicap.htm, 3 de agosto del 2002, 5: 45 pm.

En el caso de que locador y locatario no se pongan de acuerdo en cuanto a la duración del contrato, entonces se entenderá que es por un período de un año, teniendo derecho el arrendatario a las sucesivas prórrogas hasta que se cumpla el plazo de los cinco años como mínimo legal.

El momento en el cual el contrato surta efectos frente a terceros se contará de manera alternativa, siendo que puede ser desde la fecha de firma del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si éste fuere posterior a dicha fecha, que deberá ser probada por el arrendatario.

Una vez que haya transcurrido el plazo de los cinco años el tiempo de duración del contrato se prorrogará por períodos anuales hasta un máximo de tres años, siempre y cuando ninguna de las partes contratantes notifique a la otra por lo menos con un mes de antelación a la fecha de finalización de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovarlo.

Existe una excepción a la regla en cuanto a la prórroga del plazo cuando se trata de un contrato de duración inferior a los cinco años legales, y consiste en que el arrendador debe estipular de manera expresa en el contrato que necesita la vivienda para su permanente habitación antes de los cinco años; en dicho caso, debe éste ocupar la vivienda en un plazo de tres meses a contar desde la extinción del contrato. Es esta una situación en donde no se aplica la prórroga automática y en donde el arrendatario cuenta con el

respaldo de la ley para pedir el desalojo del inmueble con todo el derecho; como se dijo anteriormente, esta decisión debe expresarse claramente en el contrato.

De no ser así el arrendatario seguirá ocupando el inmueble por un período de cinco años más y se le deberá indemnizar por los gastos que el desalojo le hubiera ocasionado hasta el momento de reocupación, o a criterio del inquilino, con una cantidad igual al importe de la renta por los años que quedaren hasta completar los cinco años.

b) Renta

Es importante recordar que la renta es el precio o contraprestación que paga el arrendatario por el uso y disfrute de la vivienda arrendada.

Al igual que en el plazo, el arrendador y el arrendatario tienen la libertad de poder determinar cuál es el precio a que se comprometen en el contrato, y estipular también la forma de pago, el lugar y procedimiento para realizar el mismo.

Si ambas partes nada han pactado, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los primeros siete días del mes, debiendo abonarse en metálico y en la vivienda arrendada, siendo necesario que el arrendador

entregue un recibo o cualquier otro documento que haga constar el pago de la misma por parte del arrendatario; los gastos de la constancia de pago corren a cargo del arrendador. En ningún caso podrá éste exigir más de una mensualidad como pago anticipado por la renta.

Hay que tomar en consideración que la renta sufre durante el contrato ciertas "actualizaciones que consisten en acomodar la cuantía de la renta al valor que se convino en el contrato, representado por el importe de la renta entonces pactada, de tal modo que aquel valor se mantenga invariable cualquiera que sea el movimiento del valor del dinero. Durante los cinco años del contrato la actualización de la renta se realizará en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del mismo aplicando la variación experimentada por los Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses, inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización"⁵⁰.

En el caso de que el contrato se extienda por más de seis años la renta se actualizará anualmente según acuerden las partes contratantes, y si no han pactado nada en concreto, pues se sujetarán al procedimiento anteriormente expuesto.

¿Cómo es que se realizan estas actualizaciones?; el arrendador deberá notificarle al arrendatario por escrito (o en el recibo de la mensualidad precedente), en el mes anterior a aquel en cual pretenda que surta efecto la

⁵⁰ Arrendamientos Urbanos. www.webjuridico.net/ar/ar0012.htm. 12:00 a.m. 29 de junio del 2002.

actualización, su deseo de hacer un reajuste en la renta, acompañado si el arrendatario así lo quiere, de la debida certificación del Instituto Nacional de Estadísticas, o haciendo referencia al Boletín Oficial en el que se haya publicado.

A su vez el arrendador tiene el derecho de elevar la renta, pero tiene ciertas limitaciones, entre las que podemos destacar las siguientes:

- Es un derecho que solo se puede ejercitar cuando transcurra el plazo legal mínimo de cinco años.
- Este derecho esta ligado a las obras de mejora, pero no a reparaciones necesarias de conservación, que son por cuenta del arrendatario, a excepción de aquellas que sean debidas a un desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- El arrendador puede pactar en el contrato la evaluación del derecho a elevar la renta en caso de obras de mejora.
- El derecho de elevar la renta no podrá exceder del 20% de la renta anual vigente en el momento de terminación de las obras.
- Para que la elevación de la renta sea efectiva, es necesaria la notificación por escrito del arrendador al arrendatario, una vez que finalicen las obras, justificando debidamente los cálculos y los costes de las mismas⁵¹.

⁵¹ Arrendamientos Urbanos op. cit.

La cuantía en que puede elevarse la renta por el arrendador se determinará mediante la aplicación del tipo de interés legal del dinero incrementado en tres puntos, correspondiente al momento de la finalización de las obras, sobre la cantidad que resulte de restar al capital que se ha invertido en las obras de mejora, las subvenciones públicas obtenidas para la realización de las mismas.

c) Obras de mejora

Son aquellas que tienen carácter voluntario, no debiéndose considerar como tales las obras ordenadas por autoridad competente, que tiene la consideración de obras necesarias o de conservación; el arrendador que proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible; el arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. El arrendatario soporte las obras tendrá derecho, desde el primer día, a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

d) Derecho de adquisición preferente

El arrendatario tiene derecho de adquisición preferente sobre la vivienda arrendada en caso de venta de ésta, mediante el ejercicio del derecho de tanteo (antes de la venta) y del derecho de retracto (una vez realizada).

El derecho de tanteo puede ser ejercitado por el arrendatario sobre la finca arrendada en un plazo de 30 días naturales a contar desde el siguiente en que se le notifique, en forma fehaciente, la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Para que el arrendatario pueda realizar su derecho de retracto tiene que darse el supuesto de que no se haya realizado la notificación de la que hablamos en el párrafo anterior; este derecho caduca en un plazo de treinta días naturales contados desde el día siguiente a la misma, y consiste en la retribución al comprador del precio, los gastos del contrato, y cualquier otro pago procedente, así como cualquiera otros gastos necesarios y útiles realizados en la vivienda.

e) Obligaciones del arrendatario

El arrendatario tiene que respetar las disposiciones que el arrendador le dé; por ejemplo, éste no puede hacer de la vivienda lo que le plazca, tiene que notificarle por escrito qué modificaciones o cambios desea hacerle a la

vivienda, siempre y cuando éstas no provoquen una disminución de la estabilidad o de la seguridad de la misma.

En el caso de no existir tal autorización del arrendador, este tiene derecho a resolver el contrato unilateralmente, o, al concluir el contrato la reposición de las cosas a su estado normal, o ambas cosas a la vez. Si el arrendador conserva la modificación no hay lugar a ningún tipo de indemnización.

Con o sin autorización por parte del arrendador si existe una disminución de la vivienda él podrá pedir que se repongan las cosas a su estado anterior de manera inmediata.

Ahora bien, el arrendatario podrá realizar en la vivienda todas aquellas modificaciones que no perjudiquen la integridad de la casa de habitación debiliten la estructura del edificio, así como que pueda disminuir su seguridad.

También previa notificación al arrendador puede realizar todos aquellos cambios para que la vivienda pueda ser habitada por personas con algún tipo de discapacidad propia o la de algún familiar cercano en permanente relación de afectividad, independientemente de su orientación sexual; quedando obligado a reponer la vivienda a su estado anterior.

f) Suspensión

El arrendatario tiene la opción de elegir, en aquellos casos en los que por realización de obras de conservación del inmueble tengan que realizarse, suspender el contrato o desistir del mismo, sin percibir por ello ningún tipo de indemnización.

En el caso de existir suspensión del contrato éste se paralizará hasta la finalización de las obras, además de suspenderse también la obligación de pagar la renta.

Una vez que las obras se finalicen el arrendatario puede retomar la obra en las mismas condiciones en que la tomó al principio.

g) Extinción

La finalización de la relación obligatoria existente entre arrendador y arrendatario puede ser debida por varias causas:

- **Por resolución del contrato**

Es la posibilidad que la ley otorga a ambas partes del contrato para la finalización de la relación arrendaticia.

El arrendador podrá resolver el contrato:

- 1. Cuando el arrendatario no haya pagado la renta o cualquier otra cantidad de la que esté obligado a pagar. Así por ejemplo gastos de comunidad cuando su repercusión al arrendatario haya sido pactada por las partes**
- 2. Cuando el arrendatario no haya pagado la fianza o sus actualizaciones.**
- 3. Cuando se haya dado un subarriendo o cesión sin el consentimiento del arrendador.**
- 4. Cuando el arrendatario haya causado dolosamente daños en la vivienda.**
- 5. Cuando el arrendatario haya realizado obras en la vivienda sin el consentimiento del arrendador, siempre y cuando este consentimiento era legalmente necesario para realizar las mismas.**
- 6. Cuando en la vivienda se hayan realizado por parte del arrendatario actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.**
- 7. Cuando el inmueble ya no se destine por el arrendatario a cubrir la necesidad de vivienda permanente.**

El arrendatario podrá resolver el contrato:

1. Cuando el arrendador no haya realizado las reparaciones y obras de conservación a las que está obligado por ley.
2. Por la perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

- **Por causas objetivas de extinción**

Operan automáticamente, no es necesario que ninguna de las partes tenga que hacer o dejar de hacer algo para que se finalice la relación de arrendamiento, por lo general cuando estas causas suceden se extingue el contrato:

1. Cuando se pierda la finca por causas ajenas al arrendador, tanto si se trata de una destrucción física de la vivienda, como de una pérdida jurídica, expropiación forzosa.
2. Por declaración firme de ruina acordada por la Autoridad Competente. En este caso la vivienda debe encontrarse en una situación de imposibilidad de uso y disfrute.

- **Desistimiento del arrendatario**

El arrendatario se podrá oponer en el caso de que el arrendador se proponga realizar obras de mejora en el inmueble que afecten de forma relevante la vivienda arrendada. En contratos de duración superior a cinco años, el arrendatario podrá desistir del mismo, siempre que el arrendamiento hubiera durado al menos cinco años. En este supuesto las partes podrán pactar una indemnización a favor del arrendador por cuantía equivalente a una mensualidad de renta por cada año del contrato que falte por cumplir. El arrendatario deberá notificar al arrendador su deseo de terminar con la relación contractual, al menos con dos meses de anticipación.

Si el arrendatario abandona la vivienda sin renunciar al contrato, el arrendamiento continúa vigente, debiendo el arrendatario seguir pagando la renta correspondiente hasta que se cumplan los requisitos legales a fin de poder considerar finalizado el contrato.

- **Cumplimiento del término**

Este consiste en la finalización del plazo del arrendamiento o vigencia del contrato.

En España el arrendamiento de una vivienda supone una serie de elementos que tienen que tomarse en consideración: una vez tomada la decisión de arrendar deben de localizar el inmueble, así como asesorarse debidamente en cuanto a las obligaciones que contraerán tanto arrendatario como arrendante, y estar debidamente establecido cual es destino del inmueble.

- **Suspensión del contrato**

Se da cuando en la vivienda arrendada se realizan obras de conservación que no se deban realizar antes de que termine el contrato, o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, el arrendatario tiene la opción de suspender el contrato o desistir de mismo, sin pago de indemnización alguna. Esta suspensión supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del acuerdo y la suspensión de la obligación del pago de la renta; pero para que todo lo anterior pueda darse, el requisito imprescindible es la inhabitabilidad de la vivienda.

h) Arrendamiento de finca urbana para uso distinto al de vivienda

La nueva ley de Arrendamientos Urbanos de España, abarca tanto a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a viviendas, cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y su cónyuge e hijos dependientes, y también otros usos diferentes del de

vivienda como arrendamientos de segunda residencia, los de temporada – fin vacacional- los tradicionales de local de negocios, actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, asistencial, cultural y docente, siendo que quedan expresamente excluidos de la aplicación de esta ley las viviendas de porteros, guardas, empleados, y funcionarios que tengan asignados por razón del cargo que desempeñan o servicios que prestan, uso de viviendas universitarias y fincas que aunque tengan una casa para habitación sea de aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal de la finca siendo ésta su finalidad primordial.

Otra característica es que todos los contratos, según reiteradamente lo ha dicho la jurisprudencia se rigen por el principio de libertad de forma, siendo plenamente eficaz incluso el concertado verbalmente, constituyendo prueba del mismo los recibos de pago de la renta; en este caso existen varios problemas ya que actualmente la prórroga forzosa para el arrendador ha desaparecido, de ahí la importancia de formalizar por escrito el contrato de arrendamiento, con todas las calidades de las partes debidamente especificadas.

Si alguna de las partes decide inscribir el contrato en el registro público debe otorgarse en escritura pública, o bien otorgado en contrato privado, el interesado en la inscripción podrá compeler a la otra parte a elevar a público

dicho documento privado, corriendo a cargo del interesado en la inscripción los gastos derivados de la misma, notariales y registrales.

En cuanto al plazo de duración de este tipo de contratos, se deja a la voluntad de las partes y si no se dice nada al respecto se hace referencia al Código Civil: el arrendamiento se entiende hecho por años cuando se fija un alquiler anual; por meses si el alquiler es mensual; y por días si el alquiler es diario.

i) Enajenación de la finca arrendada

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador; en definitiva si el contrato está inscrito en el Registro de la Propiedad, el comprador debe respetarlo durante todo el plazo del contrato. Si no está inscrito, y el comprador actúa de buena fe, éste podrá resolver el contrato, y ello independientemente de la indemnización que el arrendatario podrá exigir al arrendador.

En cuanto a las obras de mejoras sucede lo mismo que en el arrendamiento de vivienda, y en cuanto a la elevación de la renta aquí la situación cambia un poquito, el arrendador puede elevarla sin que haya transcurrido los primeros cinco años de duración del contrato.

Los derechos de tanteo y retracto se mantienen ya que estos son irrenunciables, en cuanto al subarriendo y cesión también sucede lo que anteriormente expusimos, salvo si en dicha finca se ejerciera una actividad empresarial o profesional, siendo esta la diferencia no se requiere del consentimiento del arrendador, a diferencia de lo que ocurre con los arrendamientos de vivienda, se permite el subarrendamiento total, al lado del parcial; y el precio del subarrendamiento no está limitado. En este caso el arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10%, en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20% en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

Tanto el arriendo como la cesión deben ser notificadas fehacientemente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquellos se concierten, si no se remite dicha notificación, el arrendador podrá solicitar la resolución del contrato.

En caso de muerte del arrendatario, cuando en el local se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe en el ejercicio de la actividad podrá subrogarse los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario, acompañado de la debida certificación de defunción.

En caso de incumplimiento de alguno de los requisitos anteriores, el contrato de arrendamiento quedará extinguido.

En fin las partes pueden pactar bien como ha de subrogarse los derechos o en que términos se ha realizar la subrogación.

En cuanto a la extinción de este tipo de contratos se contemplan las siguientes causales:

- Por transcurso del tiempo pactado, da al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador siempre que el arrendatario haya manifestado con un mínimo de cuatro meses de antelación a la expiración del contrato su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más.
- Por falta de pago de la renta o cualquiera cantidad cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- Falta de pago del importe de la fianza o su actualización
- La realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, o ilícitas.
- La cesión o subarriendo del local.

El arrendatario no podrá resolver el contrato de pleno derecho sino que deberá hacerlo siempre por incumplimiento contractual o legal, acreditando por ello estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones.

j) Resolución del derecho del arrendador

Al supuesto de que se resuelva la titularidad del arrendador sobre la vivienda por causa de terceras personas, o por transmisión forzosa de la propiedad, el caso de hipoteca o una sentencia judicial, pueden suceder dos situaciones:

1. Contratos de duración pactada inferior a cinco años: El arrendatario tiene derecho a continuar el arrendamiento hasta que cumpla los cinco años, si la resolución del derecho del propietario arrendador se produce con posterioridad a los cinco años, quedará el contrato extinto en tal momento.
2. Contratos de duración pactada superior a cinco años: El contrato se extinguirá si ya ha superado la vigencia de cinco años, a no ser que por excepción dicho contrato estuviese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la constitución del gravamen que origina la resolución del derecho de propiedad del arrendador.

Encontramos también la situación de contratos celebrados con arrendadores no propietarios con derecho a arrendar (usufructuarios y superficiarios), dichos contratos se extinguen, sin excepción alguna, al término del derecho del arrendador.

En el caso del arrendador fiduciario, siempre que medie buena fe del arrendatario, el plazo mínimo legal de cinco años se mantendrá y será oponible frente al verdadero propietario, y éste tendrá que respetarlo.

Cuando medie una compraventa del bien arrendado, y exista un plazo inferior a los cinco años, el adquirente de la vivienda arrendada queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, con independencia de si estaba inscrito o no en el Registro de la Propiedad. Cuando se trata de un plazo superior a los cinco años, el adquirente de la vivienda arrendada deberá de respetar todo el plazo pactado si el arrendamiento constaba inscrito en el Registro de la Propiedad, salvo que expresamente se haya dicho en la venta de la vivienda que se extinguiría el contrato. En este caso, entraría de nuevo el límite obligado de los cinco años.

Si el contrato no estaba inscrito, se extinguirá por el transcurso de los cinco años, desde su vigencia u otorgamiento, debiendo el arrendador indemnizar

al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada año del tiempo pactado que quedase por cumplir.

Cuando por alguna circunstancia se produce la separación judicial, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario, su cónyuge puede continuar en el uso de la vivienda, siempre que notifique al arrendador dicha voluntad de continuar en el arrendamiento desde la notificación de la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de la misma en aquello que afecte el uso de la vivienda.

Se prevé también la subrogación en caso de muerte del arrendatario, a favor de determinadas personas y con determinados requisitos:

- Solo opera en casos en que el arrendatario sea persona física, quedando excluidos las personas jurídicas que nunca arriendan para destinar el inmueble a vivienda permanente,
- Que se trate de contrato de arrendamiento de vivienda
- Concurrencia de algunas personas por parentesco:

Cónyuge: sólo si convive real y efectivamente al momento del fallecimiento.

Pareja de hecho: convivencia real y efectiva por un período de dos años anteriores al fallecimiento.

Descendientes: no existiendo cónyuge o pareja de hecho, serán los descendientes los que ostenten ese derecho, debiendo distinguirse entre los

que ostentan la patria potestad del difunto o de su cónyuge y los descendientes mayores de edad.

Ascendientes: en defecto de cónyuge o hijos que ostenten mejor derecho, podrán subrogarse los derechos siempre y cuando logren acreditar la convivencia previa con él de dos años antes a su fallecimiento.

Hermanos: en defecto de ascendientes con derecho de subrogación, podrán subrogarse los hermanos con idéntico requisito de convivencia durante dos años previos al fallecimiento.

Otros parientes: en defecto de todos los anteriores y que sufran de una minusvalía igual o superior al 65 %, siempre que hayan convivido con el muerto durante dos años antes de su fallecimiento.

Si en el momento del fallecimiento no existiera ninguna de dichas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

La subrogación no es automática, sino que debe notificarse por escrito al arrendador en el plazo máximo de tres meses desde el fallecimiento, la intención de subrogarse la relación de arrendamiento por parte de quien lo pretenda.

k) Obligación de prestar fianza y su depósito

En España se establece la obligatoriedad de exigir por parte del arrendador y prestar del arrendatario una fianza en metálico en el momento de la celebración del contrato. Este es un derecho *irrenunciable* del arrendador, exceptuando la Administración General del Estado, las administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la administración local.

Su valor variará en función de si trata del arrendamiento de una vivienda – que sería el equivalente a una mensualidad de la renta - o del arrendamiento para uso distinto del de vivienda - equivalente a dos mensualidades -.

El arrendatario debe, pues, prever este pago de fianza, que se entrega en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones – legales y contractuales – del mismo y que se le reembolsará al final del arriendo, total o parcialmente.

Durante los primeros cinco años de duración del contrato, en su caso, la fianza no está sujeta a actualización, pero transcurrido este plazo, la fianza podrá ser actualizada en la forma pactada por las partes, y en su defecto, en la forma establecida para la actualización de la renta.

l) Arrendamiento de finca urbana destinada a vivienda

Está regulada por normas imperativas, es decir, su acatamiento es obligatorio, según el Título Segundo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en su defecto, por la voluntad de las partes; supletoriamente, se rige por lo dispuesto en el Código Civil.

Se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable destinada a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, su cónyuge no separada legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes. Sus normas son aplicables a todo el mobiliario, como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

En cuanto a la cesión del contrato y el subarriendo, es sabido por todo arrendatario, que no puede cederse sin el expreso consentimiento escrito del arrendador; si fuese previsible tal circunstancia, esta convendría que se diera expresamente la autorización en el contrato.

Tampoco puede el arrendatario subarrendar parcialmente, ceder parte del uso de la vivienda a tercero distinto, sin el consentimiento escrito del arrendador.

La falta de consentimiento faculta al arrendador para resolver el arrendamiento; aun existiendo el consentimiento del arrendatario, el precio del subarriendo no puede exceder al que se perciba por arrendamiento.

m) Arrendamiento de finca urbana para uso distinto al de vivienda

La nueva ley de Arrendamientos Urbanos de España, abarca tanto a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a viviendas, cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y su cónyuge e hijos dependientes, y también otros usos diferentes del de vivienda como arrendamientos de segunda residencia, los de temporada – fin vacacional- los tradicionales de local de negocios, actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, asistencial, cultural y docente, siendo que quedan expresamente excluidos de la aplicación de esta ley las viviendas de porteros, guardas, empleados, y funcionarios que tengan asignados por razón del cargo que desempeñan o servicios que prestan, uso de viviendas universitarias y fincas que aunque tengan una casa para habitación sea de aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal de la finca.

CUADRO COMPARATIVO

TEMA	COSTA RICA	ESPAÑA
Contrato	Consensual.	Consensual.
Plazo Mínimo	3 años.	5 años. Se pueden dar prórrogas anuales hasta cumplir ese término.
Terminación del contrato por plazo	Debe de comunicarse por lo menos 3 meses antes a la fecha de vencimiento.(el arrendador al arrendatario).	Arrendatario debe de comunicar al arrendador con 30 días de anticipación a la fecha de expiración del plazo al su deseo de no continuar con la relación arrendaticia, o viceversa.
Prórroga tácita	3 años.	Períodos anuales hasta un máximo de 3 años.
Pago	Mensual, en dinero o cualquier otro valor equivalente.	Mensual, salvo pacto en contrario, y debe de realizarse en metálico.
Lugar de pago	En el inmueble arrendado, salvo pacto en contrario. No se puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta	En la vivienda arrendada, salvo pacto en contrario. No se puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

<p>Fecha de pago</p>	<p>Se da una tolerancia legal de siete días naturales posteriores a la fecha de pago.</p>	<p>Primeros siete días del mes, salvo que las partes estipulen otra cosa.</p>
<p>Reajuste de precio</p>	<p>Anual. En viviendas, si no hay acuerdo entre las partes, en el caso que la inflación d los doce meses anteriores, sea menor o igual a 15% no podrá aumentarse en más de ese porcentaje, y si la inflación es mayor al 15%, la Junta Directiva del BAHNVI dictará el porcentaje adicional de aumento, no menor a 15% ni mayor a la tasa anual de inflación. En casas de interés social procede de pleno derecho, de acuerdo a las reglas ya explicadas.</p>	<p>Anual. En los primeros cinco años se hará de acuerdo a la variación en los índices de precios de consumo en un período de doce meses. Si dura más de cinco años, las siguientes fijaciones se harán de acuerdo a la voluntad de las partes, y si no hay acuerdo, rige el procedimiento anterior.</p>
	<p>En los demás destinos, se podrá acudir a un proceso de fijación de renta.</p>	

<p>Obras de mejora</p>	<p>Cuando las realice el arrendador, e interrumpen el uso y goce del bien por parte del arrendatario, éste podrá pedir la rescisión del contrato o un rebajo de renta proporcional al tiempo que duren las reparaciones.</p>	<p>Arrendatario tiene derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que sea privado por causa de aquellas, así como a la indemnización de los gastos que la obra le obligue a efectuar. El arrendador debe comunicarlas al arrendatario al menos con 3 meses de antelación las mismas.</p>
<p>Derecho de adquisición preferente</p>	<p>No se da en Costa Rica.</p>	<p>Arrendatario tiene derecho de adquisición preferente sobre la vivienda arrendada en caso de venta de ésta, mediante el ejercicio del derecho de tanteo (antes de la venta), y del derecho del retracto (después de realizada).</p>
<p>Reparaciones</p>	<p>Debe de notificarle el arrendatario al arrendador la necesidad de las reparaciones, teniendo éste último la obligación de realizarlas</p>	<p>Debe de comunicarlas por escrito al arrendador.</p>

	obligación de realizarlas en el plazo de diez días, cuando éstas sean urgentes.	
Suspensión	En Costa Rica no se da la suspensión, pero se puede pedir la rescisión del contrato o exigir una rebaja de la renta.	El arrendatario puede suspender el contrato o desistir del mismo cuando las obras de conservación sean insoportables; esta suspensión se hará hasta que finalicen las obras.
Extinción	<p>Nulidad.</p> <p>Rescisión.</p> <p>Evicción.</p> <p>Pérdida o destrucción de la cosa arrendada.</p> <p>Expiración del plazo.</p> <p>Expropiación.</p> <p>Resolución por incumplimiento del arrendador o del arrendatario.</p>	<p>Resolución del contrato</p> <p>Causas objetivas de extinción.</p> <p>Desistimiento del arrendatario.</p> <p>Cumplimiento del término.</p> <p>Suspensión del contrato.</p>
Cesión y subarriendo	No se permite, salvo que el casero lo permita.	No se permite, salvo que el casero lo permita. En estos casos el arrendador tiene derecho a un aumento

		de renta de 10% cuando hay subarriendo parcial y 20% si hay cesión y subarriendo total, esto en fincas urbanas con destinos distintos al de vivienda.
Subrogación	Los derechos y obligaciones originados en el contrato de arrendamiento pasan a los herederos del arrendador y del arrendatario, debiendo comunicarse la subrogación en los derechos del arrendatario al arrendador dentro de los 30 días siguientes a la firmeza de la resolución del sucesorio.	Cuando muera el arrendatario de un local en que ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero que continúe en el ejercicio de la actividad puede subrogarse los derechos y obligaciones de aquél hasta la extinción del contrato, debiendo notificarse por escrito al arrendador dentro de los 2 meses siguientes a la fecha de fallecimiento del arrendatario dicha subrogación.
Usufructo	Puede dar en arrendamiento, quedando el arrendatario sujeto a los términos y a las condiciones del	El contrato celebrado con un usufructuario se extingue al término del derecho del arrendador.

	<p>derecho de usufructo que constan en el Registro Público, los cuales deben ser advertidos por el usufructuario al formalizar el contrato, si no se hace, el arrendatario puede pedir indemnización por daños y perjuicios.</p>	
<p>Venta del bien</p>	<p>El contrato continua vigente, debiendo el arrendatario pagar el precio al nuevo titular una vez que sea notificado por éste.</p>	<p>Si existe un plazo inferior a los 5 años, el adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los primeros 5 años de vigencia del contrato, y cuando el plazo es superior a los 5 años, debe de respetar todo el plazo pactado si estaba inscrito en el Registro de la Propiedad, y si no estaba inscrito, se extinguirá por el transcurso de los 5 años.</p>

<p>Separación judicial, nulidad de matrimonio o divorcio.</p>	<p>A falta de acuerdo entre los cónyuges, el Juez que tramita el proceso determinará cuál de ellos continuará con todos los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento; en caso de subrogación, el interesado deberá de notificar ésta al arrendador dentro de los 30 días siguientes a la firmeza de la sentencia.</p>	<p>El cónyuge puede continuar en el uso de la vivienda, siempre que notifique al arrendador esa voluntad de continuar en el arrendamiento.</p>
<p>Fianza</p>	<p>Se estipula solamente que las garantías que acompañen al contrato responden por el pago de alquileres o todas las demás obligaciones estipuladas en la ley o el contrato, salvo que se pacte lo contrario.</p>	<p>Es obligación del arrendatario prestar fianza en metálico, no pudiendo actualizarse dentro de los primeros 5 años de contrato, pudiendo actualizarse en la forma que lo estipulen las partes o en la forma establecida para la actualización de la renta.</p>

B) Régimen procesal aplicable al inquilinato en Costa Rica

La realización de esta investigación tiene como uno de sus fines poder ubicar el régimen en el cual los problemas del inquilinato puedan ser solucionados, y en nuestra labor como investigadoras pretendemos ofrecer una posible alternativa que contemple los lineamientos adecuados para poder aplicar correctamente la ley, o que al menos la pueda hacer comprensible; una de nuestras inquietudes al comenzar este estudio era determinar a través de la Ley y diferentes fuentes de doctrina cual es el régimen aplicable a las diferentes situaciones que pueden suscitarse a través de la relación contractual entre el arrendante y el arrendatario.

Existen diferentes regímenes en nuestro país, entre los que podemos encontrar el régimen para viviendas de interés social, el régimen que se estableció para los locales comerciales e industriales, y el régimen para contratos de inquilinato donde una de las partes es el Estado.

a. Régimen de viviendas de interés social

La Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos contempla en su capítulo X una sección titulada "Reglas especiales para la vivienda de carácter social", la cual trata el tema particular de la vivienda pero también toca otros temas que para nosotras no son exclusivos de esta materia.

a.1) **Ámbito de aplicación**

Desde la declaración de inconstitucionalidad de 1988, ninguna normativa había hablado sobre el régimen de las viviendas de interés social, a lo sumo delimitan en cuanto a su valor, más no decían nada en relación con alguna norma específica por la que se podía regular.

Al respecto el Lic. Coto Alban dice: " Tomé cuanto vi de otra legislaciones, por ejemplo el sistema que propongo para el caso del desahucio por vencimiento de plazo, está tomado de la legislación alemana, lo que ellos llaman la **denuncia**, o sea cuando vence el plazo vence las causas, es decir que se puede desahuciar por construcción nueva o por habitación propia o familiar, es cuando vence el plazo. Hasta tanto no vence rige el contrato, el acuerdo de pago que convinieron en que se alquile por un determinado plazo. Pero del déficit habitacional que supone que una persona deba dejar una casa de interés social le va a costar conseguir otra del mismo precio, entonces se permite el desalojamiento por plazo sólo cuando haya un derecho o un interés superior al interés individual de ese individuo..."⁵²

A este tipo de vivienda también le son aplicadas otras normativas que no sólo se encuentran en esta ley; al respecto se puede decir que la

⁵² GUEVARA ZELEDÓN (Cristina) y RODRÍGUEZ AGUILAR (Maricel) Regímenes Inquilinarios a partir de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Tesis de graduación para optar por el título de Licenciadas en Derecho Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho 1997, p. 118.

Constitución Política de Costa Rica dice en su artículo 65 que el Estado debe promover la construcción de viviendas populares, y que los vacíos que se puedan encontrar en dicha ley se regirán por los principios generales de este tipo de contratación.

Según el artículo 90 de la LGAUS son consideradas como tales aquellas viviendas que tengan un valor en conjunto, terreno y edificación, determinado por el Departamento de Avalúos de la Dirección de Tributación Directa, no mayor a lo que establezca el Banco Hipotecario de la Vivienda. También se consideran viviendas de este tipo las que hayan recibido tal calificación en un contrato celebrado entre el propietario y el Estado, según el reglamento del Poder Ejecutivo.

El CPC en su artículo 448, establece que para entablar una demanda de desahucio, ésta debe ser por escrito, más una certificación expedida del Departamento de Avalúos de la Dirección General de Tributación Directa sobre el valor conjunto de la propiedad y la edificación, y si el mismo tiene más de cinco años debe presentarse un avalúo practicado por un ingeniero civil o arquitecto, además las causas de desalojamiento en la que se fundamenta la demanda lo más clara y específica posible.

El avalúo que se menciona en el párrafo anterior ha generado muchos problemas ya que por lo general se ha tenido que recurrir a peritos privados, debido a que Tributación Directa por escasez de recursos no puede satisfacer las solicitudes de las partes interesadas.

Existen otros medios para lograr la determinación del valor de la propiedad, por ejemplo "una propiedad que tenga 54 metros cuadrados y cuyo alquiler no exceda en un 30% del salario mínimo legal vigente al inicio de la contratación, y mantenga como máxima esta relación porcentual al inicio de cada tracto del incremento anual del alquiler mensual".⁵³

Este es un régimen de carácter *facultativo*, al cual pueden acceder las personas físicas y jurídicas que cumplan con los requisitos establecidos por esta Ley y su reglamento.

a.2) Expiración del plazo

La terminación del contrato de arrendamiento por expiración del plazo solo será procedente, en este tipo de viviendas, cuando el arrendador lo solicite para su propio uso o de sus familiares, siempre y cuando aquél o estos no hayan habitado en vivienda propia durante el último año; o también para el caso de construcción, siendo que en este régimen el plazo no juega un papel

⁵³ Carta dirigida a la Comisión de asuntos jurídicos día 22 de junio de 1995 por el arquitecto Rodrigo Masis Dibiasi. Página 968 del expediente legislativo 11725.pp 122.

importante, ya que éste se prorroga de una manera automática, siempre que el inquilino no solicite la casa para habitarla él o su familia.

Situación distinta sucede con el desalojo de varios locales, donde el arrendador debe solicitarlo con tres meses de anticipación a la fecha que expira el contrato, o a falta de plazo, a la fecha del plazo mínimo de tres años o de su última prórroga. Todo lo anterior debe ir acompañado por una declaración jurada del arrendador sobre el uso que le dará a la vivienda y una prueba registral del parentesco; siendo que quienes tienen derecho a solicitar el desalojo son los familiares como el cónyuge, los hermanos, los ascendientes, descendientes, hasta el segundo grado de consanguinidad.

Otro de los requisitos es que debe presentarse la prueba del derecho que se tiene sobre la finca y también la prueba sobre el vencimiento del plazo de arrendamiento.

Cuando el motivo del desalojo sea por construcción de una nueva edificación, ésta deberá tener un valor por lo menos cinco veces mayor al de la edificación que se va a demoler, y la nueva construcción deberá iniciarse durante los tres meses siguientes al desalojo. El arrendante deberá cumplir con varios requisitos dentro de los cuales están:

- 1) presentar el permiso de construcción.*
- 2) presentar los planos de la nueva construcción aprobados por los respectivos órganos.*
- 3) y demostrar que la nueva edificación tendrá un valor real superior al actual.*

Todo lo anterior con el propósito de que en el caso de que se produzca un incumplimiento por parte del arrendador, en el sentido que no se la utilización del inmueble para lo que él la había pedido, entonces el arrendatario tiene el derecho a ser restablecido en el arrendamiento de la vivienda, si este no quiere volver al inmueble pues el arrendador debe indemnizarlo por un monto igual a la renta de tres años, junto con los gastos de traslados y los daños y perjuicios que se hayan producido.

En este régimen existen dos nuevas figuras jurídicas; una procesal, que antes no se había contemplado, para poder finalizar el proceso de una manera diferente y es la **enervación** que consiste en que el arrendatario de una vivienda de carácter social puede poner fin al proceso siempre y cuando este pague al arrendador o deposite los alquileres adeudados, gastos que corresponden y costas del juicio. Esto fue creado con el fin de que las personas que no puedan pagar a tiempo su mensualidad, tengan la

oportunidad de hacerlo de hacerlo siempre y cuando esta situación no se haya producido durante los doce meses anteriores, para evitar abusos.

La otra es un **régimen de promoción y beneficios fiscales**, “consiste en un régimen de medidas de promoción para las edificaciones destinadas al arrendamiento de viviendas de carácter social, el cual posee las siguientes características:

- Incorporación voluntaria y optativa de los contratantes.
- Contrato con el Estado para construir o remodelar para el destino específico de viviendas de carácter social, por un período de diez años, el que se inscribirá en el Registro Público y gravará la finca.
- Fijación del precio para cada vivienda según el índice oficial de precios al consumidor de la Dirección General de Estadísticas y Censos.
- Aceptación de los términos, condiciones y especificaciones para la construcción y la reparación de las edificaciones y su uso exclusivo, para viviendas de carácter social”.⁵⁴

En cuanto a viviendas de interés social existen dos tipos de beneficios fiscales: exoneración hasta del 50% del impuesto sobre la renta que el arrendador debería pagar sobre los alquileres que perciba, en igual sentido con respecto al impuesto territorial por un período de diez años a partir de la adquisición del terreno o de iniciada la primera construcción.

⁵⁴ Ver Quevara Zeledón y Rodríguez Agular, *op.cit.*, p.130.

Todo lo anterior está contemplado en la Ley Reguladora de las Exoneraciones, No 7993 del 31 de marzo de 1992.

b) Régimen de inquilinato aplicable a locales comerciales o industriales

Nuestra Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece muy claramente que el régimen de inquilinato será aplicado a todos aquellos inmuebles que estén destinados a vivienda, locales comerciales o industriales y a oficinas para profesionales, independientemente de donde se encuentren ubicados y el destino al que se le dé dentro del comercio; es así como en esta sección nos dedicaremos a determinar qué se entiende en nuestro país como local comercial y cuál es el régimen que lo rige, ya que dentro de la misma ley existe un régimen independiente.

Para poder introducirnos en el tema es preciso que definamos bien que es un local comercial y cual es su diferencia con respecto al industrial, y cómo es regula por la Ley.

El artículo número nueve de la ley establece que: "dentro de los contratos de arrendamiento urbanos y suburbanos se incluyen todos aquellos contratos que tengan la finalidad de arrendar uno, o varios inmuebles, independientemente del destino que se les dé".⁵⁵

⁵⁵ Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, op.cit. artículo 4.

Debe tenerse claro que el destino del inmueble o de la construcción debe ser acorde con lo estipulado en la Ley, disposiciones que deben de acatarse para no contrariarla, exceptuando lo que ella misma establece como inaplicable según su artículo 7.

Para poder comprender más a fondo en que consiste la actividad comercial debemos conceptuar lo que entendemos como tal; por lo que debemos precisar que es la actividad comercial, establecimiento comercial, y actividad industrial, con base en la doctrina y en la normativa vigente.

El CCom en su artículo 478 establece lo siguiente:

*“Son elementos integrantes de un establecimiento comercial, para los efectos de su transmisión por cualquier título, las instalaciones eléctricas, telefónicas y de cualquier otra naturaleza, el inmobiliario, la existencia de mercancías, las patentes de invención y las marcas de fábrica, la contabilidad que comprende los archivos completos del negocio, de dibujos y modelos industriales, las distinciones honoríficas y los demás derechos derivados de la propiedad comercial, industrial, artística. La venta de un establecimiento comercial o industrial comprende todos sus elementos, en cuanto forme el activo y pasivo salvo pacto en contrario”.*⁵⁶

⁵⁶ Código de Comercio, Legislación conexas: Ley de Sociedades Anónimas Laborales, revisado y actualizado por Camacho Masis, Rubén Solano, Ley # 3284 de 30 de abril de 1994, San José, EDITEC EDITORES, tercera edición, 2000.

De dicho concepto como es claro no se puede desprender con exactitud una definición concisa de lo que entendemos por establecimiento comercial, pero puede decirse que el artículo nos ofrece una serie de elementos que integran y nos dan una aproximación de lo que es el concepto.

Se puede decir entonces que por comercio puede entenderse *“todo aquel conjunto de actividades que permiten la circulación de los bienes entre los productores y consumidores, es decir el comerciante es el intermediario entre estos dos últimos”*.⁵⁷ El artículo incluye además la *actividad industrial* entendida como *“la facultad de usar y disfrutar libremente y en absoluto del producto de un invento o concepción industrial”*⁵⁸, establecimiento comercial es aquel conjunto de bienes que integran la actividad comercial, y que a la vez permiten que esta se lleve a cabo; es conceptualizada como una unidad integral que de hecho para transmitirlo ya sea total o parcialmente este sigue conservando su integridad; o sea transmite como un todo.

Según se ha pronunciado nuestra jurisprudencia el concepto de local comercial no puede dársele un alcance restringido ya que en nuestros días muchas personas no compran ni vende y de igual forma realizan actividades agrícolas, industriales o mineras, y aun persona que se dedican a revender no

⁵⁷ Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, *op.cit* , p. 140.

⁵⁸ *Ibid*, p. 141.

son comerciantes, es por ello que una interpretación restringida sería contraproducente ya que debe verse como una actividad en sentido amplia y moderno.

Es importante hacer una diferenciación entre *local comercial* y *establecimiento mercantil*; este es entendido como aquel integrado por una universalidad de bienes que incluye no solo la inmobiliaria, uso de patentes, derecho de llave y todo lo que pueda necesitarse para su funcionamiento, y cuyos factores faciliten la producción de bienes y servicios para la producción del negocio, dentro del cual esta inmerso el *local comercial* y que implique el contacto general y directo con el público.

El *local comercial* es un elemento material, del establecimiento mercantil como anteriormente lo dije, pero independiente y autónomo, lo que quiere decir que por sí solo se constituye en objeto de inquilinato.

Según el artículo 8 de la Ley, se dice que ambos elementos son objeto de contratación aunque de manera diferente, *el establecimiento comercial* solo puede ser objeto de un contrato de arrendamiento en los términos estrictamente mercantiles y utilizando la normativa correspondiente, del código de comercio, mientras que el local comercial aun y cuando esté destinado a actividad mercantil y se figure que *lo principal sigue a lo accesorio* se sigue rigiendo por el arrendamiento contemplado en el CC.

El artículo 4 de la ley en lo que nos interesa dice que esta 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 actividad y servicios públicos”,*⁵⁹ lo que nos indica que el arrendamiento de un local, sin ningún otro elemento de carácter comercial, se va a regir por lo descrito anteriormente.

En esta nueva ley no existe con exactitud una regulación especial para los locales industriales por lo que cuando el legislador hace referencia a local comercial y local industrial debemos entender que se está refiriendo a lo mismo, y por lo tanto serán regidas por las mismas disposiciones establecidas en esta ley.

El régimen de inquilinato en esta materia es diferente por que posee ciertas características que lo diferencian del aplicable a inmuebles cuyo destino es la habitación. Se dan dos posibilidades muy particulares por ejemplo el subarriendo y el cambio de destino del establecimiento comercial, pasamos ahora a hacer una explicación de estos dos elementos.

⁵⁹ Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, op.cit. art. 4.

b.1) El subarriendo

DIEZ PICAZO establece que “el subarriendo se trata de un segundo contrato, que se encuentra apoyado y recibe su fuerza del primero, aunque posee sustantividad propia, es un contrato de arrendamiento con todas sus características pero hecho por el arrendatario. No implica la salida de éste del contrato base y su ocupación por el subarrendatario, sino que responde frente al arrendador del cumplimiento del contrato de arrendamiento”.⁶⁰

El CC contempla que arrendatario puede ceder el arrendamiento o subarrendar, siempre y cuando esta facultad no le esté prohibida por la ley una cláusula expresa en el contrato, puede suceder que esta figura se de total o parcialmente, que por accesorio al original sujetará su existencia a la del principal.

En el caso de que el arrendatario original incumpla el contrato por falta de pago, por ejemplo, el arrendador podrá dar por terminado su contrato y consecuentemente por accesoriedad el contrato de subarriendo también se extingue.

Hay que tomar en consideración que el subarrendatario no tiene nada que ver con el arrendador original.

⁶⁰Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, *op.cit.* p.149.

Es de suma importancia e interés que subarrendatario conserve el contrato original ya que en el eventual caso incumplimiento puede acudir a la vía correspondiente a hacer valer sus derechos, e incluso pagar al propietario el precio del arrendamiento original; esta desvinculación supone como consecuencia que "el arrendador carezca de cualquier derecho de retención sobre los bienes de subarriendo, de ejercer una acción de esta naturaleza, el subarrendatario estaría legitimado para intentar una tercería de dominio".⁶¹

El artículo 78 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, establece claramente la prohibición de ceder o subarrendar a menos que medie una autorización expresa del arrendador, y si se desatiende lo establecido en la ley el arrendatario tiene que desalojar en lo personal, y el arrendador podrá pedir la resolución contractual, a contrario sensu si el arrendador establece en una cláusula su voluntad de permitir que se subarrende está amparado por la ley lo que es lo mismo, no está prohibido.

En el último párrafo de este artículo se dice que "la tolerancia no crea derechos a favor del arrendatario ni de terceros, hasta tanto no se produzca la prescripción"⁶², es por ello que arrendatario podrá alegar la tolerancia por parte del propietario, siempre y cuando no se produzca el plazo de

⁶¹ Ver Quevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, *op.cit.* p.151.

⁶² Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, *op.cit.* art.78.

prescripción que es de un año. De lo contrario no se produce ningún tipo de derechos para el arrendatario ni para el subarrendatario, aun y cuando exista tolerancia.

Para el caso de establecimientos comerciales o industriales el artículo 79 de la Ley se establece una excepción para cuando se trate de un local para el comercio, y consiste en que el arrendatario puede ceder su derecho de arrendamiento, al traspasar el establecimiento mediante un contrato de compraventa mercantil, y para que sea válido debe comprarse todos los elementos del establecimiento mercantil y en concordancia con lo que establece el Código de Comercio para la regulación específica de esta materia; por nuestra parte notamos que el legislador en este caso tiende a confundir los términos que anteriormente definimos de lo que es un local comercial y un establecimiento mercantil, ya que en este artículo se trata dos asuntos distintos de una misma manera, y que por ser dos cosas diferentes pareciera que debe dársele un tratamiento diferente, en fin, creemos que a las dos figuras se les da la misma posibilidad según lo expresa la Ley, o sea subarrendar, y en caso el local comercial requiere el debido traspaso según compra venta mercantil, y estarse a lo que dispone el código de comercio y debe notificarse la cesión al arrendador por parte del cedente y del cesionario y entregarle copia certificada del contrato de compra venta dentro de un plazo de quince días naturales siguientes a la escritura pública de compraventa mercantil.

En el caso de que se dé un incumplimiento de la Ley lo que procede sería el desalojo en lo personal y la resolución contractual, a manera de sanción, esto es lo único que se prevé y en el caso de insolvencia o quiebra

“de existir en la liquidación cesión del derecho de arrendamiento del local destinado a establecimiento mercantil o industrial deberá de procederse exactamente de la misma manera que en el caso de venta o traspaso; de lo contrario también podrá invocarse la resolución del contrato en lo personal”⁶³.

b.2) Cambio de destino del establecimiento comercial

Por destino del bien arrendado se entiende la finalidad para lo cual fue creado el bien y que le permite al arrendatario la contratación para el uso, goce y disfrute de una cosa propiedad del arrendador, como se dijo en alguna oportunidad puede ser para habitación, comercial, industrial, profesional, etc, según lo contemplado en el artículo 4 de la Ley y en concordancia con el artículo 5 este no puede ser contrario a la ley ni atentar contra la seguridad, la salud, el bienestar o la tranquilidad públicas, so pena de nulidad el contrato que contrarie estas disposiciones.

⁶³ Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, *op. cit.*, p.157.

El cambio de destino del bien cuando “en el transcurso del tiempo del contrato de arrendamiento el arrendatario, sin el consentimiento del arrendador, decide unilateralmente modificar, de forma sustancial, la finalidad que tenía el inmueble al inicio del contrato—DE HABITACIÓN O DE COMERCIO – por ejemplo”⁶⁴, siendo causa de resolución contractual cuando no existe consentimiento del arrendador.

Diferente es cuando se trata del cambio de destino del establecimiento comercial, en donde lo que se da es un cambio radical en la actividad empresarial, lo cual está prohibido según el artículo 80

“el arrendatario no podrá modificar el giro o la actividad empresarial del establecimiento comercial o industrial, sin consentimiento escrito del arrendador”⁶⁵.

La razón de esta norma es que las cosas es que pueden deteriorarse e incluso destruirse. La ley es muy clara al establecer que el arrendatario no puede cambiar la actividad para la cual se destina la cosa; es menester resaltar que en el mismo artículo establece o mejor dicho permite la instalación en una vivienda de carácter habitacional, de una pequeña industria doméstica o artesanal o el ejercicio de una profesión liberal o técnica, siempre que el arrendatario habite la edificación, bajo ciertas condiciones: que se cumplan con las disposiciones sanitarias y municipales respectivas y no presenten

⁶⁴ Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar. *op.cit.* p.158

⁶⁵ *Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. op.cit.* art.80.

inconvenientes para el vecindario, nos preguntamos si estamos en presencia de un caso de doble destino o no, nos parece que sí, más parece ser que lo sucesorio sigue a lo principal, siendo así el cambio en el destino éste no tiene mucha importancia.

c) Régimen Jurídico aplicable al Estado

Por el carácter de supremacía que tiene el Estado, se ha considerado que las relaciones que establezca con particulares siempre se ve revestida de una cierta desigualdad, por el poder de imperio que ostenta el Estado.

En vista del carácter de superioridad del Estado, la Administración Pública tiene un régimen distinto a los estudiados hasta el momento.

c.1) Contratos en donde una de las partes es la Administración

El contrato administrativo está conformado por una serie de elementos que es muy importante precisar para poder conceptuar sus alcances, establecer las diferencias entre los contratos públicos y privados y según el caso cual normativa debe aplicarse, la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos o la Ley de Contratación Administrativa.

Éste contrato se caracteriza por ser público, es una obligación bilateral, convenida por las partes, es consensual, es aquel que *“celebra la administración pública con otra persona pública o privada, física o jurídica y tiene por objeto una prestación de utilidad pública”*⁶⁶

Por ello el contrato administrativo vendría a ser el convenio entre un ente público y una persona particular, o entre dos personas públicas para constituir una obligación entre ellas, siempre su actuación será en función de la administración pública.

“Los elementos que caracterizan el contrato administrativo son los siguientes:

- **SUJETOS** : En la contratación Administrativa es necesario que esté presente por un lado un ente público y en el otro un administrado u otro ente público. El órgano administrativo que contrata debe estar autorizado por la ley para la celebración del contrato, según lo establece el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública.
- **VOLUNTAD** : Para que exista el contrato administrativo es necesario, de una parte la voluntad de la Administración y de la otra la de su contratante.

⁶⁶ ALVAREZ GENDÍN (Sabino) *Tratado General de Derecho Administrativo*. Barcelona, Editorial Bosch, Tomo I, 1958, p 369.

- **OBJETO** : Por su relación directa con el fin público, el objeto del contrato debe ser siempre, posible, lícito, y determinado. Puede ser objeto del contrato administrativo toda obra o servicio público o cualquiera otra prestación que lleve como finalidad la satisfacción de los intereses de toda la comunidad.
- **CAUSA** : Es el fundamento de la obligación, concretamente, el porqué de esa situación, la cual debe tener como nota esencial que sea justa. En el caso particular, la causa viene definida por el lucro que se persigue. En el caso de la Administración se fundamenta en el interés público que está llamado a perseguir⁶⁷

No existe claridad con respecto a la contratación administrativa ya que muchos piensan que son actos unilaterales, en donde en algunos casos solo se requiere del consentimiento de la parte, por el estado de subordinación en el que se encuentran frente al Estado.

- La tesis que ha imperado durante mucho tiempo es la que admite el contrato administrativo pero desde dos puntos de vista diferentes: el propiamente dicho y el contrato de Derecho Privado de la Administración. Es importante resaltar que la gran diferencia entre este tipo de contratos y los administrativo de Derecho Público "es la

⁶⁷ Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, *op. cit.*, p. 186.

ausencia de un régimen jurídico exorbitante de derecho común no procediendo la ejecutoriedad, la aplicación y ejecución de multas en sede administrativa, la sustitución directa del contratista⁶⁸.

Existen varios criterios que nos permiten diferenciar entre uno y otro tipo de contratos entre los que están los siguientes:

- **Criterio subjetivo:** el contrato administrativo es aquel en el cual la Administración actúa como sujeto o poder público.
- **Criterio de servicio público:** si la finalidad del contrato lleva como objeto la organización y funcionamiento de un servicio público, será un contrato administrativo; si no es esa finalidad será de derecho privado.
- **Criterio de jurisdicción:** se tratará de un contrato administrativo cuando la interpretación y aplicación del mismo corresponda a la jurisdicción contencioso-administrativa.
- **Criterio sustancial:** para que un contrato sea administrativo es necesario que sólo pueda ser concluido por una persona pública, en vista de su carácter, fin, objeto, etc.
- **Criterio formal:** será contrato administrativo sólo aquel que se realice mediante los trámites de licitación, concurso o contratación públicos.

⁶⁸ Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, p.187.

- **Criterio legal:** la misma ley al reglamentar un contrato de la administración califica su naturaleza. Se dice entonces, que hay contratos administrativos por disposición de ley⁶⁹

En Costa Rica los contratos realizados por la Administración Pública se rigen únicamente por las normas del Derecho Administrativo y sus principios, salvo que una norma exprese lo contrario; es por lo anterior que el criterio utilizado es que utiliza la Contraloría General de la República y dice:

“Todos los contratos que celebren los administradores estatales al amparo de la Ley de la Administración Financiera, y el Reglamento de la Contratación Administrativa, están sometidos a un régimen de derecho público, concretamente al ordenamiento jurídico administrativo”⁷⁰

c.1.1) El arrendamiento como modalidad de contratación administrativa

El desarrollo de la actividad administrativa conlleva la realización de una serie de actos y contratos que implican el tener que interactuar entre los órganos de la misma Administración así como con los particulares.

⁶⁹ Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, *op. cit.*, pp 189.

⁷⁰ Contraloría General de la República, oficio no. 5076-L-79.

Para la realización de tales actos la administración puede hacerlo por sus propios medios, o bien buscando la ayuda de particulares por medio de actos administrativos.

En vista de que no siempre la Administración cuenta con los recursos necesarios para su desempeño, opta por el mecanismo que le permita su realización sin necesidad de desembolsar una suma considerable de dinero, es por ello que recurre al contrato de arrendamiento, tanto como ente que pone sus recursos al servicio de los demás, como los toma para satisfacer sus necesidades.

El contrato de arrendamiento como modalidad de contrato público se encuentra regulado en varias normas del derecho administrativo, que está contemplada en los artículos 44 inciso b, y el 73 de la Ley de Contratación Administrativa, y en el reglamento de dicha ley en los artículos 76 y 77.

La prerrogativa de las Municipalidades para la contratación es diferente se rigen por el código municipal, artículo 7 inciso a dentro del cual hay que incluir el arrendamiento. Pero en esta materia existe un problema y que para dar en arriendo bienes muebles e inmuebles solo es permitido mediante una ley especial que expresamente así lo autorice.

c.1.2) Ley de contratación administrativa y su reglamento en relación con la nueva ley de arrendamientos urbanos y suburbanos

El régimen aplicable al Estado en esta materia es un tanto confuso, y se pretende de las diferentes normas que regulan la materia; pareciera que existe un régimen de excepción en esta materia, ya que en aquellos casos en que la Administración fuera el arrendante es inaplicable el régimen de inquilinato, de lo que se puede desprender que es dependiendo de la de relación contractual en la que se encuentre la administración, la que definirá cual será el régimen aplicable. En vista de lo anterior la existencia de leyes especiales para su regulación resultó lo más indicado es así como la Ley de Arrendamientos establecía la inaplicabilidad del régimen de inquilinato en general, para regularlo, en el específico caso en donde el arrendante sea el Estado, los municipios y otras corporaciones pública; pero tampoco decía nada al respecto .

El artículo 6 de la LGAUS establece que:

“el Estado y los entes públicos descentralizados y las municipalidades, en calidad de arrendadores y arrendatarios, están sujetos a esta ley, salvo disposición expresa de su propio ordenamiento jurídico.

El procedimiento de licitación se rige por las disposiciones legales y reglamentarias de la contratación administrativas⁷¹.

Esta Ley hace desaparecer en alguna medida las diferencias entre si el Estado es arrendador o arrendante, tratando de establecerle un régimen uniforme, siendo que con la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas leyes especiales conservan su vigencia como lo son la Ley de Arrendamientos de Locales Comerciales, Reglamento de Arrendamiento de Mercados en cada cantón, el Reglamento de Arrendamiento del INVU, etc, el problema se presenta cuando no exista una de estas u otras leyes especiales para determinar el régimen de inquilinato aplicable al Estado.

A lo largo de una serie de estudios y polémica acerca de cual es el régimen aplicable al Estado se puede decir que:

- En aquellos casos que en los que exista una ley especial que regula la relación de arrendamiento, ésta prevalecerá por encima de la Ley de arrendamientos Urbanos y Suburbanos y la Ley de la Contratación Administrativa.
- La Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos regulará todas aquellas situaciones en las que la relación entre las partes, arrendante

⁷¹ Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, op.cit, art. 6.

y arrendatario, no tengan una regulación de una ley especial, pero será de manera supletoria, para todo aquello que tenga que ver con el procedimiento de contratación, estipulación del plazo, del precio y de la forma de terminación del contrato se regirá por la normativa de la Ley de Contratación Administrativa, artículo 77, y su reglamento.

Es de nuestro parecer que la relación que pueda establecer el Estado ya sea como arrendador o arrendante debería de tener una normativa más clara y unificada, ya que la disparidad de criterios a la hora de aplicar la norma puede llevarnos a incongruencias y desigualdades en el sistema de derecho, consideramos que la aplicación supletoria de la ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos es muy oportuna ya que de no ser así quedaría un vacío legal que de alguna forma hay que rellenar, y por último podemos decir que el Estado si puede ser sujeto en la relación arrendaticia siempre y cuando se establezcan claramente cuales son las pautas del juego, siendo para ello necesario que este ente tenga un procedimiento de contratación que permita tanto tener un control sobre el precio y el plazo así como también formar parte del régimen de Arrendamientos Urbanos.

c.3) Regímenes inquilinarios especiales aplicables al Estado

1. Régimen Municipal

El régimen de arrendamiento aplicable a estos entes del Estado es aun indeterminado, las municipalidades no cuentan con una normativa propia sino que se regulan por medio de un colage jurídico, que en la mayoría de los casos es contradictorio entre sí, omisos e insuficientes, es por ello que las municipalidades han acudido a otras figuras como la *contratación de préstamo de uso*, que les permiten satisfacer sus necesidades de infraestructura para desarrollar su función de administración.

1.1) Régimen aplicable para el contrato de arrendamiento municipal

La Ley de Arrendamientos es la norma general para la regulación de esta materia, pero no existe una ley especial que pueda satisfacer plenamente el ordenamiento jurídico; en su artículo 6 fija las pautas del juego, estableciendo que para "el Estado, los entes públicos descentralizados y las municipalidades, en calidad de arrendadores o arrendatarios, están sujetos a ésta Ley"⁷², en cuanto al proceso de licitación se rige por el procedimiento de la contratación administrativa.

En los casos de arrendamiento en donde una de las partes es una municipalidad prevalece la Ley de Arrendamientos salvo disposición expresa en contrario, y supletoriamente al régimen especial que establece esta ley se

⁷² Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, op.cit. art. 6.

aplicará lo que establece la Ley de Contratación Administrativa, y siendo que hay ausencia en esta normativa se aplicará la Ley 7527.

En el caso del arrendamiento de locales comerciales en el mercado se registrá por las disposiciones de la Ley de Contratación Administrativa , siendo que para tales efectos los problemas han sido grandes por la inexistencia de normas que puedan regular y llenar el vacío existente; es por ello que es casi imposible que exista un contrato de arrendamiento en donde las municipalidades figuren como arrendantes, más es común que para poder desempeñar sus diferentes funciones utilicen un contrato de préstamo de uso. Hay que dejar claro que aun este medio no es muy utilizado por toda la tramitación engorrosa que requiere y el trámite burocrático.

¿Qué sucede cuando la Municipalidad va a arrendar?, si se trata de puestos en mercados y ferias, se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pero si se trata de otro tipo de locales que no sean locales municipales existe un vacío en la regulación normativa por ejemplo la Ley de Arrendamiento de locales municipales, solo regula todo lo relacionado a los puestos en mercados municipales, pero en aquellos casos en los que no se trate de estos no podemos saber a que atenemos.

Como se ha dicho a lo largo de esta sección la ley tiene una serie de lagunas que tienen que ser llenadas y que por supuesto no pueden quedar sin

regulación, es así como se ha tenido que llegar a buscar interpretaciones de la normativa jurídica y se ha establecido que para estos casos la ley se aplicaría de la siguiente manera: primero el Código Municipal, sino la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento, y supletoriamente la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y el Código Civil.

1.2. Contrato de arrendamiento de inmuebles y mercados municipales

En cuanto a los sujetos que intervienen en el contrato se consideran inquilinos según el artículo 13 del Reglamento General de Mercados aquellas personas favorecidas con la adjudicación que hayan firmado el contrato respectivo.

El inquilino de uno de estos locales debe tener ciertas características: ser mayor de edad, reconocida buena conducta, no haber sido procesado anteriormente por delitos o contravenciones contra la propiedad, tener el permiso de Salubridad Pública, constancia de que se está al día con el pago de los impuestos municipales; en el caso de que se trate de un extranjero, solo pueden realizar la actividad comercial siempre y cuando se hayan establecido permanentemente en el territorio nacional, con residencia de por lo menos 10 años, sometidos al régimen jurídico y a la jurisdicción de los tribunales de la República; todo lo anterior a la luz del artículo 8 del Código de Comercio.

“El Reglamento de Mercados de San José establece que pueden ser inquilinos los causahabientes a título universal y los cesionarios del adjudicatario; pero para que estas cesiones sean válidas deben ser aprobadas por el Jefe del Departamento de Mercados y el Ejecutivo Municipal, de lo contrario el contrato principal podrá ser resuelto de pleno derecho por la municipalidad. Para su aprobación se requiere que la cesión cumpla con los requisitos establecidos por los requisitos establecidos en el reglamento establecidos por el artículo 16 del Reglamento en estudio”⁷³.

Otro elemento que podemos citar con relación esta materia es el pago del precio, que es variable, puede ser que se dé por adelantado el día primero de cada mes, o que se pueda realizar dentro de los primeros quince días de cada mes.

En el caso del cantón de San José se establece en cuanto al pago del precio, que “este debe hacerse según modalidad de mensualidades anticipadas de cada primero de mes en la Tesorería Nacional, con una multa de 10% para el inquilino moroso por quincena, para la morosidad de dos quincenas o más pagará el 20% de multa”⁷⁴.

Las obligaciones que deben cumplir los inquilinos son básicamente aquellas que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, tiene que

⁷³ Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, *op. cit.* p. 216.

⁷⁴ *Ibid.*, *op. cit.* p. 216

conservar el puesto en buen estado, en perfectas condiciones, y cumplir lo que para el fin para el cual fue adjudicado.

Existen ciertas prohibiciones a dichos locales como por ejemplo *“la venta de licores, ventas ambulantes, o de todo hecho que entorpezca la libre circulación del público, o la afluencia a los locales, en perjuicio de los demás inquilinos”⁷⁵*.

También les está vedado todo aquello que atente contra la moral y las buenas costumbres y que puedan promover el desorden, vender artículos diferentes de los cuales fue pedido el local comercial, vender o conservar productos inflamables, o productos que resulten de un hecho delictivo.

En fin estas entre otras prohibiciones son las que tienen que acatar los inquilinos de estos locales comerciales, so pena de amonestación, cierre temporal del negocio, terminación, cancelación, y caducidad del contrato.

La entidad competente para ejecutar las sanciones de terminación, cancelación y caducidad, están a cargo de la municipalidad, y las otras que mencionamos anteriormente estarán a cargo del Departamento de Mercados.

⁷⁵ Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, *op.cit.* p.219

2. Régimen inquilinario del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo se ha hecho a la tarea de ofrecer una mejor calidad de vida y bienestar a las familias, ya sea propiciando la construcción de sus propias viviendas u otorgando la posibilidad del arrendamiento en algunas viviendas.

Estas viviendas son catalogadas de interés social, es por ello que deberían de ser reguladas como tal por la ley de Arrendamientos Urbanos, pero para que esto fuera así debe de existir una norma específica para esta materia, siendo que en la actualidad esto no se da. Para que el INVU conceda en arrendamiento una vivienda pide al futuro inquilino toda la documentación necesaria para hacer el estudio socioeconómico correspondiente, una vez que las partes concuerdan y realizan el contrato se establecen los requisitos para el uso de la vivienda, entre los que podemos citar por ejemplo la fijación del número de personas que pueden habitarla, siendo que son permitidos por la ley los miembros de la familia del inquilino y los que estén expresamente autorizados por el Instituto, por lo que el irrespeto en el número de ocupantes sería causal de desahucio.

Se pueden establecer tres tipos de arrendamiento según las posibilidades socioeconómicas y de las condiciones de los inmuebles sujetos a arrendamiento: para personas de escasos recursos, viviendas que supongan

algún tipo de rentabilidad para el Instituto y arriendo social transitorio, en este último caso se le da la oportunidad al adjudicatario de no perder la vivienda de interés social, manteniéndose como tal por un precio, o realizando a mediano plazo una venta definitiva, el plazo del contrato en este caso es de un año y las cuotas que se pagan por arriendo no amortizan el valor de la vivienda.

Es importante especificar como es que se maneja el plazo y el precio en este tipo de viviendas. En cuanto a plazo, éste es de dos años y en el caso de ser renovado debe darse prioridad a las personas que han sabido cumplir con sus obligaciones contractuales.

El precio y sus respectivos reajustes se van a establecer según lo estipulado en la Ley de Arrendamientos y Suburbanos, los reajustes serán solamente para cubrir aquellos montos de impuestos, contribuciones o servicios que el Instituto cobra por el derecho de propiedad.

Las causales de desahucio que le permiten al Instituto plantear el desalojo del inmueble son muy similares a las establecidas en el la Ley de Arrendamientos, la falta de pago, daños a la propiedad, cambiar el destino del bien, mala conducta del arrendatario que origine los conflictos, negar a los encargados del Instituto la inspección del inmueble, son algunas de las causas que se dan para propiciar este tipo de desahucios.

También dentro de esta modalidad en donde el INVU puede dar en arrendamiento se encuentran las viviendas con opción de compra, siendo una modalidad donde el interesado puede hacer uso de la opción en cualquier momento, pagando al Instituto el valor del inmueble.

El arrendamiento de locales comerciales se rige de una manera diferente, se realiza en aquellas zonas donde este Instituto tenga un grupo de casas y se requiera satisfacer necesidades básicas, se procede a hacer una oferta pública en donde se muestra las características del local y el precio, el Instituto figura como simple arrendador y no mantiene ningún tipo de relación patronal con las personas a quienes les arrendó el inmueble.

3. Poder Judicial

En vista del gran crecimiento poblacional el Poder Judicial se ha visto en la necesidad de tener que arrendar ciertos locales o casas y remodelarlas para poder llevar a cabo su función, y poder así colocar los diferentes juzgados alrededor del país.

Los contratos que se realicen con esta entidad del Estado son machoteros y son realizados por personas que desempeñan algún tipo de función dentro del Departamento de Proveduría de la Corte, lo único realmente importante

es que se tiene que velar por que se cumpla a cabalidad con el procedimiento de licitación, y que “se determine la necesidad del alquiler, obtener la autorización para contratar, que el gasto se encuentre dentro del presupuesto anual, que el cartel de licitación sea debidamente aprobado por el Consejo Superior del Poder Judicial”⁷⁶, la oficina de servicios generales se encarga de inspeccionar para que se escojan los locales que mejor satisfagan las necesidades, luego se redacta un proyecto de contrato revisado por el Consejo Superior, el cual debe ser mandado a la Contraloría General de la República para ser refrendado.

4. Ministerio de Trabajo

Esta institución también se ha visto en la necesidad de realizar contratos de arrendamiento en vista de que en ciertos casos se ha visto en la necesidad de la instalación de oficinas para la realización de su labor lejos del área metropolitana.

Se aplica el procedimiento anterior, pero el régimen jurídico al cual se someten es el que se encuentra descrito en la Ley de la Administración Financiera de la República, el Reglamento de la Contratación Administrativa y supletoriamente la LGAUS.

⁷⁶ Ver Guevara Zeledón y Rodríguez Aguilar, *op. cit.*, p. 239.

CAPÍTULO TERCERO
JURISPRUDENCIA DE LOS TRIBUNALES CIVILES DE MAYOR
CUANTÍA EN MATERIA INQUILINARIA

SECCIÓN I: COMPILACIÓN Y COMENTARIO DE LAS SENTENCIAS DE LOS
JUZGADOS CIVILES DE MAYOR CUANTÍA DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ

En el presente capítulo nos referiremos al estudio de las sentencias recopiladas en los diferentes Juzgados Civiles de Mayor Cuantía de la ciudad de San José, específicamente analizaremos aquellas que tratan el desahucio en sus diferentes causales, y las que regulan la fijación de alquileres, ya que estos temas son de suma importancia, y por los cuales mayor cantidad de personas acuden a los Tribunales de Justicia debido a la problemática que encierran.

Para una mejor comprensión de nuestro trabajo lo desarrollaremos de acuerdo al orden en que se encuentra regulado cada tema de nuestro interés en la ley.

A) Situaciones no reguladas expresamente en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos

El artículo 7 de la LGAUS enumera los casos que se excluyen de su aplicación; sin embargo, esa lista no es taxativa, por lo que hay otras situaciones, que aunque no mencionadas en el artículo, no son materia de

establecimiento comercial o industrial se aplicará lo que disponen los artículos 78 y 79 en cuanto al desalojo en lo personal se refiere.

Por último el artículo 85 enumera las personas que pueden subrogarse en el contrato de pleno derecho sin que precise trámite sucesorio cuando se da la muerte del titular en un arrendamiento para vivienda, y si al momento del fallecimiento no existe ninguna de esas personas el arrendador podrá promover proceso de desahucio por desalojo en lo personal.

Sin embargo, la sentencia número 24-A-2002 del Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José de las 10 H 10 de 11 de febrero del 2002 conoció de un asunto referido a un caso de desalojo en lo personal no regulado en la LGAUS, como lo es el abandono que hace la arrendataria del inmueble, caso que fue desestimado por prueba incongruente; en ningún momento se pronunció el Juzgado en el sentido de determinar si procede o no ese caso en materia de inquilinato, causando incerteza, ya que la ley no regula nada al respecto. Nos inclinamos por pensar que al existir esa omisión y regular la LGAUS el desalojo en lo personal en otros casos, podría interpretarse que nada obsta para que en un caso como el presente el juzgador pueda entrar a conocer del hecho, ya que la ley entiende que al dejar el bien el arrendatario, puede pedir el arrendador la resolución contractual.

En cuanto al tema de los negocios comerciales, interesante es hacer mención a la sentencia número 131-01 del Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José a las 9 H del 14 de febrero del 2001, en el proceso de desahucio de M.S.J. c/ R.O.C. al indicar:

“II. El artículo 115 inciso 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que los juzgados civiles de menor cuantía deben conocer de todo lo relativo a la aplicación de la Ley de arrendamientos Urbanos y Suburbanos sin que interese su cuantía, salvo en procesos ordinarios y abreviados de mayor cuantía. Sin embargo esa norma no resulta aplicable con respecto a los arrendamientos de negocios comerciales porque estos contratos son arrendamientos civiles que no se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y por ello la competencia no la determina la materia sino la cuantía...”

El mismo criterio contiene la sentencia número 03-2001 del Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía de las 15 H del 3 de enero del 2001 en el proceso de desahucio de P.A.L. c/ G.V.B. al expresar:

“... no es lo mismo arrendar un local comercial que un establecimiento comercial, pues se rigen por legislaciones diferentes. No son de recibo los argumentos del recurrente, en el sentido de que la distinción no se debe hacer, pues está claro, que cuando el propietario alquila un negocio comercial establecido, lo que alquila es la universalidad de bienes que éste comprende, tales como la clientela, el nombre comercial, el punto comercial, mobiliario. En cambio cuando lo que se

alquila es un local comercial se limita a local vacío y será el inquilino quien establecerá el negocio comercial, el cual es de su exclusiva propiedad...”

Con las explicaciones anteriores se determinan las diferencias que existen entre un negocio comercial y un local comercial, siendo éste último regulado por la LGAUS, situación que no sucede con los negocios comerciales, porque éstos comprenden la hacienda del negocio y el segundo se refiere solamente al inmueble.

El Lic Sergio Artavia difiere del criterio externado anteriormente porque considera que los negocios comerciales con todos sus componentes deben ser regulados por la LGAUS al indicar claramente:

“En conclusión, el arriendo de una universalidad o derecho de llave junto con el local en donde se desarrolle esa actividad, se rige por la LGAU, por no haber sido excluida de ella y por exigir esta normativa como parte del contrato la inclusión de todos los bienes accesorios que estén vinculados al local, o sea indispensable para su desarrollo, como patentes, permisos, estantería y todos aquellos derechos inmateriales que sean consecuencia de ese derecho de llave”.⁷⁷

⁷⁷ Ver Artavia Barrantes, *Los procesos de desahucio y sus causales*, Tomo II, p.52.

Diferimos de la opinión del Lic. Artavia y coincidimos con lo externado por el Juzgado, en cuanto a que el hecho de que la LGAUS sea omisa en este punto no quiere decir que deba incluirse en esta materia, y lo que creemos más importante, es que la ley en estudio se refiere a alquiler de edificaciones, pero dentro de las mismas no se incluye a la hacienda, si fuera así, sería un contrato civil; solamente contempla los servicios básicos o necesarios para poder utilizar el inmueble.

El artículo 7 inciso f) de la LGAUS señala:

“Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ley: ...f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado. El comodatario 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...”

Por su parte el artículo 449 CPC establece:

“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...”

Vistas las normas anteriores se denota en ellas una contradicción; la primera declara que la ocupación por mera tolerancia no es regulada por la LGAUS, por lo tanto no se le aplica el proceso de desahucio establecido en la misma, y la segunda, por el contrario, incluye a los poseedores por pura tolerancia entre los sujetos contra quienes procede el desalojo en la vía judicial.

La sentencia número 96-01 del Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de las 10 H del 28 de junio del 2001 en el desahucio de J.M.O.C. c/ J.A.O.C. resolvió lo siguiente:

“... Si bien es cierto estamos en presencia de antinomias normativas. Porque existe una contradicción entre lo que dispone o regula el artículo 449 del código procesal civil y lo que establece el artículo 7 inciso f de la ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Esta contradicción debe resolverse con base en uno de los criterios desarrollados por la doctrina jurídica para resolver o dilucidar este tipo de contradicciones. Y el criterio a seguir para resolver este dilema, es el criterio de la especialidad. Según el cual, ante contradicción de normas jurídicas de igual jerarquía normativa, priva o prevalece la ley especial sobre la ley general. Y en materia de arrendamientos, la ley especial es la número 7527 del 7 de julio de 1995, conocida como Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos...”

Por su parte la sentencia 59-2002 del Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía a las 15 horas del 5 junio del 2002 en el proceso de desahucio de E.M.A. c/ M.G.G. indicó:

“...la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos en su artículo 7 inciso f excluye del ámbito de aplicación de la ley la simple ocupación precaria o por simple tolerancia de un inmueble edificado, tal es el caso que se presenta, y en esta hipótesis de conformidad con el artículo 455 CPC lo procedente es el desahucio administrativo. El artículo 449 ibídem que cita el recurrente, esta previsto para el caso, por ejemplo, de un inmueble rústico o establecimiento comercial, en tanto arrendamientos civiles...”

De igual forma el Lic Sergio Artavia expresa que:

“la ocupación por pura tolerancia acuñada en el numeral 7 de la LGAUS y en 499 CPC luego de su reforma, debe ser entendida como aquel acto de ocupación, aceptado, consentido, soportado o tolerado por el titular de un bien sin existencia de un título o acto jurídico que autorice la ocupación o posesión del ocupante, más que la simple voluntad graciosa del titular. Es decir se trata de una relación nacida con consentimiento del sujeto que la soporta lo que la distingue precisamente del arrendamiento, pues no existe a los efectos del artículo 8 de la LGAU obligación recíproca de dos partes. Sólo una de ellas soporta la carga del ocupante.

"...una demanda de desahucio en vía jurisdiccional debe en principio rechazarse de plano. Sin embargo esas disposiciones no establecen la obligatoriedad de acudir al procedimiento administrativo de manera que si interpone un desahucio invocando esta causal y el Juzgado por inadvertencia no rechaza la demanda de plano, sino que le da curso a la demanda y el asunto llega hasta sentencia, lo procedente es que el Juzgador analice el fondo del asunto. El proceder de esta manera no viola ninguna norma de interés público, ni causa indefensión a ninguna de las partes al actor no se le causa indefensión porque él prefirió la vía jurisdiccional, que es más lenta a la vía administrativa y el demandado no se le perjudica porque se le está otorgando un proceso en el que tiene mayor oportunidad de defensa que en el desahucio administrativo no establecen la obligatoriedad de acudir al procedimiento administrativo, ni siquiera como una forma de agotar la vía administrativa para promover luego la demanda en sede jurisdiccional. Se trata de un derecho que se le concede al propietario del inmueble, sin que exista obstáculo legal para que éste acuda directamente al juez a fin de que se pronuncie sobre el desalojo..."

En ese mismo sentido se ha expresado el Lic. Gerardo Parajeles cuando indica que cuando se trate de la ocupación por tolerancia el desalojo debe hacerse en vía administrativa, pero acepta que se opte por el desahucio judicial sin que pueda denegarse la demanda de plano pues podría incurrirse en una violación al principio de acceso a la justicia.

Por su parte en la sentencia N° 59-2002 del Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía de San José a las 15 H de 5 de junio de 2002 en el desahucio de E.M.A. c/ M.G.G. adopta la posición que cuando se haya iniciado las diligencias de desahucio administrativo y el afectado se opusiere al estimar que el desalojo es improcedente por no concurrir las causales legales que la autorizan procede el reclamo en sede jurisdiccional, ya que por tratarse de supuestos legales deben ser dilucidados por una autoridad jurisdiccional y no una administrativa.

Nuestra opinión es que la ley es muy clara al establecer que la ocupación por mera tolerancia no se enmarca dentro de su ámbito, por lo que debe de respetarse esa disposición; no creemos que se obstruya el principio de acceso a la justicia, porque se le proporciona una vía a las partes para resolver la situación, como lo es el desahucio administrativo, a tenor de lo dispuesto por el artículo 455 CPC.

Oportuno es mencionar que para el Dr. Juan Marcos Rivero, la acepción en precario a la que se refiere el artículo en estudio es al de la intrusión, es decir, al de la posesión sin título.

B) Facultad de dar en arrendamiento

“Se entiende por legitimación la titularidad para el ejercicio de una pretensión. Esto es, la pertenencia del derecho reclamado a la persona que lo reclama...es la actitud de un sujeto para ser considerado parte de un proceso concreto y titular del derecho reclamado en la pretensión”⁸⁰

La legitimación para ser locador a la luz de la LGAUS ha sido un poco indeterminada, cuando el artículo nueve del citado cuerpo normativo señala que puede dar en arrendamiento entre otros, el poseedor por cualquier título legítimo; esto es lo que ha dado pie a diversas interpretaciones.

Además, existe cierta confusión a la hora de aplicar dicho numeral a las sociedades anónimas, debido a que el artículo da la potestad para poder actuar por medio de un poder especial o generalísimo interpretándose en ciertos casos que las sociedades a raíz de ello pueden conferir poder especial a personas ajenas de ella para actuar en su nombre.

Con relación al tema en cuestión el Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía en la sentencia 74-2002 de las 10 H de 26 de junio de 2002 en el desahucio de H.F.S.S.A. c/ M.A.B. declaró con lugar una demanda de desahucio que fue interpuesta por una apoderada especial en representación de una sociedad anónima.

⁸⁰ Ver Artavia Barrantes, *Los procesos de desahucio y sus causales*, tomo II, p. 201.

Por otro lado la sentencia 16-Z-2001 del Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José a las 7 H 35 de 17 de enero de 2001 en el proceso de desahucio de M.M.M. c/ A.P.V., basándose en el artículo 102 del CPC determinó que las personas jurídicas deben actuar procesalmente por medio de sus personeros por lo que declaró sin lugar la demanda al haber sido impuesta por un apoderado especial judicial, nombrado por la asamblea de accionistas.

No encontramos que exista impedimento para que a asamblea de accionistas pueda nombrar un apoderado especial judicial para que represente a la sociedad, siempre y cuando haya sido estipulado en sus estatutos esa posibilidad; sin embargo, no se dice nada al respecto en la sentencia en comentario.

Siempre dentro del tema de la legitimación pero refiriéndose a los copropietarios la sentencia 50-02, del Juzgado Sexto Civil de Mayor Cuantía de San José de las 9 H 50 de 12 de julio de 2002, determinó en el proceso de fijación de renta que un copropietario puede accionar siempre y cuando no perjudique a los demás condueños.

Un tema relacionado con este punto y sumamente importante de rescatar por el trasfondo que encierra, es el relacionado con A.S.F; encontramos procesos de desahucio interpuestos por su persona en todos los Juzgados de Mayor

Cuantía del Primer Circuito Judicial de San José, y se dieron tres criterios distintos para aceptar o no la legitimación de A.S.F. para poder establecer procesos de desahucio con relación a una propiedad ubicada en Escazú.

La señora A.S.F alegaba tener posesión sobre el inmueble citado, sin embargo, se determinó que ella junto con sus hijos ingresó al mismo en virtud de un contrato que realizara con el señor A.C.R para que le cuidara la propiedad que él había adquirido mediante información posesoria, hecho que consta registralmente; para fundamentar su legitimación esta señora presentó como prueba el haber ganado un interdicto de amparo de posesión; no obstante lo anterior, diferentes sentencias entre las que podemos mencionar del Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía N°133-01 de las 9 H de 29 de abril de 2002 en el proceso de desahucio de A.S.F. c/ M.C.A., la cual indica:

“...como bien es sabido protección interdictal solo esta referida a la posesión momentánea y actual, sin que ello implique necesariamente que el poseedor cuente con un título legítimo. Resulta claro que la protección interdictal no tiene en consideración la existencia de una posesión calificada para su procedencia...”

Además de los argumentos anteriores, las diversas sentencias citan al Doctor Juan Marcos Rivero Sánchez quien dice:

“ Nadie duda, por ejemplo, que el comodatario, el depositario de un bien, el poseedor por tolerancia del propietario, el encargado de un bien para su cuidado, tiene un título legítimo que ampara su posesión no obstante sostener que estos

sujetos pueden a su vez pueden dar en arriendo el bien que poseen sería del todo desacertado. Es necesario aplicar el principio del Derecho Romano según el cual “nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet” (nadie puede dar ni transferir un derecho ni mejor ni más amplio que el que tiene). Este principio obliga interpretar la fórmula utilizada por la ley “poseedor del bien por cualquier título legítimo”, en el sentido de que se trate de cualquier título legítimo para dar en arrendamiento...”

Acorde con los anteriores criterios tenemos del JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA, N° 27-2002 de 14 H 20 de 9 de abril de 2002, N° 29-02 de 14 H 20 del 9 de abril de 2002, N° 30-02 de 25 H de 9 de abril del dos mil dos, N° 38-01 de 15 H de 4 de abril de 2002; JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA, N°132-02 de 9 H de 9 de mayo de 2002, N° 133-01 de 9 H de 29 de abril de 2002; JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA N° 34-02 de las 14 H 30 del 1 de abril de 2002, N° 43-02 de las 16 H 30 de 9 de mayo de 2002; JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA N° 44-02 de 15 H de 11 de junio de 2002, N°151-00 de las 14 H 20 del 11 de junio de 2002, N° 159-00 de 7 H 50 de 12 de junio de 2002; JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA N° 31-02 de 11 H de 29 de abril de 2002 y la N°30-02 de 11 H de 2 de mayo de 2002.

Contrario a lo anterior y siempre en el mismo tema otros juzgadores consideraron que la señora A.S.F. al haber ganado un interdicto de amparo de

posesión adquiriría legitimación para dar en arrendamiento (ver en este sentido las sentencias N° 40-02, de 15 H de 15 de mayo de 2002 en el desahucio de A.S.F. c/ J.C.G.G. y la N° 23-02 de 13 H de 18 de abril de 2002 en el proceso de desahucio de A.S.F. c/ N.M.G., ambas del Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José).

Siempre dándole la razón a la señora A.S.F. pero con otro criterio, las sentencias del JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA N° 11-2001 de 9 H 15 de 1 de febrero de 2001 en el proceso de desahucio de A.S.F. c/ C.J.L.G. y la N° 13-2001 de 13 H de 1 de febrero de 2001 en el desahucio de A.S.F. c/ N.M.G. externaron que si bien es cierto en una declaración jurada el notario da fe de lo que diga la persona, más no si su decir es verdadero o falso, en el caso que nos ocupa la señora presentó una declaración jurada en la que decía ser poseedora, la cual no fue debatida por los demandados, por lo que la demanda fue admitida.

Por último, otro criterio que se manejó fue el de falta de competencia ejemplificadas por las sentencias del JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA N°151-01 de 13 H 30 de 24 de octubre de 2001, y N°153-01 de 13 H 15 del 24 de octubre de 2001, así como la sentencia del JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA N°124-01 de 10 H de 5 de noviembre de 2001, los cuales remitieron el conocimiento de los asuntos al Juzgado Agrario

basándose en que los votos 397 y 332 del Tribunal Superior Agrario ya habían conocido del este asunto y por ello lo sometían a su competencia.

Nuestra opinión se inclina por aceptar la falta de legitimación, ya que como bien lo indica la LGAUS para poder dar en arrendamiento y eventualmente interponer un proceso de desahucio la persona debe de ostentar el título legítimo que la acredite para tal efecto, y helecho de haber ganado un interdicto no quiere decir que se posea título legítimo para dar en arrendamiento, ya que como bien lo dijeron los fallos citados, ese instituto lo que protege es solamente una posesión actual y momentánea, por lo que se crearía inseguridad si se permitiera dar en arrendamiento con ese fundamento, porque en cualquier momento el poseedor podría perder ese derecho, causándole perjuicio al arrendatario.

C) Destino doble del bien

El artículo 12 de la LGAUS indica:

“De concurrir la doble finalidad de habitación y otro destino, las disposiciones de esta ley se aplicarán atendiendo lo principal, según la naturaleza de la cosa arrendada. En caso de duda se tendrá por destino principal el de habitación”.

Acorde con lo anterior la sentencia N° 53-01 del Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José, de 10 H 30 de 23 de febrero de 2001 expresó lo siguiente:

“... si el contrato inicial lo fue sobre un área total siendo el destino principal el de local, las reglas a aplicar para determinar la procedencia de un reajuste son las propias del artículo 69 de la LGAUS, no importando para tales fines si al momento de la solicitud, la parte arrendataria había dejado de utilizar parte de lo alquilado para casa de habitación, por no poder decidir por forma unilateral que alquila y que no alquila, estando claro que esa área de terreno forma parte de todo lo alquilado lo que a su vez conlleva el que la renta justa a imponer abarque no sólo el local sino el resto del inmueble por que eso fue dado en arriendo, ni menos ni más...”

Pero la sentencia N° 100-01 del Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de 10 H de 10 de julio de 2001 se desvía un poco del criterio anterior porque al aceptar que el local objeto del proceso que se dilucidaba era mixto dijo que por no haber demostrado el accionado que el uso dado al inmueble era puramente habitacional procedía fijar el nuevo precio de la renta judicialmente, sin valorar cual destino era el principal como lo preceptúa la ley y si existía duda debió de haberse hecho reajuste aplicando las reglas para la vivienda, por lo que no encontramos acertado el criterio esgrimido en esta sentencia.

D) Notificación

El artículo 19 de la LGAUS señala:

“Una parte de la relación arrendaticia puede notificar a la otra, mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato. Cuando el destinatario no quiera o 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 que se halle en la casa de habitación o en el domicilio señalado. En tales casos, a falta de notario, la notificación se practicará ante dos testigos o ante la autoridad de policía del lugar, quienes deberán anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento”.

Por su parte, el artículo 71 del mismo cuerpo normativo, dice en lo que interesa:

“Habrá prórroga tácita del arrendamiento cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente.

La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien”.

En tanto el artículo 72 de la LGAUS manifiesta:

“Salvo pacto escrito en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación su voluntad de terminar el arrendamiento”

En cuanto a los requisitos para notificar, la jurisprudencia⁸¹ ha dicho reiteradamente que si bien es cierto no se trata de una notificación de tipo judicial, éste tipo de comunicación debe contemplar por lo menos ciertos requisitos mínimos; tomando en consideración el criterio esgrimido por Sala Constitucional respecto a este tema y específicamente el artículo 19 se ha establecido lo siguiente:

“... la comunicación a la que se refiere este artículo no es de tipo judicial, sino más bien se refiere a una simple comunicación extrajudicial; la información que el a-quo echa de menos en la notificación que se analiza es fundamental para que el arrendatario se entere sobre el futuro de la relación arrendaticia. Con base en el principio de seguridad jurídica que debe regir las relaciones entre partes, se infiere que dichas comunicaciones deben cumplir con ciertos requisitos mínimos de forma tal que no se coloque a la otra

⁸¹ Ver en cuanto a la forma de la notificación las sentencias del JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 109-01 de las 8 H de 17 de julio de 2001. Desahucio de C.I.F.C.L. c/ C.R.E.S.A.
JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 25-01 de las 10 H de 14 de febrero del 2001, Fijación de alquiler de C.J.S.A. c/ J.S.C.
JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 50-01 de 10 H 20 del 5 de abril del 2001. Desahucio de H.S.B.C. c/ S.G.A.
JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 59-01 de 10 H horas 20 del 8 de mayo de 2001. Desahucio de D.H.A.J. c/ C.R.D.
JUZGADO CUARTO CIVIL DE SAN JOSÉ N° 57-2002 de 18 H 40 del 6 de junio del 2002. Desahucio DE P.I.S.A. c/ L.V.L.
JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 40-02 a las 11 H 37 de 29 de mayo de 2002. Desahucio de E.Q.A.S.A. c/ V.M.A.
JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N°41-A-2002 a las 10 H 30 de 11 de marzo DE 2002. Desahucio de H.N.S.A. c/ K.S.A.

parte en una situación de incerteza jurídica pues el fin último de la norma es proteger los intereses del arrendatario para que no sea sorprendido por el vencimiento del plazo...”

Respecto al voto 6667-95 de la Sala Constitucional, nuestros Juzgadores, como en la resolución número 20-01 del Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía de las 9 H de 26 de enero de 2001 rescataron:

“...Con ella se pretende fomentar la comunicación entre las partes durante la vigencia del contrato de arrendamiento, no de una manera conflictiva ni mucho menos de tensión, fomentando las relaciones de una forma no oficial pero con cierto formalismo, procede hacerse mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato...”

Respecto a la importancia de que el inquilino firme el recibido de la notificación o acta notarial la sentencia N° 43-01 del Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de 11 H 15 de 20 de marzo del 2001 indicó:

“... mas no consta en este documento la firma del inquilino, e inclusive no consta si este se negó o no a firmar este documento lo cual en virtud del artículo 19 párrafo segundo del cuerpo legal supra indicado es un requisito indispensable; esto para garantizar certeza jurídica, de manera que ha criterio de esta juzgadora que lleva razón el a- quo en el sentido de que no quedó debidamente acreditada la notificación del caso...”

Otro de los requisitos importantes de destacar no señalado expresamente por la ley pero sí mencionado por nuestros juzgadores es la necesidad de que aparezca el nombre y número de cédula junto con la firma de los testigos en el recibido de la notificación para crear certeza jurídica a las partes ya que de no ser así el arrendante podría hacer simples rallas o signos indicando que son las firmas de los testigos presentes al momento de realizar la diligencia (ver en este sentido la sentencia 129-01 del Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de 8 H de 9 de agosto de 2001 en el proceso de desahucio de P.I.S.A. c/ J.D.C.). Además, deben de dar fe de que se le entregó el documento al arrendatario y éste no lo quiso firmar, debiendo anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento.

Otro requisito mencionado es la necesidad de indicar claramente en la comunicación la fecha de vencimiento del contrato para que la misma tenga validez, por seguridad jurídica y no violentar el debido proceso; sin embargo, se ha admitido que si se consigna erróneamente el día de desalojo en el comunicado, esto no le resta validez, no lo desvirtúa como un todo⁸². También de manera expresa y clara debe exteriorizarse la intención del arrendante de no renovar el contrato y no simplemente recordar al inquilino la fecha en que éste vence⁸³.

⁸² JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 59-01 DE 13 H 15 de 11 de mayo de 2001. Desahucio de L.G.V. c/ J.F.S.T.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N°59-M-2002 a las 14 H 10 de 25 de abril de 2002. Desahucio de T.U.S.A. c/ A.R.C.

⁸³ Ver en este sentido JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°129-01 de 8 H de 9 de agosto de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ J.D.C.

En cuanto al plazo de anticipación⁸⁴ con que debe realizarse la comunicación la ley es ambigua, ya que si bien determina que debe hacerse con un plazo mínimo de tres meses no dispone un máximo de antelación lo que ha dado lugar a diferentes interpretaciones por parte de nuestros Juzgados Civiles de Mayor Cuantía; unos establecen que la ley exige un plazo mínimo de tres meses pero no establece un máximo por lo que puede realizarse con un año o más de anticipación, inclusive se ha aceptado la posibilidad de realizar tal notificación hasta con un plazo de cinco años, como bien lo indica la sentencia N°59-M-2002 del Juzgado Civil del Segundo Circuito Judicial de San José a las catorce horas diez minutos del veinticinco de abril del dos mil dos:

“... aunque debe tenerse por bien hecha la prevención inicial de desalojo, sin importar para ello que hubiera sido realizado con una antelación de casi cinco años a la fecha de vencimiento legal del contrato...”

De acuerdo con este mismo criterio las sentencias N° 59-01 del Juzgado Civil del Segundo Circuito Judicial de San José de 13 H 15 de 11 de mayo del

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 66-02 a las 15 H de 14 de agosto de 2002.

Desahucio de A.F.F. c/ E.G.M.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 59-01 de 13 H 15 de 11 de mayo de 2001. Desahucio de L.G.V. c/ J.F.S.T.

⁸⁴ Ver sobre este tema del **JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ**, N° 102-01 de 10 H de 7 de agosto de 2001. Desahucio de P.I.S.A c/ M.M.V.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 66-01 de 10 H 20 de 22 de mayo de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ V.A.G.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 9 H de 28 de febrero de 2001. Desahucio de J.A.H.A. y otros c/ L.C.M.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 95-01 de 7 H 30 de 27 de julio de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ M.E.CH.C.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 148-01 de 13 H de 16 de noviembre de 2001. Desahucio de I.S.B.S.A. c/ J.J.R.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 23-01 de 9 H de 15 de noviembre de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ C.R.J.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 24-A-2001 de 8 H 30 de 18 de enero de 2001. Desahucio de T.A.S.J.S.A. c/ T.B.L.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 67-01 de 9 H 30 de 27 de marzo de 2001. Desahucio de A.C.M. c/ P.N.C.P.S.A.

2001 y la sentencia N° 129-01 del Juzgado Tercero Civil Circuito Judicial de San José de 8 H de 9 de agosto del 2001 apoyan la posición mencionada supra.

En cambio otras sentencias indican que esa antelación no puede ser desproporcionada⁸⁵, pero no se les puede aplicar el año de prescripción porque este no se puede utilizar hasta que no se dé el vencimiento del plazo, pero sí es necesario tener el debido cuidado de realizar la notificación de no querer continuar con la relación contractual con los tres meses de anterioridad que establece la ley.

Sumamente ambigua es la ley en este punto, ya que como bien lo indican diversas resoluciones, solamente se establece un plazo mínimo, más no un máximo, lo que ha permitido que se hagan comunicados de no prórroga del contrato con antelaciones exageradas. Respecto a este punto Juan Marcos Rivero, al plantearse la posibilidad de dejar consignada en el contrato de arrendamiento una cláusula que indique que no va a haber prórroga del contrato, dice que caben dos interpretaciones: la primera, que dice que el plazo máximo con que debe hacerse la comunicación está determinado por los principios de razonabilidad y proporcionalidad, para que le permita al arrendador hacer valer su derecho de no renovar el contrato al vencer el

⁸⁵ JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 80-A-2001 de 14 H 22 de 29 de marzo de 2001. Desahucio de C.S.A. c/ A.C.H.B.

término del mismo, y a la vez, no sea tan extenso como para que inclusive el arrendatario olvide la fecha en que debe de desalojar el inmueble, causándole indefensión.

La segunda, dice que si el legislador no fijó un plazo máximo de antelación es porque lo que pretendía era que el arrendatario fuera sorprendido con una notificación que no se le prorrogaría el contrato, sin tener la posibilidad de buscar un lugar adecuado donde instalarse, evitando ese carácter sorpresivo con cualquier plazo que supere los tres meses.

Luego de expuestas ambas posiciones nos dice el Dr. Rivero:

“La tesis correcta es la segunda. La primera tesis está teñida de un cierto paternalismo, incompatible con las necesidades de seguridad que inspiran el moderno tráfico jurídico. Por otra parte, la tesis primera le confiere al arrendatario un derecho que la Laus no le asigna en ningún momento, a saber: el de que también se le avise con un plazo máximo de antelación la decisión de no prorrogar el contrato”⁸⁶

Hay quienes han opinado que el plazo máximo, aunque no está establecido en la ley, no puede superar el año, para no incurrir en prescripción, sin embargo, consideramos que eso no es correcto, porque este instituto se refiere a una no actividad, dejar transcurrir el tiempo sin que se ejercite una

⁸⁶ Ver Rivero Sánchez, *Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos comentada*, op.cit. p. 210-211.

conducta determinada, y por el contrario, esta comunicación demuestra un ejercicio efectivo de ese derecho.

Nuestra opinión se orienta a estimar que si bien la LGAUS no establece un máximo de tiempo en que deba de realizarse la notificación, debe de hacerse en un plazo razonable, para evitar que se llegue a crear inseguridad en la persona del arrendatario, posibilitando que tenga presente la fecha en que vence el contrato.

Por último, es rescatable mencionar que hay unanimidad en la jurisprudencia en cuanto a indicar que la prevención de desalojo solamente procede en el caso de las viviendas de interés social, mientras que para los demás casos simplemente se hace una notificación sin más motivación que la del deseo del arrendador de no continuar con la relación inquilinaria.⁸⁷

En cuanto a la fecha de la notificación, no está de más recordar que la válida es aquella en la cual se hace efectivamente, y no en la que se confeccionó el documento.

⁸⁷ Exteriorizan este criterio el JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 69-02 de 11 H de 7 mayo de 2001. Desahucio de A.S.A. c/ F.I.S.A.
JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 63-A-2001 de 14 H 22 de diecinueve de marzo de 2001. Desahucio de L.C.U. c/ C.A.
JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 7-02 de 7 H 35 de 22 de enero de 2002. Desahucio de E.A.B. c/ H.C.P.
JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 71-00 de 13 H 15 de 8 de abril de 2001. Desahucio de A.P.H.N.N. c/ J.P.Q.
JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE L SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 41-A-2002 de 10 H 30 de 11 de marzo de 2002. Desahucio de H.N.S.A. c/ K.S.A.

E) Reparaciones Necesarias

Sobre este punto se pronuncia el artículo 34 de la LGAUS:

“Sin derecho a elevar por ello la renta, el arrendador está obligado a reparar cuanto sea necesario, a fin de conservar la cosa en buen estado para el uso al que ha sido destinada, a menos que el deterioro sea imputable al arrendatario o que, por esta ley o convenio, le corresponda repararlo al arrendatario.

El arrendatario deberá comunicar de inmediato al arrendador la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al bien.”

Si bien es cierto este artículo establece como obligación del arrendador realizar las reparaciones necesarias en el inmueble, eso no le da derecho al arrendatario para dejar de pagar la renta para retribuirse los gastos en que haya incurrido por concepto de esas reparaciones cuando el locador no las realice si antes no le ha dado la autorización para llevarlas a cabo, ya que de lo contrario incurriría en falta de pago. Este es el criterio encontrado en la sentencia número 6-01 del Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José DE 10 H 30 de 11 de enero de 2001 al señalar:

“IV.-Efectivamente la accionada al contestar la demanda, señala que reservó o atrasó en el pago de la renta para forzar el arreglo de su apartamento, sea que reconoce que no pagó puntualmente esperando que se le hicieran las reparaciones que requería...ya que aunque fueras cierto que el apartamento

se encontraba en muy malas condiciones, la ley le otorgaba los mecanismos a utilizar para esos efectos, los que obviamente no se utilizaron por parte de la accionada. Ante ello, y siendo a derecho la sentencia dictada, ha de procederse a confirmar en todos sus extremos”.

Del mismo modo la sentencia N°29-01 del Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José de las quince horas cuarenta y cinco minutos del cinco de marzo del dos mil uno dijo:

*“...La circunstancia de que hubiese introducido mejoras al inmueble arrendado no autorizaba al apelante para dejar de cancelar el monto mensual por concepto del precio de arrendamiento, por cuanto tal circunstancia carece de respaldo legal...por cuanto en el convenio firmado por ambas partes no se consignó la posibilidad de compensar el precio de la renta con el valor de las mejoras...la obligación de comunicar por escrito la realización de mejoras en el inmueble alquilado...”.*⁸⁸

Asimismo, en concordancia con la norma supra citada, ha señalado nuestra jurisprudencia que se debe de comunicar al arrendador y contar con su consentimiento por escrito cualquier reparación o mejora que se haga en el inmueble arrendado.⁸⁹

⁸⁸ Igual criterio encontramos en JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 84-01 de 13 H de 18 de junio de 2001. Desahucio de E.J.A.S.A. c/ P.E.S.Q.

⁸⁹ JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 132-01 de 8 H 15 de 12 de septiembre de 2001. Desahucio de M.O.S.J.S.A. c/ R.M.M.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 38-02 de 8 H de 28 de mayo de 2002. Desahucio de I.B.S.A c/ F.I.C.R.S.A.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°53-2002 DE 9 H de 29 de julio de 2002. Desahucio de V.S.L. c/ T.A.F.S.A.

Por último, nos resta decir respecto a este artículo, que los daños normales en el uso de una habitación no implica la resolución del contrato, ya que el deterioro normal por el uso de una vivienda sin la voluntad de causar daño alguno es consecuencia normal del uso y goce del bien. (JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 31-A-2001, de 10 H 21 de 9 de febrero de 2001. Desahucio de B.J.A. c/ E.V.S).

F) Reparaciones urgentes y excusión de pagar

Esta situación está regulada en el artículo 35 de la LGAUS, el cual señala:

“Cuando el arrendador, notificado por el arrendatario de la urgencia de efectuar las reparaciones que le corresponden no inicia la obra dentro del plazo de diez días hábiles, salvo que el retraso sea motivado por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario está autorizado para efectuarlas por cuenta del arrendador. Además, puede retener la parte del alquiler correspondiente al costo de las reparaciones, más el pago por intereses, de acuerdo con la tasa básica pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica, vigente en ese momento o bien, invocar la resolución del contrato y pedir indemnización por daños y perjuicios.

Lo anterior procede siempre y cuando el arrendatario no haya conocido la urgencia de las reparaciones al celebrar el contrato, excepto si en éste las ha acordado. Cuando el arrendatario ha iniciado las reparaciones, el arrendador podrá asumirlas en el estado en que se encuentren. En este caso,

pagará el arrendatario los costos en los que hay incurrido de conformidad con lo establecido en este artículo”.

Con fundamento en la norma citada, es que la sentencia N°30-02 del Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José de 14 H 30 de 29 de abril de 2002 resolvió:

“...En el presente caso, la necesidad de las reparaciones se comunicó por medio de certificado el que se remitió el veintiuno de agosto de ese año. Pero la norma es clara, que el arrendador tenía diez días de tiempo para iniciar la obra. Entonces, efectivamente al no pagarse la mensualidad del mes de agosto, la accionada incumplió con su pago, ya que su gestión la autorizaba para no pagar el mes de setiembre...”

Por otro lado, nos indican los Juzgados de Mayor Cuantía que solamente las mejoras urgentes suponen la retención de la renta, siempre y cuando se hayan notificado al arrendador y éste no las haya realizado en el plazo de diez días hábiles, y si no es así, se configura la causal de falta de pago. (JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA, N° 20-02 de 9 H de 15 de febrero del 2000 y JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA, N° 63-00 de 14 H del 29 de mayo de 2000).

G) Destino del bien

El artículo 45 de la LGAUS indica que no se puede variar el destino del inmueble unilateralmente, y en caso de que ello ocurra, el arrendador puede presentar el desahucio o invocar la resolución del contrato, siendo que no representa un perjuicio a los derechos del arrendatario, pues desde el momento que decide contratar en arrendamiento un inmueble no puede disponer de éste a su antojo, porque tiene que someterse a los lineamientos que se establecieron en el contrato.

Encontramos una sentencia que se refería a este punto, la cual literalmente dice:

“...el arrendatario debe limitarse al uso y goce estipulados, salvo autorización escrita del arrendador de manera que si en ambos contratos se estipula que los apartamentos serían usados para habitación, el arrendatario no podía en forma unilateral variar el destino de ninguno de ellos...El cambio de destino de la cosa arrendada, que el arrendador no haya autorizado en forma escrita, aunque a él no le traiga perjuicio lo faculta para presentar el desahucio o invocar la resolución del contrato. Si bien es cierto de la letra de la ley se deduce que la validez de la autorización del cambio de destino, es necesario que éste sea por escrito, debe también resaltarse que si todo contrato de arrendamiento puede ser verbal, una actividad accesoria tenga que ser escrita, basándose en el principio de quien puede lo más puede lo menos. Sin

embargo, no puede presumirse por esto una aceptación tácita causada por el silencio de la arrendadora, como pretende hacerlo ver el accionado...”

H) Moneda extranjera

El artículo 57 de la LGAUS regula la forma en que deben regirse las relaciones arrendaticias cuando se haya pactado en moneda extranjera, y el artículo 67 del mismo cuerpo normativo indica que cuando el precio de una vivienda sea convenido en moneda extranjera, se mantendrá por todo el plazo sin derecho a reajuste, es decir, que el reajuste de precio solamente se puede dar en locales comerciales y otros destinos cuando el contrato se realizó en moneda de otro país.

Una única sentencia, dentro de las estudiadas, se refirió a este punto, y la misma indicó que cuando un contrato se pacte en dólares, y el reajuste se pida en dólares, el mismo debe de hacerse de la misma forma:

“...el precio de la renta fue establecido contractualmente por las partes en dólares, sin embargo, la sentencia de primera instancia en la parte dispositiva, si bien se pronuncia sobre la fijación de un nuevo monto, la suma no se establece en dólares tal como fue pedido sino en colones, sin que la en la resolución el juez de primera instancia dé las razones del por qué resuelve de esa forma y concede el monto en una moneda que no fue pretendida por la actora, lo que violenta el principio de defensa y de congruencia aludido...”

I) Precio y pago

El pago se encuentra regulado en el artículo 58 de la LGAUS el cual inicialmente dice:

“ La renta será la que libremente estipulen las partes...”

Respecto a este punto el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de San José Nº 68-01 de 16 H 10 de 23 marzo del 2001 señaló:

“... Primero, en cuanto a la fecha de pago pactada, difiere este juzgador del criterio externado por la ad – quo, pues aunque existe un contrato escrito suscrito entre la sociedad demandada y el anterior dueño del cual parece desprenderse que la fecha de pago lo sería el veintisiete de cada mes en forma adelantada, también lo es que por el tipo de vinculación, a la cual le aplicable la teoría del contrato realidad, tal situación inicial perfectamente puede haberse modificado por acuerdo verbal entre las partes...”⁹⁰

Sigue indicando el mencionado artículo:

“...El arrendatario puede efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo período de pago...”

En este sentido dijo el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía Nº 61-2000 de 13 H 30 del 9 febrero del 2000:

⁹⁰ Ver asimismo JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 27-M de 15 H 50 de 7 de marzo de 2002. Desahucio de N.V.S. c/ A.T.A.S.A.

“...en la actualidad sólo es posible reconocer como pago posterior a la fecha pactada en el convenio, siete días naturales de tolerancia legal...”.

En cuanto a la tolerancia legal citada se aplica aun cuando exista anuencia de parte del arrendante para que el arrendatario realice el pago posteriormente a la fecha pactada; tal es el criterio encontrado en el Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía N° 48-2002 de 11 H 30 del 17 mayo del 2002 al expresar:

“... el pago, el cual como afirmó el a- quo es extemporáneo aun a la fecha que era tolerada por las partes, sin que la ley le permita al inquilino aun en estos casos pagar en cualquier momento, el aquí recurrente debió depositar el canon mensual a más tardar siete días después de la fecha tolerada por las partes...”

Más adelante la norma en comentario señala que el arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo de pago.

Nuestra jurisprudencia ha dicho que en procesos por falta de pago la prueba fundamental es la documental, específicamente el recibo comprobante de pago, siendo no solamente un derecho sino también un deber del inquilino de exigirle a su casero el documento dicho, ya que el mismo es el que acredita que realizó el pago⁹¹.

⁹¹ Ver en este sentido JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 85-00 a las 14 H del 26 julio del 2000. Desahucio de G.T.I.A.S.A. c/ M.J.B.T.
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 82- 02 de las 11 H del 5 de agosto del 2002. Desahucio de D.M.V. c/ E.J.S.P.

Asimismo, criterio unánime en la jurisprudencia es aquel que apunta que la carga de la prueba recae sobre el inquilino. Es así como se ha dicho:

“...para que la carga probatoria, conforme a lo dispuesto por el artículo 317, inciso 2 del Código Procesal Civil, se revierte en la persona del demandado a fin de demostrar que sí pagó dicha mensualidad o que por alguna situación justificada conforme a lo dispuesto por el artículo 702 del Código Civil no pudo pagar el mes al cobro, lo que significa que si el accionado, aun oponiéndose a la demanda por considerar que sí pagó, no hace llegar del todo prueba o la que produce no permite concluir en forma idónea acerca de la existencia indudable del pago reclamado como incumplido en el escrito inicial, la demanda irá con lugar. Y sólo si la prueba aportada es idónea, sea, porque el recibo de pago hace referencia al mes reputado como impago y porque el actor no lo impugna u objeta, la carga de la prueba se revertiría en la persona del actor a fin de acreditar que por alguna razón, a pesar de expedido el recibo por el mes reclamado como impago, el mismo no fue cancelado del todo o fue parcialmente pagado...⁹².

“...tratándose de procesos donde la causa es falta de pago, la carga de la prueba se revierte y corresponde al demandado demostrar que ha pagado o bien que las condiciones que

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 132-01 de 8 H 15 del 12 setiembre del 2001. Desahucio de M.O.S.J.S.A. c/ R.M.M

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 51-02 de 16 H del 1 de agosto del 2002. Desahucio de T.A.A. c/ I.I.S.A.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 63-2002 de 8 H 50 del 12 agosto del 2002. Desahucio de T.Q.A. c/ S.Q.S.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 84-01 de 13 H 50 del 2 de abril del 2001. Desahucio de V.S.A. c/ J.O.V y G.G.R.Z.

⁹² JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 57-M-2002 de 11 H 10 de 23 de abril del 2002. Desahucio de R.G.O. c/ B.B.Z.

menciona el actor no son ciertas. Esta posición es lógica si tomamos en consideración que el comprobante de pago (sea recibo o depósito judicial) queda en manos del inquilino...⁹³

J) Garantía

El artículo 59 de la LGAUS dispone:

“Las garantías que acompañen al 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 pacto expreso en contrario...”

⁹³ JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 48-2000 de 14 H de 22 de febrero del 2000. Desahucio de F.V.S.C. c/ G.R.M.
 Ver de la misma forma JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 25-01 de 9 H del 19 de febrero del 2001. Desahucio de N.S.A. c/ V.T.B.
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 80-02 de 11 H 55 de 30 de julio de 2002. Desahucio de A.M.S.A. c/ E.H.H.
JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 30-01 de 8 H de 2 de marzo de 2001. Desahucio de I.C.S.A. c/ P.L.A.B.
JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 91-01 de 10 H 30 de 30 de mayo de 2001. Desahucio de M.F.L. c/ R.R.M.
JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 130-01 de 16 H de 10 de septiembre de 2001. Desahucio de E.P.A. c/ J.A.V.CH.
JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, de 8 H de 6 de febrero de 2002. Desahucio de I.S.A. c/ L.V.V.
JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°31-01 de 10 H de 21 de febrero de 2002. Desahucio de J.A.M.C. c/ C.E.V.V.
JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 40-2001, de 15 H 30 de 22 de marzo de 2001. Desahucio de T.H.C.H. c/ N.V.L.
JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 84-01 de 10 H de 18 de julio de 2001. Desahucio de E.M.S.A. c/ I.R.O.G.M.G.S.A.
JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 25-2002 de 13 H de 22 de marzo de 2002. Desahucio de I.C.V.S.A. c/ D.E.V.Z. y V.G.R.P.
JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 19-02 de 10 H 27 de 23 de abril de 2002. Desahucio de E.R.S.A. c/ I.S.M.
JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 13-2002 de 9 H 50 de 25 de febrero de 2002. Desahucio de G.D.S.A. c/ J.L.M.M.
JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°37 de 14 H de 14 de junio de 2002. Desahucio de S.S.A. c/ F.H.Z.
JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 25-2001 AJS de 16 H 20 del 23 de enero de 2001. Desahucio de A.G.M. c/ M.D.R.V.
JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 36-A-2002 de 10 H 30 de 8 de marzo de 2002. Desahucio de F.R.P. y D.K. c/ P.W.J.B.
JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 40-A-2002 de 8 H 12 DE 22 MARZO DE 2002. Desahucio de C.A.V.L.G.M.
JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 44-A-2002 de 9 H 35 de 20 de marzo de 2002. Desahucio de F.M.G.G. c/ M.O.L.

El punto en que ha existido confusión es que la garantía que deposita el arrendatario al momento de la realización del contrato se ha querido usar para el pago de rentas insolutas durante la duración del mismo, pero en realidad lo que la norma quiere decir es que la misma sea empleada sólo en aquellos casos en que haya finalizado la relación contractual y queden cuentas pendientes por parte del inquilino.

Así fue entendido por la sentencia N° 3-01 del Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José de 15 H 50 del 4 de enero 2001:

“...la garantía, aunque pueda utilizarse para pagarse rubros no pagados, lo es una vez finalizada la relación, sin que la misma pueda utilizarse para pagar hacer buen pago de la renta de un mes antes de desalojar...”

K) Vigencia de la obligación

El arrendatario queda obligado a pagarle al arrendador desde el día en que recibe el bien hasta el momento en que lo devuelve a su dueño; ni siquiera la interposición de un proceso de extinción contrato por cualquier causa exime al locatario de este deber. Así lo preceptúa el artículo 60 de la LGAUS y de esa forma lo ha entendido nuestra jurisprudencia.

De esa manera, se ha dicho:

"...Obviamente la actora goza de legitimación ad causam activa por ser la propietaria del inmueble arrendado por la demandada, y ésta por esa condición ostenta a su vez la pasiva, sin que sea relevante el que se hubiera hecho o no la notificación del traspaso prevista en el numeral 75 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, porque la omisión de la misma lo que hacía era autorizar a la inquilina a seguir pagando la renta a la anterior propietaria, con lo cual hubiera hecho buen pago...".⁹⁴

Asimismo, el Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José, N° 3-01 de 15 h 50 de 4 enero de 2001 en lo que interesa dice:

"...Es más, aunque fuera cierto que la carta la hubiera recibido en fecha dieciocho de junio, eso no la exoneraba de pagar la renta de dicho mes, no pudiendo hablarse de una falta de interés en proseguir con el proceso pues al interponerse el proceso a estrados judiciales, sea, en fecha veintidós de junio, la relación arrendaticia estaba vigente estando la accionada obligada, con independencia al contenido dela carta a pagar la mensualidad de junio..., la extinción del contrato por aviso del arrendatario al arrendante, no altera las responsabilidades de las partes en cuanto a los demás derechos y obligaciones nacidos del arrendamiento, máxime que al declararse con lugar la demanda aunque el desalojo como tal ya no tenga sentido por haber la accionada con anterioridad, mantiene total vigencia pues con la misma se le permite as la actora, a través del incidente al que se hace referencia en el artículo

⁹⁴ JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA, N°46-01 de 14 H 40 de 21 de marzo de 2001. Desahucio de C.S.A. c/ C.B.L.S.S.A.

454 del Código Procesal Civil cobrar rubros no pagados del todo por la accionada, para así no tener que acudir a la vía ordinaria o abreviada, todo por economía procesal...⁹⁵.

Por último, el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José N° 85-01 de 10 H 30 del 22 de mayo de 2001 analizó:

“...Ahora bien, la parte demandada justifica su mora indicando que el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados le ha cobrado sumas exorbitantes por concepto de servicio de agua, y que pese a que la actora se comprometió a solucionar el problema, no lo ha hecho, debido a lo cual optó por no cancelar el precio del arriendo. Al respecto, lleva razón la juez a quo cuando indica que no hay una sola norma que faculte al inquilino a dejar de pagar el precio del alquiler por una razón como la que expone el demandado... es a la parte demandada a quien corresponde la cancelación del servicio de agua y no a la actora...”

L) Realidad de pago

La sentencia N° 25-A-2002 del Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de 10 H 30 de 11 de febrero de 2002 explica las situaciones en que se configura la falta de pago en el arrendamiento, y apunta los siguientes:

⁹⁵ Ver en este mismo sentido JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 40-2001 de 9 H 10 del 1 de febrero de 2001. Desahucio de M.S.A. c/ U.E.A.S.A.

“...i. Se omite el pago totalmente; ii. Se omite el pago en parte; iii. se paga con un documento como el cheque y este n puede ser hecho efectivo; iv. se paga con otra clase de bien, pero este deviene insuficiente por razones de valor; v. se consigna la renta a la orden de una autoridad judicial distinta de aquella competente territorialmente en el sitio en donde esté ubicado el inmueble arrendado; vi. se consigna judicialmente a la orden de la autoridad competente por razón del territorio en el sitio en donde está ubicado el inmueble arrendado, pero sin detallar el período de pago de la renta que se cubre con el depósito, y/o la dirección del arrendador a donde pueda notificársele de la existencia de la consignación judicial del precio del arrendamiento”.

Por su parte, la LGAUS en el artículo 61 nos indica, en concordancia con lo anterior, que el pago debe de corresponder al precio convenido.

Se ha dicho que

“...Para que el pago del alquiler sea liberatorio, debe ser completo, íntegro y debe efectuarse en la forma y plazo convenido”⁹⁶.

En la misma línea, el Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de San José de 8 H de 19 de octubre de 2001 indicó:

⁹⁶ JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 27-01 de 8 H de 19 de febrero de 2001. Desahucio de M.C.R.L. c/ C.B.S.A.

"...la mora en el pago del alquiler opera no sólo por la ausencia de pago respecto a las cuotas mensuales convenidas, sino además como efectos configurativos de la misma se refleja a través de pagos incompletos o al margen de los plazos legalmente permitidos..."⁹⁷.

Idéntico criterio sostiene el Doctor Luis Baudrit:

"El pago del precio del arrendamiento efectuado por el inquilino será perfecto (esto es: liberatorio del vínculo, extintivo del crédito y satisfactorio del interés de acreedor) en el tanto de que se adecue realmente al contenido de la obligación (pago idéntico, íntegro e indivisible)"⁹⁸

LL) Pago en fecha posterior

En Costa Rica la falta de pago se constituya desde el momento en que el inquilino deja de pagar la renta en la fecha pactada, contando con siete días hábiles después de dicho vencimiento para que se considere que hizo buen pago, de lo contrario el casero o locador queda facultado para pedir inmediatamente después la resolución contractual, ya que en nuestro sistema no se necesita de requerimiento de pago para llevar a cabo esa acción.

⁹⁷ Ver en el mismo sentido JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 58-00 de 15 H de 25 de abril de 2000. Desahucio de I.N.M.S.A. c/ J.C.G.S.
JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 5-01 de 13 H 10 de 4 de enero de 2001. Desahucio de L.F.G.R. y A.M.S.O. c/ H.H.R.

⁹⁸ BAUDRIT CARRILLO (Luis), El pago del alquiler en la nueva ley de Inquilinato. *Revista Iustitia*, San José, N°22, año 2. p.7.

Claramente el Doctor Diego Baudrit ha dicho al respecto:

"... Una de las reglas básicas del régimen aplicable al incumplimiento de las obligaciones contractuales en derecho costarricense es la ausencia de requerimiento de pago..., en nuestro derecho el incumplimiento voluntario equivale automáticamente a mora, ya que no hay que realizar un acto formal para que ésta se constituya...⁹⁹.

En cuanto al pago extemporáneo, curiosa es la sentencia N° 26-2002 del Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía de San José de las 8 H 30 de 4 de marzo de 2002, al decir que el hecho de acreditar pagos posteriores a los meses acusados en mora, no quiere decir que éstos últimos estén pagados, pues en realidad el inquilino tiene la obligación de seguir pagando el alquiler, lo cual normalmente se hacen mediante depósito judicial ante el despacho en que se tramita el desahucio.

El tema de la tolerancia, tan importante y debatido en nuestros Juzgados, queda contemplado en el artículo 62 de la LGAUS, al exponer:

"La aceptación del pago por el arrendador, en la fecha posterior a la acordada, no significa modificación del convenio sobre el día o el período de pago, salvo pacto escrito en contrario...".

⁹⁹ BAUDRIT CARRILLO (Diego), *Teoría General del Contrato*, San José, editorial Juricentro, tercera edición, volumen I, pág 93-94

Para que se dé tal aceptación las partes deben estar de acuerdo y que dicha tolerancia sea una práctica permanente y continua a lo largo de un período de tiempo más o menos prolongado de pago de la renta distinta a la pactada convencionalmente y a la tolerada legalmente, y que el casero lo hubiera aceptado de esa forma, creando la idea en el inquilino de que está haciendo buen pago. Así lo exterioriza, entre otras, la sentencia del Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José N° 5-01 de 13 H 10 del 4 enero del 2001 como sigue:

“... Del mismo se desprende como consecuencia lógica que no basta con el arrendante le reciba al arrendatario el pago de un mes en una fecha distinta a la pactada y fuera del plazo legal de tolerancia del artículo 58 ibídem, requiriéndose un comportamiento pasivo y reiterado por parte del arrendatario en pagar fuera del plazo pactado y del arrendante de recibir el pago sin protestar, pues de esa forma el arrendatario llega al convencimiento personal de que no está actuando mal al pagar de esa forma; de allí la necesidad de que el arrendante le comunique que a partir del siguiente pago tendrá que hacerlo en la forma originalmente pactada, a fin de colocarla en estado de indefensión por una actitud maliciosa por parte del casero...”

Es rescatable indicar que para que exista la tolerancia es necesario que el pago de la renta se haga (extemporáneamente), no que no se haga totalmente, debido a que precisamente esta figura hace alusión a la fecha de pago, no al no pago del todo de la renta.

Además el hecho de que exista tolerancia no quiere decir que pueda pagarse en cualquier momento sino que deben de respetarse los siete días naturales posteriores a la fecha tolerada para efectuar el pago correspondiente.¹⁰⁰

Señala también la norma supra citada que el arrendador para poder acudir a estrados judiciales debe previamente haber comunicado por escrito al arrendatario el cese de la tolerancia.¹⁰¹

M) Pago de servicios públicos

En relación con pago de los servicios públicos, han dicho los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía que para presentar el desahucio por no realizarlo, no se requiere intimación de pago por parte del arrendador, ya que ello no está contemplado en artículo 116 del mismo cuerpo legal.

Además, respecto a este tema, se ha indicado que el cobro de esos servicios debe de ventilarse en otra vía, no en la sumaria de desahucio.

¹⁰⁰ En cuanto a los requisitos de la tolerancia, ver además JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 73-01 de 15 H 45 de 30 de marzo de 2001. Desahucio de A.C.H. c/ L.G.C.S. JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 57-M-2002 de 11 H 10 de 23 de abril de 2001. Desahucio de R.G.O. c/ B.B.Z.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 26-M-2002 de 13 H 10 del 7 de marzo 2002. Desahucio de T.U.S.A c/ G.B.A.S.A

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 27-M de 15 H 50 de 7 de marzo de 2002. Desahucio de N.V.S. c/ A.T.A.S.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 71-02 de 16 H 4 de 8 de julio de 2002. Desahucio de S.A.S.A. c/ A.D.R.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 60-2002 de 10 H 30 de 6 de junio de 2002. Desahucio de R.F.U. c/ J.C.A.

¹⁰¹ Sobre este tema ver JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 04-2002 de 16 H 15 de 17 de enero de 2002. Desahucio de C.C.S.A. c/ P.E.S.R.L.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 12-02 de 15 H de 12 de marzo de 2002. Desahucio de I.M.S.A. c/ K.V.C.

También, es de hacer notar que en la anterior ley se permitía el pago de estos rubros de forma separada al de la renta, cosa que no sucede en la realidad, ya que los mismos, cuando sean obligación del arrendatario, se asimilarán al pago del arrendamiento, integrando con éste una suma única e indivisible.¹⁰²

N) Depósito judicial del precio

La ley le da la posibilidad al inquilino de realizar el pago por depósito judicial, sin necesidad de oferta real de pago, lo que es de gran utilidad especialmente en los casos en que a éste le sea imposible cancelarle personalmente la renta al casero, ya que de esta forma éste último no podrá evadir el pago, en caso de que quisiera propiciar la falta de pago para posteriormente interponer el proceso de desahucio, y el locatario no podrá excusarse en el hecho de la imposibilidad de localizar al arrendador para cumplir con su obligación.

Es reiterada la jurisprudencia que ha acogido este criterio, como por ejemplo, del Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José N° 35-00 de 14 H de 1 de febrero de 2000:

“...IV. De los acontecimientos fácticos transcritos, se infiere que efectivamente la parte demandada intentó

¹⁰² Sobre el pago de los servicios públicos, JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 68-02 de 15 H de 10 de julio de 2002. Desahucio de D.S.A. c/ P.G.C.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 08-2002 de 14 H de 29 de enero de 2002. Desahucio de D.T.S.A. c/ J.B.B.V.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 37-02 de 14 H de 27 de mayo de 2002. Desahucio de G.G.A. c/ N.C.

infructuosamente cumplir con el pago de la renta dentro de la fecha legalmente prevista. No obstante ello y a fin de encontrar solución a situaciones como las descritas, la Ley a fin de evitar la imposibilidad de pago relacionada y la consecuente eventual mora del inquilino, establece la vía del depósito judicial...¹⁰³.

Siempre dentro del mismo criterio, se presentó un caso en el cual la arrendataria, por encontrarse el arrendador fuera del país, y no saber su domicilio, hizo el depósito de la mensualidad a favor de la cuenta corriente de la esposa del locador, lo cual no fue admitido como buen pago por parte del Juzgado, porque estimó que en un caso como éste, para cumplir con su obligación debe de recurrir al depósito judicial como el único mecanismo lícito para pagar y descargarse de la obligación del pago de la renta de determinado mes, a menos que existiera pacto expreso entre las partes que le diera la posibilidad a la inquilina de actuar de la forma que lo hizo. (Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José, Nº 39-2001 de 13 H 10 de 1 de febrero de 2001. Desahucio de J.G.B. c/ K.M.R.A.).

Es menester indicar, que aun cuando se pague por medio de depósitos judiciales, los mismos deben de efectuarse dentro de los siete días naturales

¹⁰³ Con el mismo criterio. JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 4-01 de 15 H de 4 de enero de 2001. Desahucio de U.S.A. c/ V.M.G.

posteriores a la fecha de pago para no incurrir en la causal de desahucio que estamos estudiando.¹⁰⁴

Por último, el artículo 66 de la LGAUS, el cual regula estas situaciones, señala que los depósitos deben de efectuarse a la orden de aquel Juzgado competente en el cual se hizo el primer pago. No obstante lo anterior, una sentencia del Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José estipula:

“...y el hecho de que ese depósito hubiera sido efectuado en la cuenta de un Juzgado que no es en el que ha venido acreditando las rentas, situación que podría interpretarse como un simple error al momento de realizarlo, no es razón suficiente como para concluirse que efectivamente incurrió en mora de ese pago...”¹⁰⁵.

Ñ) Reajuste de precio para vivienda

Indica claramente el artículo 67 de la LGAUS las reglas a seguir para el reajuste de precio de viviendas cuando no exista convenio entre las partes; eso sí, si existiera consenso, el mismo no puede exceder los límites establecidos por la norma, porque de lo contrario, sería nulo de pleno derecho, ni siquiera puede sobrepasar esos lineamientos cuando hayan pasado varios años sin que se hubiera hecho reajuste alguno. Por lo tanto, es

¹⁰⁴ Ver en este sentido JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE SAN JOSÉ, Nº V121-01 de 15 H de 13 de agosto de 2001. Desahucio de L.C.S.A. c/ E.A.S.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 37-2001 de 10 H 30 de 12 de febrero de 2001. Desahucio de F.M.Z. c/ F.C.R.S.A.

¹⁰⁵ JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 14-2000 de 8 H 30 de 3 de febrero de 2000. Desahucio de A.S.A. y A.W.S.c/ M.J.L.H.

evidente que este tipo de actualización de precios opera de pleno derecho, y no es necesario recurrir a las autoridades jurisdiccionales para ese fin; no obstante lo anterior, entre la jurisprudencia consultada se dieron casos en los cuales se fijó judicialmente el precio de vivienda.

El Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía N°95-00 de las 8 H 30 de 3 de agosto de 2000 en el proceso de reajuste de renta de D.O.D.H. c/ J.R.A., en lo que nos interesa dice:

“...por tratarse de una casa de habitación cuya fijación opera de pleno derecho y al margen de toda fijación judicial debe ser confirmado pues efectivamente y tratándose de casas de habitación nuestro ordenamiento no contempla la posibilidad de fijación judicial de la locación...que la fijación judicial del precio de la renta se encuentra prevista para aquellas locaciones que no correspondan a casas de habitación, tal y como se infiere de lo previsto en el artículo 69 y el 122 de la Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos...”¹⁰⁶.

O) Reajuste de precio para otros destinos

El artículo 69 es el que regula todas aquellas situaciones que no se encuentran estipuladas en el artículo 68 de la LGAUS, considerando

¹⁰⁶ Ver en este sentido JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°45-2002 de 16 H de 16 de mayo de 2002. Proceso de fijación de alquiler de M.E.J.C. c/ M.A.A.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 174-00 de 16 H de 23 de diciembre de 2000.

Fijación de alquiler de C.S.A. c/ A.B.C.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 08-02 de 10 H de 11 de febrero de 2001. Reajuste de alquiler de B.L.L. c/ F.V.P.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 47-02 de 10 H de 13 de junio de 2002. Fijación de alquiler de L.M.S.D. c/ C.B.B.

conveniente que todas aquellos casos en donde el fin primordial no sea el de vivienda, las partes podrán convenir los períodos, forma y montos a pagar y de no haber acuerdo, se realizará tal reajuste al finalizar cada año del contrato pudiéndose entablar un proceso sumario para tal efecto.

Nuestra jurisprudencia ha señalado los parámetros a seguir y los elementos a tomar en cuenta para hacer un reajuste de precio por concepto de alquiler; al respecto se ha dicho:

“... una valoración conjunta de los aspectos internos e internos, negativos y positivos, que caracterizan lo alquilado, destacando, entre estos, el estado físico del bien (estado de mantenimiento y conservación, edad aproximada, distribución interna de los aposentos), ubicación del inmueble, servicios de que esta provisto, área alquilada (tanto terreno como edificaciones), valor del metro cuadrado en la zona (para terreno y construcción), juego de la oferta y demanda, costo de la vida en todas sus manifestaciones y pérdida del valor adquisitivo del colón, que le permitan determinar el nuevo monto de renta que debe pagar el inquilino por el siguiente año. Corolario de lo anterior, no deberá ni podrá, no al menos en forma lícita, darle preeminencia a un criterio en detrimento de otro pues la nueva renta deberá responder a un estudio concienzudo y conjunto de todos los elementos antes referidos...”¹⁰⁷” (JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL

¹⁰⁷ Sobre criterios para aumento de renta ver JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 32-01 de 11 H del 20 febrero del 2001. Fijación de alquiler de I.G.S.A c/ V.A.B. JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 22-02 de 14 H del 14 abril del 2002. Fijación de alquiler de I.C.S.A. c/ S.S.A. JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 77-01 DE 9 h 11 de junio del 2002. Fijación de alquileres de A.S.A c/ F.F.R .

SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N° 71-M-2002 de 13 H 10 de 31 de mayo del 2002. Reajuste de alquiler de D.R.L. c/ E.A.H).

Como un elemento a considerar para el aumento en el precio del alquiler, se ha tomado a las mejoras introducidas al inmueble, aunque hayan sido hechas por parte del arrendatario, debido a que las mismas aumentan el valor del bien en su totalidad, y es a él, en su conjunto, al que se le va a aplicar ese incremento en el momento oportuno.¹⁰⁸

También ha dicho nuestra jurisprudencia que no es necesaria la preexistencia de una propuesta de aumento por el propietario y una negativa a aceptarlo por parte del inquilino para interponer unas diligencias para aumento de alquiler.

En cuanto al dictamen pericial rendido para determinar las condiciones del inmueble y el nuevo precio, hay diferentes criterios; si bien es cierto hay unanimidad en decir que la prueba pericial es vital para determinar el nuevo monto de la renta se le han dado diversos grados de importancia, así, por un

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 43-2001 de 9 H 35 del 3 de abril del 2001. Fijación de renta justa de E.V.S.A. c/ A.C.M.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 55-2002 de 16 H de 4 de junio del 2002. Fijación de alquiler de C.I.F.C.L c/ L.R.R.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N° 35-A- 2001. Fijación de renta justa de I.F.S.A. c/ I.C.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N° 47-A-2001 DE 9 H 46 del 22 de febrero del 2001. Fijación de renta de S.y.C.S.A. c/ A.C.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N° 43-A-2002 de 15 H de 20 de marzo de 2002. Fijación de renta justa de I.B.S.A. c/ J.M.C.G.

¹⁰⁸ Ver en este sentido JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N° 42-01 de 16 H 15 de 6 de febrero de 2001. Reajuste de alquiler de D.S.A. c/ L.N.S.R.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 160-01 de 9 H de 5 de febrero de 2002. Fijación de alquiler de L.G.B.S.A. c/ I.V.L.

lado se ha reconocido el carácter vinculante que tiene estos peritajes, inclusive se ha llegado a afirmar que junto con el reconocimiento judicial desplaza a los demás medios de prueba¹⁰⁹.

Una posición más moderada acepta la trascendencia de esta prueba, mas le da la posibilidad al juzgador de apartarse de ese informe o del informe rendido por el perito siempre y cuando éste fundamente su posición¹¹⁰.

Por último se ha señalado que el peritaje no es vinculante y debe sopesarse en conjunto con otras pruebas¹¹¹.

En el caso de que no se haya rendido un informe pericial consideró el Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía N° 68-00 de 15 H de 4 de mayo del 2001, que la nueva renta se fijará según el precio de arrendamiento que se está pagando en ese momento.

¹⁰⁹ JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 209-00 de 9 H 30 de 21 noviembre del 2000. Fijación de alquiler de D.S.A. c/ D.W.B

¹¹⁰ JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 105-01 de 14 H 10 del 19 junio del 2001.

Fijación de alquiler de J.S.S.A c/ M.S.J.S.A

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 61-02 de 15 H 50 de 1 julio del 2002. Reajuste de precio de E.M.U.H.S.A. c/ C.G.F.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 30- 2001 8 H 5 de marzo de 2001. Fijación de alquiler de L.M.B. c/ T.H.L

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 69-01 de 8 H de 18 mayo de 2001. Fijación de alquiler de C.S.A c/ B.B.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 87-01 de 11 H de 6 junio de 2001. Fijación de alquiler de F.S.A. c/ W.D.M.B.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 122-01 de 13 H 20 de 14 de agosto 2001. Fijación de alquiler de E.S.A. c/ D.W.B.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 77-01 de 9 H de 11 de mayo de 2001. Reajuste de precio de C.M.S.A. c/ S.S.S

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 70-02 de 10 H de 21 de agosto 2001. Fijación de alquiler de I.L.F.S.A. c/ I.C.S.A.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 9- 2002 de 14 H de 19 febrero de 2002. Reajuste de alquiler de O.M.M.V. c/ V.M.C.C.

¹¹¹ JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 19-02 de 10 H de 1 de abril de 2002. Fijación de alquileres de I.B.S.A. c/ R.F.M.

Siguiendo con este mismo tema, y en cuanto a la procedencia del reajuste de precio en cuyo destino no sea el de vivienda, procede una vez finalizado el año contractual, pudiendo hacerlo luego de ese plazo, aunque el nuevo precio le regiría por menos de doce meses.

No le es permitido al casero acumular varios períodos para luego ir a cobrarlos todos juntos; al respecto se ha dicho:

“... desde luego, de ningún ello implicaría permitirle al arrendador la acumulación de varios reajustes no aplicados en su oportunidad, para aplicarlos “en cascada”, por la inseguridad jurídica que ello provocaría en la relación contractual...”¹¹²

Ha sostenido nuestra jurisprudencial además que el hecho que el inquilino haga aumentos de la renta por su propia voluntad no le quita derecho al arrendador de realizar los aumentos anuales a los que la ley le faculta; para que su derecho se vea menoscabado debe existir un acuerdo de voluntades entre éste y su arrendatario y no de manera unilateral.¹¹³

¹¹² JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. N° 29-A-2002 de 10 H 20 de 24 de enero de 2001. Desahucio de H.L.A. c/ T.A.A

¹¹³ JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA. N° 141-01 de 16 H de 2 de noviembre de 2001. Fijación de alquiler de M.A.L.M. c/ J.A.M.
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA. N° Verbal 199-99 de 11 H 40 de 4 de febrero de 2000. Aumento de alquiler de D.C.B. c/ G.M.G.

P) Desvinculación del hogar

El artículo N° 87 de la supra citada ley en lo que nos interesa dice:

“... si el arrendatario extingue, voluntariamente, el contrato o se desvincula de hecho del hogar, continuará como titular del arrendamiento el cónyuge que se mantiene habitando la vivienda...”

Respecto al mencionado numeral:

“... pues dicha normativa es clara y precisa en el sentido de que en el arrendamiento para vivienda si el arrendatario (A.G) extingue, voluntariamente tal y como aquí sucede, el contrato o se desvincula de hecho del hogar, continuará como titular del arrendamiento el cónyuge que se mantiene habitando la vivienda, por lo que para que la subrogación del arrendamiento se opere a favor del cónyuge basta que continúe en la ocupación de la vivienda y cumpla con las estipulaciones del contrato, siendo claro aquí el hecho entonces que la ley solo tutela en caso en aquellos cuando la persona arrendataria extingue el contrato o se desvincula de hecho del hogar autoriza a la cónyuge o a la persona que con él haya convivido, lo que en autos se dio pues a quedado claro que la demandada A.G antes de la partida de la casa del codemandado A.G, era la cónyuge de éste, por lo que la subrogación operaba de pleno derecho, sin necesidad de autorización judicial previa, ni siquiera la comunicación previa

a la parte actora, para que se tenga como válida la subrogación...^{114*}

Consideramos que esta posibilidad de que el cónyuge permanezca en la vivienda cuando su compañero se ha desvinculado del hogar, se da por el carácter proteccionista de la ley, por lo que procura que la familia, como cimiento fundamental de la sociedad, no se vea desprovista de techo por el hecho de que uno de sus miembros deje de permanecer a ese pequeño núcleo.

Q) Enervación del proceso en viviendas de interés social

Por la protección especial que confiere la ley a las viviendas de carácter social es que en el artículo 99, se contempla la posibilidad de que cuando se haya alegado la causal de falta de pago, se le permita al inquilino enervar el proceso, siempre y cuando deposite judicialmente o en la persona del arrendador el monto correspondiente a los alquileres adeudados, servicios, gastos y las costas del juicio al momento de la enervación, esto debe realizarse antes del dictado de la sentencia y cuando no se haya producido otra durante los doce meses anteriores¹¹⁵.

¹¹⁴ JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. N° 94-2001 de 11 H 5 de 26 de abril de 2001. Desahucio de A.E.D. c/ M.D.G. y otro.

Ver en este mismo sentido JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 95- 01 DE 7 h 30 DE 27 DE JULIO DE 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ M.E.CH.C.

¹¹⁵ Ver en este sentido JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 80-00 de 16 H de 9 junio de 2000. Desahucio de I.D.S.S.A c/ C.A.U

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 22-01 de 15 H de 26 de febrero de 2001. Desahucio de C.S.A. c/ J.J.M.G.

R) Expiración del plazo en casas de interés social

Este es un régimen diferente ya que como se dijo las viviendas de interés social tiene una protección especial de ley, y su regulación tiene características particulares, siendo que la extinción del contrato por vencimiento de plazo solo procede cuando el arrendador pide el inmueble alquilado para su uso personal o de sus familiares, siempre y cuando éstos no hayan habitado en vivienda propia durante el último año o por total construcción.

En el eventual caso de que al juzgador no le quede claro si se trata de una vivienda de interés social pedirá el peritaje correspondiente, además se realizará el avalúo para ver si concuerda con el tope que estima el Banco Hipotecario de la Vivienda, es deber del arrendatario ocupar el inmueble durante los tres meses siguientes al desalojo y de no ser así el arrendador tiene que devolver la vivienda por un período de tres años más al arrendatario¹¹⁶.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL SAN JOSÉ. N° 58- M- 2002 14 H 15 de 24 de abril de 2002. Desahucio de R.P.J.J. c/ S.L.B.Q

¹¹⁶ Ver en este sentido

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL SAN JOSÉ. N° 91-01 de 8 H 15 de 2 mayo de 2001. Desahucio de H.S.A c/ M.L.V.Z.H.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL SAN JOSÉ. N° 41-2001 de 11 H 6 de febrero de 2001. Desahucio de J.CH.B. c/ A.A.T.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ. N° 06-2002 9 H 30 6 de febrero de 2002. Desahucio de P.I.S.A. c/ R.B.P.

S) Prescripción

A tenor con el artículo 120 LGAUS tenemos que en materia de inquilinato

“Todo derecho y su correspondiente acción prescriben en un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican...”

Debido a que se tiende a confundir a la prescripción con la caducidad, nos vemos en la necesidad de hacer su diferenciación para una mejor comprensión de este punto.

Al respecto, Manuel Albaladejo apuntó:

“...o sea que el tiempo influye en todo y también influye en el nacimiento y la pérdida de los derechos. Influye de tres maneras en los derechos: Por ejemplo, un derecho puede nacer con un plazo de vida, por ejemplo, seis meses, un año, aunque al final el derecho se extingue porque había nacido para vivir sólo cierto tiempo. Es como una mariposa ese derecho que nace con un plazo de vida y por mucho que la cuides no la abarcas, eso se llama caducidad, los derechos que nacen con un plazo de vida, son derechos caducables y solamente viven ese tiempo y si no se usan en él mueren, pero también mueren si no se ha cumplido con ese tiempo, eso se llama caducidad. Segundo en otros casos los derechos nacen sin plazo de vida, pero si no les usas durante cierto tiempo mueren, no porque tengan una vida limitada al tiempo, sino porque no usándolos, mientras que estén quietos, si dura un tiempo largo esa quietud se extinguen por prescripción. A

diferencia del derecho que caduca si llega el fin de su vida temporal, el derecho prescriptible puede durar mucho pero tiene que moverse. Si está quieto un tiempo se extingue. Ahora si se mueve y se le usa, no se extingue porque el tiempo no influye como tope inevitable, sino que lo que influye es el ejercicio para extinguirse, esto se llama prescripción...¹¹⁷

Por su parte la jurisprudencia asiente con este concepto, es así como el Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José N° 38-A-2002 de las 10 H 15 de 8 marzo del 2002 indicó, citando a la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, lo siguiente

"... la prescripción afecta derechos que han nacido con vida y solo por su inactividad por un plazo generalmente prolongado, pueden quedar extinguidos. La caducidad por su parte, afecta a derechos que la ley o voluntad de particulares concede con vida ya limitada de antemano para su ejercicio, por lo que extinguirán fatalmente cuando haya transcurrido el plazo..."

Y citando al Tribunal Superior Segundo Civil Sección Primera resaltó la misma sentencia:

"...en la prescripción el término es susceptible de reproducirse indefinidamente mediante la interrupción y puede ampliarse mediante la suspensión, mientras que en la caducidad el término es rígido..."

¹¹⁷ Conferencia de Manuel Albaladejo, Auditorio de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2 de octubre de 1996.

En general las sentencias consultadas confirman el decir de la ley al aplicar al pie de la letra el numeral 120¹¹⁸.

T) Pretensiones en procesos sumarios

Preceptúa el artículo 122 LGAUS que en los procesos de reajuste de precio, en una resolución inicial, la cual tendrá recurso según lo estableció la Sala Constitucional en el Voto N° 1951-96 de las 11 H 57 de 26 de abril de 1996, el Juzgado fijará una renta provisional, pudiendo perfectamente modificarse ese monto en sentencia.

En realidad, la ley no establece parámetro alguno para determinar el monto de ese precio provisional; nos dice el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía, N° 80-01, de 11 H de 28 de mayo de 2001, que esa fijación temporal no puede ser arbitraria, por el contrario, ha de ser prudencial, sopesando los elementos provisionales que obran en autos, siendo éstos, términos ambiguos, que permiten muchas interpretaciones, especialmente si se toma en cuenta que en el momento procesal en que se lleva a cabo este acto no existen elementos suficientes para determinar las condiciones y facilidades

¹¹⁸ En este sentido JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 118-2001 de 13 H de 1 agosto de 2001. desahucio de B.S.A. c/ A.L.
JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 32- 02 de 10 H de 2 de mayo de 2002. Sumario de rebajo de renta de A.J.Z. c/ C.F.S.A.
JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 37-01 de 11 H 30 de 13 de marzo de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ D.C.C.

con que cuenta el inmueble, a lo sumo pueden establecerse hechos como la ubicación, por ejemplo.

Rescatable es mencionar que la renta provisional es para ser pagada en el período comprendido entre la interposición de la demanda y la firmeza de la sentencia; si luego de ese momento el inquilino no paga, deberá ventilarse en un proceso de desahucio por falta de pago, y cobrar los alquileres insolutos en la vía incidental.

Además, señala la norma indicada que el precio fijado en sentencia será retroactivo a la fecha de interposición de la demanda, y así ha sido entendido por los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía de San José¹¹⁹, sin embargo, la Sala Constitucional al respecto ha dicho en el Voto N° 0840-98 de 17 H 48 de 10 de 1998:

“...es un principio general, universalmente reconocido y reiterado desde tiempo inmemorial, el que los efectos de la buena fe cesan con la notificación de una demanda en contrario, y como en el caso que regula la norma en análisis, el arrendatario no tiene el conocimiento de la interposición de una demanda de aumento de alquiler en su contra hasta la

¹¹⁹ JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 32-01 de 9 H de 5 de marzo de 2001. Fijación de alquiler de T.T.S.A. c/ J.B.B.V.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 86-01 de 10 H 15 de 5 de junio de 2000. Fijación de alquiler de H.B.S.A. c/ J.C.R.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 50-02 de 9 H 38 de 13 de junio de 2002. Fijación de alquiler de I.D. y B.S.A. c/ J.M.R.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 50-02 de 9 H 50 de 12 de julio de 2002. Fijación de renta de J.M.S.V. c/ F.S.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO DE SAN JOSÉ, N° 43-A-2002 de 15 H de 20 de marzo de 2002. Fijación de renta de I.B.S.A. c/ J.M.C.G.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO DE SAN JOSÉ, N° 35-A-2001 de 15H 10 de 9 de febrero de 2001. Fijación de renta inquilinaria de I.F.S.A. c/ I.C.M.

notificación del traslado respectivo, debe entenderse que la disposición impugnada no es inconstitucional en tanto se interprete y aplique en el sentido de que la nueva fijación de alquiler rige a partir de la notificación al arrendatario, de la demanda de aumento de alquiler, y así deberán determinarlo las autoridades jurisdiccionales al resolver los reclamos que con base en esa norma se les planten...”

En cuanto a los alegatos que se han hecho indicando que esa norma viola el principio de no retroactividad de la ley consagrado en el artículo 34 Co.Pol, el mismo Voto señala:

*“El último punto que se discute es la violación del principio de irretroactividad y el de debido proceso reconocidos en la Constitución Política, dado que se pretende retrotraer en sus efectos la sentencia que fija el precio del alquiler al momento de la presentación del juicio, en contra de la cosa juzgada y de la regla de que las sentencias deben regir hacia el futuro. La retroactividad a que hace alusión el artículo 34 de la Constitución Política es la que permite inferir con derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas **nacidas con anterioridad a la promulgación de la ley**, o sea, aquellas con características de validez y eficacia perfeccionadas bajo el imperio de otras regulaciones, de forma que sus efectos y consecuencias no pueden ser variadas por nuevas disposiciones, excepto si conlleva un beneficio para los interesados. Es evidente que no es éste el caso que se plantea, porque el párrafo del artículo 122 nada dispone sobre situaciones ocurridas antes de su promulgación, sino que se*

limita a fijar el momento en que nacerán a la vida jurídica derechos y obligaciones que ella misma establece".¹²⁰

Como se ve, existe un criterio dividido en este sentido, y aunque creemos que el criterio de la Sala es el deseable, no se debe dejar de lado que la LGAUS es muy clara al decir que el pago de la renta definitiva se retrotraerá al momento de interposición de la demanda.

Un criterio aislado pero que merece nuestra atención es el esgrimido por el Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía de San José, N° 22-01 de 8 H de 23 de enero de 2001, cuando resolvió un asunto en el cual el demandado se encontraba ausente; en una situación de esas, dijo el Juzgado, se debe de tener por notificada la demanda tres días después de publicado el edicto en que se comunica la interposición de la demanda para los efectos de establecer la retroactividad del pago de la nueva renta por parte del demandado.

En caso de que el demandado no pague las diferencias entre la renta provisional y la definitiva, o no lo haga de una manera íntegra, completa y oportuna en el plazo de un mes, se ordenará de inmediato su desalojo por falta de pago, y en el caso de las viviendas, se le concederá al arrendatario el plazo de seis meses para que lo pague en cuotas alicuotas.

¹²⁰ Ver en ese mismo sentido JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA, N° 129-00 de 11 H 30 de 5 de Junio de 2000. Fijación de alquiler de I.H.S.A. c/ J.B.K.
JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA, N° 4-2002 de 11 H de 8 de febrero de 2002. Fijación de renta de A.C.Z. c/ M.A.S.

Es dable mencionar que el Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial señalan perfectamente esa diferenciación de los seis meses para viviendas y de un mes para los demás destinos, mientras que las del Primer Circuito son omisas en ese sentido.¹²¹

Respecto al cobro de estas diferencias, señaló el Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José, en la sentencia N° 43-A-2002 anteriormente citada, que si el inquilino no quiere pagar la suma correspondiente por ese rubro, el arrendador puede utilizar medidas de apremio patrimonial, como embargo de bienes, su valoración y subasta.

U) Transitorio I

Este punto ha causado enorme confusión entre las personas que tenían contratos de arrendamiento sin vencer anteriores a la vigencia de la ley, y aun, dentro de los mismos jueces.

¹²¹ JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 148-01 de 14 H de 15 de noviembre de 2001.

Fijación de alquiler de U.I.S.A. c/ A.F.Q.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 142-00 de 10 H de 29 de septiembre de 2001.

Fijación de alquileres de E.S.A. c/ I.M.CH.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°7-2000 de 13 H de 3 de enero de 2000. Desahucio de O.J.C.V. c/ B.C.U.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 45-2002 de 10 H de 17 de mayo de 2002.

Desahucio de S.L.Q.Q. y C.H.R.Q. c/ M.A.M.C.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 35-A-2001 de 15 H 10 de 9 de febrero de 2002. Fijación de renta de I.F.S.A. c/ I.C.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 43-A-2002 de 15 H de 20 de marzo de 2002. Fijación de renta de I.B.S.A. c/ J.M.C.G.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 96-Z-01 de 13 H 5 de 3 de mayo de 2001. Reajuste de alquiler de C.I.A.S.A. c/ C.C.Z.

Creemos necesario hacer mención a este punto, porque aunque ya han pasado siete años desde la promulgación de la ley, se continua aplicando.

La finalidad del mismo es regular esas relaciones y encontrar un equilibrio en sus estipulaciones con las reglas de la Ley 7527.

Dice esta norma que los contratos de arrendamiento existentes antes de la vigencia de la LGAUS, deberán de regirse por las siguientes normas:

a) Los contratos sin plazo o plazo vencido se prorrogarán por cuatro años.

Cuando la antigüedad del contrato sea mayor de cuatro años, se le deberá agregar un mes por cada año de relación arrendaticia anterior a la fecha de entrada en vigencia de la ley mayor de cuatro años, hasta un límite máximo de doce meses.¹²²

¹²² JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 30-01 de 15 H 20 de febrero de 2001. Desahucio de M.E.H.A. c/ M.T.S.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 150-00 de 14 H de 4 de enero de 2001. Desahucio de D.I.S.A. c/ P.R.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 61-02 de 8 H 40 de 1 de julio de 2002. Desahucio de C.M.S.A. c/ J.E.M.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 82-00 de 16 H 20 de 9 de junio de 2000. Desahucio de G.R.H. c/ Z.C.L.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 51-00 de 11 H de 8 de junio de 2000. Desahucio de J.A.E. c/ J.R.L.P.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 101-01 de 8 H de 17 de julio de 2001. Desahucio de C.I.F.C.L. c/ C.R.E.S.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 104-01 de 10 H de 16 de julio de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ R.M.C.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 142-02 de 10 H de 8 de octubre de 2001.

Desahucio P.I.S.A. c/ M.E.G.G.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 16-2002 10 H de 5 de febrero de 2002. Desahucio de P.I.S.A. c/ D.C.C.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 66-01 de 11 H de 27 de marzo de 2001. Desahucio e B.R.D.E.S.A. c/ A.V.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 7-02 de 7 H 35 de 22 de enero de 2002. Desahucio de E.A.B. c/ H.C.P.

Es decir, si en agosto de 1995 (fecha de entrada en vigencia de la LGAUS) las partes tenían un contrato con una antigüedad de cinco años, por tiempo indefinido, el vencimiento del mismo sería en septiembre de 1999.

- b) En aquellos contratos con plazo pendiente menor de tres años, el período se ampliará a tres años, y se le deberá agregar un mes por cada año de ocupación arrendaticia anterior mayor de tres años, hasta un límite máximo de doce meses.

Por ejemplo, si a la entrada en vigencia de la ley existía un contrato que vencía en 1997 con una antigüedad de 10 años, el nuevo plazo de vencimiento del mismo será en marzo de 1999.

- c) En los contratos con plazo contractual pendiente por tres años o más, a esa fecha se le agregará un mes por cada año de ocupación arrendaticia mayor de tres años, hasta un límite máximo de doce meses.

O sea, si en agosto de 1995 había un contrato con 15 años de antigüedad que vencía en 1999, el nuevo plazo de vencimiento sería en agosto de 2000.

Es importante hacer mención que los plazos se cuentan a partir de la entrada en vigencia de la LGAUS.

El Juzgado Quinto de Mayor Cuantía de San José N°31-02 en el desahucio de I.C.S.A. c/ E.H.S.A., determinó que aunque a la arrendataria la amparaba el Transitorio I, al firmar un nuevo contrato con nuevas estipulaciones a tenor de la ley 7527, renunció tácitamente a ese derecho.

V) Situaciones de la anterior ley de Inquilinato

a) Derecho de llave

Este instituto fue uno de los más afectados con la entrada en vigencia de la LGAUS, ya que anteriormente cuando se daba la prórroga legal automática, se extendía el contrato por un tiempo indefinido, de manera obligatoria para el arrendador y potestativa para el inquilino, mientras que actualmente la prórroga tácita lo es por un plazo determinado de tres años; lo anterior le puede menoscabar la estabilidad al inquilino en la permanencia en el inmueble, ya que si el casero así lo desea, sin dar ningún argumento, al finalizar el período contractual puede comunicar al locatario su deseo de terminar con la relación inquilinaria que los une.

Arrendatarios de locales comerciales han pretendido que se les reconozca el derecho de llave una vez que se les pide el desalojo del inmueble. No obstante es unánime el criterio jurisprudencia al afirmar que si bien esa era

una situación reconocida en la anterior ley de inquilinato, la normativa que rige actualmente no dice nada al respecto y por lo tanto el reconocimiento debe de irse a ventilar a la vía declarativa.

Así ha dicho el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José N° 85-01 de 10 H de 5 junio de 2001:

“... De acuerdo a la tesis de la demandada, la causal de desalojo por vencimiento del plazo estaría condicionada para que se configure al pago del derecho de llave del inquilino por parte del arrendante, pero no existe en la actual ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos norma alguna que dé sustento jurídico de dicha posición. Ciertamente con la anterior ley de inquilinato y la jurisprudencia que imperaba durante su vigencia se reconoció ampliamente el derecho del inquilino de que se le reconociera el derecho de llave, no obstante, esa situación actualmente es discutible, puesto que lo numerales 70 y 71 de la ley 7527, le otorgaron al propietario la facultad de no prorrogar el contrato, con lo que vino a eliminar la estabilidad contractual del arrendatario (que si tenía con mayor amplitud con la anterior ley en virtud de que el plazo estipulado contractualmente era obligado para el propietario pero potestativo para el inquilino), así como el valor económico del punto comercial. En todo caso, el eventual derecho de la demandada a que la actora le reconozca el valor del derecho de llave, no es materia que

*pueda discutirse en la vía sumaria de desahucio, sino que es la vía declarativa la correcta...*¹²³.

Contraria a la posición jurisprudencial, nos dice el Doctor Juan Marcos Rivero:

*“...Por otra parte, es cierto que el arrendador tiene la facultad de no prorrogar el arrendamiento. Pero como toda facultad, su ejercicio no debe ser abusivo. Si la facultad de no prorrogar el contrato se ejerce de manera claramente contraria a la buena fe, a la utilidad o a la razonabilidad, se estará ante un caso de derecho y, consecuentemente, debe indemnizarse la lesión al derecho de llave. Podría pensarse también en denegar el desahucio cuando es claro que la no- prórroga del contrato fue claramente abusiva...”*¹²⁴.

Disentimos con el Doctor Rivero; no negamos el derecho que tenga el arrendatario a que se le reconozca el derecho de llave, pero al ser un asunto no regulado en la LGAUS, esa no es la vía adecuada para ese propósito. Asimismo, consideramos que no hay duda de que el casero tiene el derecho de pedir la terminación del contrato una vez que el plazo de éste expire, sin necesidad de explicar los motivos que lo llevaron a tomar esa decisión, por lo que no vemos por qué en el derecho de llave deba de hacerse una excepción a esa facultad.

¹²³ Ver en este mismo sentido JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 67-2002 de 10 H de 25 junio de 2002. Desahucio de E.A.S.S.A. c/ G.R.L.
JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ de 15 H 15 de 21 enero de 2002. Desahucio de M.G.R.H.L. c/ D.A.M

¹²⁴ Ver Rivero Sánchez, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos Comentada, p.208.

CONCLUSIONES

La jurisprudencia es una fuente valiosísima para el derecho. Ella le impregna la dinamicidad de la que carecen las normas jurídicas, porque evoluciona junto a la realidad social y se adecua a las diferentes situaciones que se presentan en la misma.

Puede decirse que este instituto pese a no ser ciencia en sentido estricto, puede considerarse como interpretación del derecho y fuente fundamental de éste en aquellos casos en que la ley sea insuficiente, no ante la ausencia de la misma, porque esa es una labor exclusiva del legislador.

En materia de inquilinato, luego de la entrada en vigencia de la Ley de Reorganización Judicial, se produce una alteración en el orden y en los criterios jurisprudenciales, ya que en ese cuerpo normativo se estableció que los Juzgados Civiles de Menor Cuantía son los competentes para conocer de estos asuntos sin importar la cuantía, siendo de su conocimiento los procesos de desahucio y los de reajuste de alquiler, excluyendo de su competencia los procesos ordinarios y abreviados de mayor cuantía; las apelaciones de los primeros son resueltas por los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía. Por esa situación, es que se producen una diversidad de criterios, al ser diferentes jueces, en diversos Juzgados, los competentes para conocer de esos temas, lo que ha venido a crear inseguridad, porque no hay parámetros establecidos

para la interpretación de la ley en las cuestiones que se someten a su conocimiento.

Al carecer estos procesos del recurso de Casación, se pierde esa homogeneidad anhelada, porque como es bien sabido, estos Tribunales supremos juegan un papel trascendental en la unificación de criterios jurisprudenciales.

La unificación de criterios en cualquier materia, y especialmente en ésta por la función social que cumple al proveer de vivienda o edificios para trabajar a personas que no posean los medios económicos suficientes para tener uno propio, es vital para no crear indefensión e inseguridad en los que acuden a los Tribunales de Justicia a resolver sus controversias, inclusive permitiría la celeridad de los procesos y la descongestión de los Juzgados, ya que sería más rápido resolver cuando se tiene claro el sentido que tiene la norma, y a los operadores del Derecho se les facilitaría la aplicación normativa a los casos concretos.

Asimismo, es importante tener presente que de no haber certeza en la aplicación de la ley, se podrían llegar a confundir los preceptos que rigen a los diferentes regímenes presentes en la misma.

En la LGAUS se encuentran cuatro regímenes generales que regulan diferentes situaciones. Tenemos a las reglas que rigen el inquilinato de casas de habitación, que tienen normas específicas, como por ejemplo el reajuste anual del precio que aplica de pleno derecho, sin necesidad de acudir a estrados judiciales.

Por otro lado, se encuentran los preceptos que rigen a las casas de interés social, que por la función social que cumplen tienen una protección especial, eso sí, para acogerse al mismo deben de cumplirse con ciertos requisitos, que los hacen particulares.

Además, tenemos las normas reguladoras de locales comerciales, y por último, está la normativa que rige para las relaciones que se establezcan entre el Estado y los particulares, situación que se ha criticado, debido a que no existe claridad en la normativa que debe de aplicársele, ya que existen leyes especiales que regulan algunas de sus contratos, y la LGAUS solamente se aplicaría supletoriamente.

Luego del estudio detenido de cada uno de esos regímenes, y especialmente de los criterios esgrimidos por los Tribunales Civiles de Mayor Cuantía de la provincia de San José, específicamente referidos a los procesos de desahucio en sus distintas causales y a los de reajuste de precio, comprobamos que si bien es cierto existe cierta uniformidad en algunos de los temas estudiados,

en otros se presentan criterios totalmente divergentes, inclusive tratándose de puntos idénticos.

En cuanto a los negocios comerciales, se concluyó que no son materia de inquilinato, porque los locales comerciales son los regulados por esta normativa. En este punto sí encontramos que existió acuerdo.

Respecto a la ocupación por mera tolerancia, aunque la ley expresamente indica que no son materia inquilinaria y el Código Procesal Civil señala que en esas situaciones procederá el desahucio administrativo, hay quienes admitieron la procedencia del desahucio judicial por considerar que no violentaba los derechos de las partes, aunque el criterio mayoritario se inclinó por la primera posibilidad.

Sumamente interesante fue el tema de la legitimación para dar en arrendamiento debido a que en todos los Juzgados del Primer Circuito Judicial se presentaron casos de una arrendante a la que le achacaban falta de legitimación, y al ser el mismo inmueble, y aportarse en todos los casos la misma prueba, se dieron tres diferentes soluciones con criterios totalmente opuestos, inclusive dentro de un mismo Juzgado hubo disparidad de criterio. A pesar de ello, la opinión dominante fue la de indicar que la ley al decir que puede dar en arrendamiento cualquier poseedor con título legítimo, se está

refiriendo a título legítimo para dar en arrendamiento, porque nadie puede disponer de un derecho mayor del que posee, con lo cual concordamos.

Ante la posibilidad de las sociedades anónimas para actuar por de medio apoderado especial judicial, no existe un criterio dominante; por un lado se rechaza y otros lo aceptan, siendo nuestra opinión que no hay impedimento para que esa situación se dé, siempre y cuando se haya establecido esa posibilidad en sus estatutos.

Cuando se presente un bien con doble destino, la ley es muy clara al indicar que se registrará por el principal, y en caso de duda, se registrará por las reglas establecidas para casas de habitación, y aun así, se presentó para confusión, ya que hubo quien dijo que por no haberse demostrado que el habitacional era el destino principal, se le aplicaban las reglas para otros destinos.

Gran cantidad de jurisprudencia encontramos referida a la comunicación que debe de hacer el arrendante al arrendatario para informarle su deseo de no continuar con la relación contractual. Se dio uniformidad al aceptar que si bien es cierto no se trata de una notificación judicial, sí se deben de cumplir con ciertos requisitos mínimos, entre los que se pueden destacar la necesidad que se indique claramente en ese documento la fecha en que el inquilino debe de entregar el bien por seguridad jurídica, sin embargo, hubo

quienes opinaron que el hecho de que esa fecha se consignara erróneamente no la desvirtuaba como un todo.

Distintos criterios se esgrimieron en cuanto al plazo con que debe de comunicarse que se desea poner fin al arrendamiento, porque la ley determina un mínimo de tiempo, pero en cuanto al máximo es omisa, siendo la teoría dominante la que acepta que debe ser un período dentro de los límites de la proporcionalidad y razonabilidad, para no crear inseguridad, especialmente en la persona del inquilino.

Se determinó que solamente en el caso de las reparaciones urgentes al inmueble se autoriza a retener la renta, si se avisó al arrendador y éste no las realizó en tiempo, porque había quienes pretendían que se les reconociera parte de la renta por los gastos en que habían incurrido por otro tipo de reparaciones, argumento que no fue aceptado.

En cuanto a la tolerancia legal de siete días naturales para efectuar el pago después de la fecha de vencimiento, se dijo que se aplica aun cuando exista tolerancia, porque esta última no quiere decir que se puede pagar en cualquier tiempo, sino que en la fecha que se ha tolerado.

Criterio jurisprudencial importante fue el que determinó que aunque se haya entablado un proceso de desahucio el inquilino debe de seguir pagando la

renta, porque sus obligaciones no vencen hasta tanto no se extinga la relación inquilinaria.

Rescatable es mencionar que a la luz de la jurisprudencia se determinó que para que nazca la tolerancia, se debe de dar una conducta continua y permanente durante un período de tiempo más o menos prolongado, y la misma procede cuando, aunque a destiempo, se paga, no cuando hay ausencia total del pago.

Fue reiterada la jurisprudencia que indicó que en caso que sea imposible localizar al arrendador, el pago se hará por medio de depósito judicial.

Si bien es cierto la mayoría de las sentencias indicaron que no era posible hacer un reajuste judicial del precio en viviendas porque en las mismas opera de pleno derecho, hubo juzgadores que procedieron a hacer la respectiva fijación, lo que denota una total falta de cuidado, al aplicar erróneamente una norma ampliamente conocida y utilizada. Y en cuanto al reajuste de la renta en los demás destinos, se determinó como criterio dominante que el criterio pericial es la prueba idónea para esa determinación, dándole la posibilidad al juez de apartarse de ese criterio siempre que justifique el motivo por el cual no acogió el dictamen rendido por el perito, lo que nos parece acertado, porque en definitiva es el juzgador quien debe determinar la idoneidad de las pruebas que se le presente dentro de los parámetros de la sana crítica.

Siempre dentro de este mismo tema, se decretó jurisprudencialmente que no se le permite al casero acumular períodos para luego cobrarlos todos juntos, porque eso causaría un menoscabo en el inquilino; por otro lado, el hecho de que éste último haga aumentos unilaterales en la renta no le quita la posibilidad al locador de pedir los aumentos anuales a los que tiene derecho, criterio que consideramos acertado.

Refiriéndose al reajuste judicial de la renta, señala la LGAUS que el precio definitivo será retroactivo a la fecha de interposición de la demanda, situación que la Sala Constitucional criticó e indicó que se debe entender que se refiere a la fecha de la notificación de la demanda, porque de lo contrario se estaría creando indefensión al inquilino, y de esa manera interpretaron algunas sentencias la norma, pero nos parece que aunque los criterios esgrimidos por la Sala son valederos, no tiene la virtud una sentencia de modificar una ley, ya que ni siquiera la declara inconstitucional.

Hemos expuesto los criterios más relevantes encontrados en las sentencias analizadas, lo que nos permite concluir que aunque hay coincidencias, no existe una uniformidad de criterios al momento de aplicar la LGAUS, lo que crea incerteza e inseguridad jurídica, porque se alegan en ciertas ocasiones criterios esgrimidos por alguno de los Juzgados, y el mismo es rechazado por

otro, generando un estado de confusión entre los operadores del derecho, por lo que sería deseable estudiar la conveniencia de mantener este sistema.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

ALVAREZ GENDIN (Sabino), Tratado general de derecho administrativo, Barcelona, Editorial Bosch, tomo I, 1958.

ARAYA GARCÍA (Itzia) y GONZÁLEZ ALFARO (Cynthia), Aspectos conceptuales contenidos en el artículo 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, su delimitación en el derecho agrario y su aplicación al papel de la jurisprudencia como fuente del derecho, San José, Trabajo Final de Graduación para optar por el título de Licenciadas en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2001.

ARTAVIA BARRANTES (Sergio), Los procesos de desahucio y sus causales, San José, Editorial Jurídica Dupas, segunda edición, tomo I, 2001.

ARTAVIA BARRANTES (Sergio), Los procesos de desahucio y sus causales, San José, Editorial Jurídica Dupas, primera edición, tomo II, 2001.

BAUDRIT CARRILLO (Diego), Derecho Civil IV, San José, Editorial Juricentro, tercera edición, vol I, 1990.

BERMÚDEZ R. (Nora), El contrato de arrendamiento en el derecho civil, San José, Tesis para optar al título de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1981.

BERROCAL VELÁSQUEZ (Maricela) y ZUMBADO ARAYA (Manuel de Jesús), Situación jurídica de los contratos en curso al entrar en vigencia la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, San José, Tesis para optar por el grado de Licenciados en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1997.

BOEHMER (Gustav), El derecho a través de la jurisprudencia. Su aplicación y creación, Barcelona, BOSCH Casa Editorial, 1959.

BONIVENTO FERNÁNDEZ (José Alejandro), Los principales contratos civiles, Bogotá, Librería del Profesional, décima edición actualizada, 1992.

BORDA (Guillermo), Tratado de Derecho Civil, Buenos Aires, Editorial Perrot, quinta edición actualizada, 1983.

CASAFONT ODOR (Pablo), Legislación y jurisprudencia sobre inquilinato en Costa Rica, san José, ediciones Juricentro, 1977.

CASTÁN TOBEÑAS (José), Derecho civil español común y foral, Madrid, REUS S.A., décima edición revisada y puesta al día por José Ferrandis Viella, tomo cuarto, 1977.

DELGADO ZELEDÓN (Hazle) y Romero Artavia (María de los Ángeles), Las causales de desahucio en Costa Rica, San José, Tesis para optar al título de Licenciadas en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1991.

DECKER MORALES (Carlos) Enseñanza práctica del derecho civil, Bolivia, Imprenta Judicial, vol II, 1989.

DELGADO ZELEDÓN (Pascuale), Enciclopedia Jurídica, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1885.

DOMÍNGUEZ RODRIGO (Luis María), Significado normativo de la jurisprudencia: ¿ ciencia del derecho o decisión judicial?, Madrid, Centro de Publicaciones Secretaría General Técnica Ministerio de Justicia, vol I, 1984.

FUEYO LANERI (Fernando), Interpretación y juez, Santiago de Chile y Centro de Estudios "Ratio Iuris", 1976.

GUEVARA ZELEDÓN (Cristina) y RODRÍGUEZ AGUILAR (Maricel), Regímenes inquilinarios aplicables a partir de la nueva ley de arrendamientos urbanos y suburbanos, San José Tesis para optar al título de Licenciadas en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1997.

GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ (Marcos de Jesús), La jurisprudencia como fuente de Derecho, San José, Editorial Juricentro S.A., 1982.

LATORRE (Ángel), Introducción al Derecho, España, Colección Ariel Quincenal, primera edición, 1985.

MONTERO MORA (Luis Enrique), El desahucio y su jurisprudencia en Costa Rica, San José, Tesis de grado para optar al título de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1984.

ORTEGA MONTERO (Rodolfo), Nociones de Derecho y estructura del Estado, Bogotá, Editorial Linotipia Bolívar Ltda., primera edición, 1994.

PINTÓ (Jorge) y TORRELLA (Francesc), Alquiler y compra de viviendas, Barcelona, Plaza y Jarés Editores S.A., primera edición, 2001.

PACHECO G. (Máximo), Teoría del Derecho, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, cuarta edición, 1990.

RIPERT (Georges) y BOULANGER (Jean), Tratado de Derecho Civil, Buenos Aires, Edición La Ley, Tomo I, 1980.

SOTO GAMBOA (María de los Ángeles), Nociones básicas de Derecho, San José, Editorial UNED, primera edición, primera reimpresión, 1987.

TREJOS ZÚÑIGA (Fernando), La jurisprudencia como fuente de Derecho y las distintas concepciones de la función judicial, San José, Tesis para optar al grado de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1974.

VARGAS CHAVARRÍA (Fredy), La resolución del contrato de inquilinato en nuestro derecho, San José, Tesis para optar al título de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1991.

VARGAS NAVARRO (María Cecilia), El precio y el plazo en el contrato de inquilinato, San José, Tesis para optar al grado de Licenciada en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1983.

VINDAS BALDARES (Carlos Alfonso), La jurisprudencia como fuente de Derecho positivo, Tesis para optar al grado de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1966.

REVISTAS

ANTILLÓN MONTEALEGRE (Walter), Sobre la ley de arrendamientos urbanos, Revista Ivstitia, San José, Nº 129, año 11, setiembre de 1997.

BAUDRIT CARRILLO (Diego), Los regímenes del arrendamiento urbano, Revista Ivstitia, San José, Nº 22, año 2, vol II, 1988.

BAUDRIT CARRILLO (Luis), El Pago del Alquiler en la Nueva Ley de Inquilinato, Revista Ivstitia, San José, Nº 22, año 2, 1988.

BELTRÁN FUSTERO (L), Postulados éticos que deben informar la legislación de inquilinato, Revista de Derecho Privado, N° 345, vol 29, año XXIX.

GODÍNEZ VARGAS (Alexander) y ROJAS CHAN (Anayancy), Anotaciones en torno a las clausulas de actualización en la nueva ley de inquilinato. Análisis del artículo 10, Revista Ivstitia, San José, N° 26, vol 13, año 3 1989.

MUÑOZ QUESADA (Alberto), El contrato de inquilinato, San José, Revista Judicial, N° 48, año XIV, 1989.

PARÍS (Hernando), La resolución contractual en materia de inquilinato, San José, Revista Ivstitia, N° 47, año 4, 1990.

RIVERO SÁNCHEZ (Juan Marcos), Los sujetos del contrato de inquilinato, Revista Ivstitia, número 22, vol II, 1988.

ROJAS CHAN (Anayanci), La libertad contractual en la determinación del precio de la renta. Análisis del artículo 13 de la Ley de Inquilinato, Revista Ivstitia, San José, N° 49, año 5.

CONFERENCIAS

Conferencia de Manuel Albaladejo, Auditorio de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2 de octubre de 1996.

LEGISLACIÓN

Código Civil, Ley N° XXX del 19 de abril de 1885, San José, Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., octava edición preparada por Gerardo Parajeles Vindas, 2001.

Código de Comercio, Legislación conexas: Ley de Sociedades Anónimas Laborales, revisado y actualizado por Camacho Masís, Rubén Solano, San José, EDITEC EDITORES, tercera edición, 2000.

Código Procesal Civil, N° 7130 de 16 de agosto de 1989, San José, EIJSA, cuarta edición, 1997.

Constitución Política de Costa Rica, de 7 de noviembre de 1949, San José, Imprenta Nacional: Sisitema Nacional de Legislación Vigente de la Procuraduría General de la República, primera edición, 1996.

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, N° 7527 de 7 de julio de 1995, San José, Editorial Porvenir S.A., segunda edición, 1998.

Ley Orgánica del Poder Judicial, N° 7333 de 30 de marzo de 1993, san José, ijsa, cuarta edición, 1998.

SABORÍO VALVERDE (Rodolfo), Normas básicas de Derecho Público, San José, Ediciones SEINJUSA, quinta edición, 1997.

RIVERO SÁNCHEZ (Juan Marcos), Comentario a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, San José, Imprenta y Litografía Mundo Gráfico, primera edición, 1999.

JURISPRUDENCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 11-01 DE 8 H DE 22 de enero de 2001. Desahucio de A.S.F. c/ P.P.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 29-01 de 10 H 13 de febrero de 2001. Fijación de alquiler de M.A.L.M c/ J.A.M.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 27-01 de 8 H de 19 de febrero de 2001. Desahucio de M.C.R.L. c/ C.B.S.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 32-01 de 11 H del 20 febrero del 2001. Fijación de alquiler de I.G.S.A c/ V.A.B.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 30-01 de 15 H 20 de febrero de 2001. Desahucio de M.E.H.A. c/ M.T.S.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 34-01 de 13 H de 27 de febrero de 2001. Desahucio de H.N.S.A c/ M.S.C.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 46-01 de 14 H 40 de 21 de marzo de 2001. Desahucio de C.S.A. c/ C.B.L.S.S.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 52-01 de 10 H 23 de marzo de 2001. Desahucio de I.O.D c/ N.B.K.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°70- 01 de 8 H de 7 de mayo 2001. Desahucio de T.I c/ M.F.G.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 78-01 de 14 H 20 de 21 de mayo 2001. Desahucio de H.S.A. c/ D.B.H.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 105-01 de 14 H 10 del 19 junio del 2001. Fijación de alquiler de J.S.S.A c/ M.S.J.S.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 96-01 de 10 H 28 junio de 2001. Desahucio de J.M.O.C c/ J.A.O.C.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 116-01 de 11 H 20 de 9 de agosto del 2001. Desahucio de U.J.S.A c/ N.U.C y otra.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 129-01 de 15 H 14 de setiembre del 2001. Desahucio de A.S.B c/ M.C.C.L.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 135-01 de 8 H 19 de octubre del 2001. Desahucio de I.J.B. c/ R.J.M.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 139-01 de 8 H de 1 de noviembre del 2001. Desahucio de I.T.R.S..A c/ M.L.S.J.S.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA, N° 141-01 de 16 H de 2 de noviembre de 2001. Fijación de alquiler de M.A.L.M. c/ J.A.M.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 148-01 de 14 H de 15 de noviembre de 2001. Fijación de alquiler de U.I.S.A. c/ A.F.Q.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 04-2002 de 16 H 15 de 17 de enero de 2002. Desahucio de C.C.S.A. c/ P.E.S.R.L.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 38-01 de 15 H DE 4 de abril de 2002. Desahucio de A.S.F.c/ L.M.G.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 27-2002 de 14 H 20 de 9 abril del 2002. Desahucio de A.S.F c/ F.J.G.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 29- 02 de las 14 H 20 9 de abril de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ J.C.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 30-02 de 15 H de 15 de abril del 2002. Desahucio de .AS.F. c/ P.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 42-02 de las 13 H 13 de mayo del 2002. Desahucio de P.I.S.A. c/ L.A.D.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°45-2002 de 16 H de 16 de mayo de 2002. Proceso de fijación de alquiler de M.E.J.C. c/ M.A.A.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 48-2002 de 11 H 30 de 17 de mayo de 2002. Desahucio de M.P.S.A. c/ J.E.CH.R.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 56-02 de 11 H 30 de 12 junio del 2002. Reajuste de precio de I.A.S.A c/ J.B.R.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 61-02 de 15 H 50 de 1 julio del 2002. Reajuste de precio de E.M.U.H.S.A. c/ C.G.F.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 71-02 de 16 H 4 de 8 de julio de 2002. Desahucio de S.A.S.A. c/ A.D.R.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 72-02 de 14 H 21 de 10 julio del 2002. Desahucio de A.O.C c/ R.G.A

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 2-2000 de 9 H 50 de 19 de enero de 2000. Desahucio de L.M.Y.T.S. c/ E.A.M.R.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° Verbal 199-99 de 11 H 40 de 4 de febrero de 2000. Aumento de alquiler de D.C.B. c/ G.M.G.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 130-00 de 15 H de 10 de febrero de 2000. Desahucio de C.I.S.S.A c/ Y.S.D.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 20-00 de 9 H del 15 de febrero de 2000. Desahucio de B.R.H.C. c/ L.C.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 7-2000 de 8 H 40 de 1 de marzo de 2000. Desahucio de P.N.S.A. c/ M.S.J.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 46-00 de 14 H de 10 de abril de 2000. Desahucio de H.R.C. c/ J.B.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 35-00 de 16 H 45 de 12 de abril de 2000. Desahucio de E.S.A. c/ S.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 63-00 de 14 H de 29 de mayo de 2000. Desahucio de G.N.B. c/ C.M.J.F.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 55-2000 de 10 H de 29 de mayo de 2000. Reajuste de precio de arrendamiento de L.M.B. y otra c/ F.M.K.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 66-00 de 8 H 20 de 8 de junio de 2000. Fijación de alquiler de I.C.S.A. c/ Z.C.I.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 85-00 a las 14 H del 26 julio del 2000. Desahucio de G.T.I.A.S.A. c/ M.J.B.T.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 109-01 de 15 H 10 de 30 de julio de 2000. Desahucio de H.N.S.A. c/ R.A.G.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA N°95-00 de las 8 H 30 de 3 de agosto de 2000 en el proceso de reajuste de renta de D.O.D.H. c/ J.R.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° V-102-00 de 9 H de 21 de agosto de 2000. Desahucio de C.C.S.A. c/ F.M.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 6-01 de 10 H 30 del 11 de enero del 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ O.P.D.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 150-00 de 14 H de 4 de enero de 2001. Desahucio de D.I.S.A. c/ P.R.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 19-01 de 13 H de 7 de febrero de 2001. Desahucio de B.S.A. c/ C.F.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 25-01 de 9 H del 19 de febrero del 2001. Desahucio de N.S.A. c/ V.T.B.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 31-01 de 9 H de 28 de febrero de 2001. Desahucio de J.A.H.A. c/ J.O.H.M. y otra.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 30- 2001 8 H 5 de marzo de 2001. Fijación de alquiler de L.M.B. c/ T.H.L.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 32-01 de 9 H de 5 de marzo de 2001. Fijación de alquiler de T.T.S.A. c/ J.B.B.V.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 29-01 de 15 H 45 del 5 de marzo de 2001. Desahucio de C.M.P. c/ G.M.R.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 56-01 de 8 H de 19 de abril de 2001. Fijación de alquiler de I.B.S.A. c/ F.G.C.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 72-01 de 15 H de 15 de mayo de 2001. Desahucio de I.F.L.S.A. c/ G.A.G.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 69-01 de 8 H de 18 mayo de 2001. Fijación de alquiler de C.S.A c/ B.B.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 85-01 de 10 H de 5 junio de 2001. Desahucio de C.S.A. c/ A.C.C.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 87-01 de 11 H de 6 junio de 2001. Fijación de alquiler de F.S.A. c/ W.D.M.B.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 84-01 de 13 H del 18 de junio de 2001. Desahucio de E.J.A.S.A c/ P.E.S.Q.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 92-01 de 13 H de 19 de junio de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ T.M.U.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 95- 01 DE 7 h 30 de 27 de julio de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ M.E.CH.C.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° V121-01 de 15 H de 13 de agosto de 2001. Desahucio de L.C.S.A. c/ E.A.S.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 125-01 de 14 H de 12 de noviembre de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ R.U.P.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 123-01 de 9 H de 15 de noviembre de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ C.R.J.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°148-01 de 13 H de 16 de noviembre de 2001. Desahucio de I.I.B.S.A. c/ J.J.R.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 160-01 de 9 H de 5 de febrero de 2002. Fijación de alquiler de L.G.B.S.A. c/ I.V.L.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 22-02 de 14 H del 14 abril del 2002. Fijación de alquiler de I.C.S.A. c / S.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 12-2002 de 10 H de 16 de abril de 2002. Desahucio de I.P.S.A. c/ E.V.B.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 133-01 de 8 H 20 de 25 de abril de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ M.C.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 133-01 9 H de 29 de abril de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ R.S.C.F.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 30-02 de 14 H 30 del 29 de abril del 2002. Desahucio de L.F.M.C.V.S.A. c/ C.I.C.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 132-01 de 9 H de 2 de mayo de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ M.C.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 33-02 de 9 H 15 de 3 de mayo de 2002. Fijación de alquileres de D.T.S.A. c/ J.B.B.V.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 40-02 de 14 H 25 de 13 de mayo de 2002. Reajuste de alquiler de L.I.S.A. c/ G.F.C.S.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 77-01 DE 9 h 11 de junio del 2002. Fijación de alquileres de A.S.A c/ F.F.R

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 61-02 de 8 H 40 de 1 de julio de 2002. Desahucio de C.M.S.A. c/ J.E.M.A.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 68-02 de 15 H de 10 de julio de 2002. Desahucio de D.S.A. c/ P.G.C.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 67-02 de 11 H 19 de 24 de julio de 2002. Desahucio de A.B.J. c/ F.G.R.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 80-02 de 11 H 55 de 30 de julio de 2002. Desahucio de A.M.S.A. c/ E.H.H.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 82- 02 de las 11 H del 5 de agosto del 2002. Desahucio de D.M.V. c/ E.J.S.P.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°7-2000 de 13 H de 3 de enero de 2000. Desahucio de O.J.C.V. c/ B.C.U.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 35-00 de 14 H de 1 de febrero de 2000. Desahucio de I.A.S.A. c/ L.B. y V.P.S.S.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 14-2000 de 8 H 30 de 3 de febrero de 2000. Desahucio de A.S.A. y A.W.S.c/ M.J.L.H.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 12-2000 de 8 H de 3 de febrero de 2000. Desahucio de E.S.A. c/ D.C.T.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 61-2000 de 13 H 30 de 9 de febrero de 2000. Desahucio de S.S.D. c/ S.Z.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 48-2000 de 14 H de 22 de febrero del 2000. Desahucio de F.V.S.C. c/ G.R.M.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 58-00 de 15 H de 25 de abril de 2000. Desahucio de I.N.M.S.A. c/ J.C.G.S.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 86-01 de 10 H 15 de 5 de junio de 2000. Fijación de alquiler de H.B.S.A. c/ J.C.R.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 51-00 de 11 H de 8 de junio de 2000. Desahucio de J.A.E. c/ J.R.L.P.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 80-00 de 16 H de 9 junio de 2000.Desahucio de I.D.S.S.A c/ C.A.U.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 82-00 de 16 H 20 de 9 de junio de 2000. Desahucio de G.R.H. c/ Z.C.L.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 129-00 de 11 H 30 de 5 de junio de 2000. Fijación de alquiler de I.H.S.A. c/ J.B.K.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 131-00 de 11 H 8 de junio de 2000. Desahucio de J.A.E c/ J.R.L.P.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 159-00 de 15 H 15 de 10 de agosto del 2000. Fijación de alquileres de P.I.S.A. c/ E.U.S.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 173-00 de 11 H 30 de 25 de setiembre de 2000. Reajuste de alquiler de C.J.B.B.R.S.A. c/ J.S.C.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 209-00 de 9 H 30 de 21 noviembre del 2000. Fijación de alquiler de D.S.A. c/ D.W.B.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 174-00 de 16 H de 23 de diciembre de 2000. Fijación de alquiler de C.S.A. c/ A.B.C.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 2-01 de 16 H de 8 de enero de 2001. Desahucio de F.A.R. c/ C.M.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 15-2001 de 13 H de 1 febrero de 2001. Desahucio de A.S.F. c/ J.C.G.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 11-2001 de 9 H 15 de 1 de febrero de 2001. Desahucio de A.S.F. c/ C.J.L.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 13-2001 de 13 h de 1 de febrero de 2001. Desahucio de A.S.F. c/ N.M.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 08-02 de 10 H de 11 de febrero de 2001. Reajuste de alquiler de B.L.L. c/ F.V.P.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 131-01 del a las 9 H del 14 de febrero del 2001. Desahucio de M.S.J. c/ R.O.C.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 25-01 de 8 H 12 de febrero de 2001. Fijación de alquiler de C.J.S.A. c/ J.S.C.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 31-01 de 21 de febrero de 2001. Desahucio de S.B.S.A. c/ T.E.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 43-2001 de 9 H 35 de 3 abril de 2001. Fijación de renta de V.S.A. c/ A.C.M.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 22-01 de 15 H de 26 de febrero de 2001. Desahucio de C.S.A. c/ J.J.M.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 30-01 de 8 H de 2 de marzo de 2001. Desahucio de I.C.S.A. c/ P.L.A.B.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 37-01 de 10 H 15 de 5 de marzo de 2001. Reajuste de precio de U.S.A c/ O.H.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 43-2001 de 9 H 35 del 3 de abril del 2001. Fijación de renta justa de E.V.S.A. c/ A.C.M.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 71-00 de 13 H 15 del 8 de abril de 2001. Desahucio de A.P.H.N.N. c/ J.P.Q.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 69-01 de 11 H del 7 de mayo de 2001. Desahucio de A.S.A. c/ F.I.S.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 77-01 de 9 H de 11 de mayo de 2001. Reajuste de precio de C.M.S.A. c/ S.S.S.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 85-01 10 H 30 22 de mayo de 2001. Desahucio de A.T.L. c/ I.L.P.E.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 80-01, de 11 H de 28 de mayo de 2001. Reajuste de precio de alquiler de I.L.F.S.A. c/ W.M.E.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 91-01 de 10 H 30 de 30 de mayo de 2001. Desahucio de M.F.L. c/ R.R.M.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 100-01 de 10 H de 2 de julio de 2001. Reajuste de precio de I.S.S.A c/ M.S.M.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°105-01 de las 14 H 10 de 4 de julio de 2001. Desahucio de E.V.M. y otra c/ L.A.V.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 104-01 de 10 H de 16 de julio de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ R.M.C.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 1061- 01 de 14 H de 16 julio de 2001. Desahucio de P.I.S.A c/ M.M.U.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 101-01 de 8 H de 17 de julio de 2001. Desahucio de C.I.F.C.L. c/ C.R.E.S.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 150-01 de 14 16 julio de 2001. Desahucio de P.I.S.A c/ E.CH.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 109- 01 de 8 H de 17 de julio de 2001. Desahucio de C.I.F.C.L. c/ C.R.E.S.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°110-2001 de 13 H 24 de julio de 2001. Desahucio de M.A.G. c/ R.N.C.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 118-2001 de 13 H de 1 agosto de 2001. desahucio de B.S.A. c/ A.L.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 129-01 de 8 H 9 de agosto de 2001. Desahucio de P.I.S.A c/ J.D.C.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°122-01 de 13 H 20 de 14 de agosto de 2001. Reajuste de alquiler de E.S.A c/ D.W.B. y CIA.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 70-02 de 10 H 21 de agosto de 2002. Reajuste de renta de I.L. y F.S.A. c/ I.C.S.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 130-01 de 16 H 10 de setiembre de 2001. Desahucio de E.P.A. c/ J.A.V.CH.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 132-01 de 8 H 15 12 de setiembre de 2001. Desahucio de M.O.S.J.S.A. c/ R.M.M.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 142-00 de 10 H 29 de setiembre de 2001. Fijación de alquiler de E.S.A c/ I.M.CH.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 142-02 de 10 H de 8 de octubre de 2001. Desahucio P.I.S.A. c/ M.E.G.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 155-01 de 13 h 30 de 24 de octubre de 2001. Desahucio de A.S.F. c/ J.C.G.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 153-01 de 13 H 15 de 24 de octubre de 2001. Desahucio de A.S.F. c/ N.M.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, de 8 H de 6 de febrero de 2002. Desahucio de I.S.A. c/ L.V.V.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, de 10 H 20 de marzo de 2002. Desahucio de D.F.S.A. c/ F.P.S.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 19-02 de 10 H de 1 de abril de 2002. Fijación de alquileres de I.B.S.A. c/ R.F.M.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 23-02 de 13 H 18 de abril de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ N.M.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 32- 02 de 10 H de 2 de mayo de 2002. Sumario de rebajo de renta de A.J.Z. c/ C.F.S.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 40-02 de 15 H de 15 de mayo de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ J.C.G.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 33-02 de las 7 horas 30 de 29 de mayo de 2002. Desahucio de E.V.M y otra c/ L.A.V.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 48-02 de 13 H de 12 de junio de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ C.J.L.G.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 56-02 de 14 H 30 de 26 de julio de 2002. Desahucio de S.S.A. c/ M.C.H.S.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 51-02 de 16 H del 1 de agosto del 2002. Desahucio de T.A.A. c/ I.I.S.A.

JUZGADO TERCERO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 66-02 de 15 H 14 de agosto 2002. Desahucio de A.F.F. c/ E.G.M.M.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 03-2001 de las 15 H del 3 de enero del 2001. Desahucio de P.A.L. c/ G.V.B.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 02-01 de 10 H de 5 de enero de 2001. Desahucio de L.C.P. c/ V.M.D.G.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 22-01 de 8 H 23 de enero de 2001. Desahucio de E.S.A. c/ E.B.CH.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 20-01 de 9 H del 26 de enero del 2001. Desahucio de I.H.S.A. c/ P.M.A.A.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 12- 2001 de 10 H de 28 de enero de 2001. Desahucio de B.S.A. c/ B.S.A.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 25-01 de 10 H de 14 de febrero del 2001. Desahucio de S.B.S.A c/ L.Z.A.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 31-01 de 10 H 21 de febrero de 2001. Desahucio de J.A.M.C c/ C.E.V.V.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 34- 2001 de 14 de 6 de marzo de 2001. Desahucio de P.I.S.A c/ S.G.Z.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 37-01 de 11 H 30 de 13 de marzo de 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ D.C.C.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 40-2001 de 15 H 30 22 de marzo de 2001. Desahucio de T.H.CH.H. c/ N.V.L.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 50-01 de 10 H 20 de 2 de abril de 2001. Desahucio de H.S.B. c/ S.G.A.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N°, 50-01 de 10 h 20 de 5 de abril del 2001. Desahucio de H.S.B. c/ S.G.A.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 68-00 de 15 H de 4 de mayo del 2001. Fijación de alquiler de W.CH.R. c/ G.R.B.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 59-01 de 10 H 22 del 8 de mayo del 2001. Desahucio de H.A.J. c/ C.R.O.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 70-01 de 10 H 8 de mayo de 2001. Desahucio de B.C.M. c/ J.R.CH.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 66-01 de 10 H 20 del 22 de mayo del 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ V.A.G.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 80-01 de 10 H de 8 de julio de 2001. Desahucio de H.M.A. c/ L.F.S.G.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 84-01 de 10 H 18 de julio de 2001. Desahucio de E.M.S.A. c/ I.R.O.G.M.G.S.A.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 102-01 de 10 H del 7 de agosto del 2001. Desahucio de P.I.S.A. c/ M.M.V.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 109-001 de 17 H del 17 de agosto del 2001. Desahucio de H.S.A. c/ E.V.B.O.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 116-2001 de 9 H 18 de 28 de setiembre de 2001. Desahucio de B.S.A. c/ E.S.U.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 124-01 de 10 h 5 de noviembre de 2001. Desahucio de A.S.F. c/ F.J.G.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 08-2002 de 14 H de 29 de enero de 2002. Desahucio de D.T.S.A. c/ J.B.B.V.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 16-2002 10 H de 5 de febrero de 2002. Desahucio de P.I.S.A. c/ D.C.C.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 18-2002 de 15 H de 14 de febrero de 2002. Desahucio de F.N.A.y J.N.A c/ O.M.R.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 19-02 de 10 H de 19 de febrero de 2002. Fijación de alquiler de I.F.S.A. c/ S.J.A.R.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 26-2002 de 8 H 30 de 4 de marzo de 2002. Desahucio de PE.E.Z.S.A c/ E.B.S. y otro.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 25-2002 de 13 H de 22 de marzo de 2002. Desahucio de I.C.V.S.A. c/ D.E.V.Z. y otra.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 34-2002 de 14 H 30 de 1 de abril de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ A.D.S.S.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 29-2002 de 10 H 20 de 18 de abril de 2002. Desahucio de I.B.S.A c/ J.T..B.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 43-2002 de 16 H 30 9 de mayo de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ J.F.D.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 45-2002 de 10 H de 17 de mayo de 2002. Desahucio de S.L.Q. y otro c/ M.A.M.C.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 50-2002 de 10 H 20 de 24 de mayo de 2002. Desahucio de I.E.S.A. c/ M.H.C.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 55-2002 de 16 H de 4 de junio del 2002. Fijación de alquiler de C.I.F.C.L c/ L.R.R.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 59-2002 de 15 H de 5 de junio de 2002. Desahucio de E.M.A. c/ M.G.G.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 57-2002 de 8 H 40 del 6 de junio del 2002. Desahucio de P.I.S.A. c/ L.V.L.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 60-2002 de 10 H 30 de 6 de junio de 2002. Desahucio de R.F.U. c/ J.C.A.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 67-2002 de 10 H de 25 junio de 2002. Desahucio de E.A.S.S.A. c/ G.R.L.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 74-2002 de 10 H 26 de junio de 2002. Desahucio de H.F.S.S.A. c/ M.A.B.

JUZGADO CUARTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 69-2002 de 13 H 10 de 4 de julio de 2002. Desahucio de S y CH. S.A c/ R.P.F.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 2-02 de 10 H de 17 de enero de 2002. Reajuste de alquiler de M.A.C.L. c/ M.I.G.A.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 12-02 de 15 H de 12 de marzo de 2002. Desahucio de I.M.S.A. c/ K.V.C.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 19-02 de 10 H 27 de 23 de abril de 2002. Desahucio de E.R.S.A. c/ I.S.M.

JUZGADO QUINTO DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 31-02 de 9 H de 10 de mayo de 2002. Desahucio de I.C.S.A. c/ E.H.S.A.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 35-2002 de 11 H 05 de 22 de mayo de 2002. Desahucio de C.M.S.A. c/ S.S.S.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 37-02 de 14 H de 27 de mayo de 2002. Desahucio de G.G.A. c/ N.C.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 38-02 de 8 H de 28 de mayo del 2002. Desahucio de I.B.S.A. c/ F.I.C.R.S.A.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 40-02 de 11 H 37 de 29 de mayo del 2002. Desahucio de E.Q.A.S.A. c/ V.M.A.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 44-02 de 15 H de 11 de junio de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ M.A.C.V.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 48-2002 de 14 H 20 de 11 de junio de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ A.F.L.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 53-2002 de 7 H 50 de 12 de junio de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ S.R.M.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 50-02 de 9 H 38 de 13 de junio de 2002. Fijación de alquiler de I.D. y B.S.A. c/ J.M.R.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 47-02 de 10 H de 13 de junio de 2002. Fijación de alquiler de L.M.S.D. c/ C.B.B.

JUZGADO QUINTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, N° 59-2002 de 7 H 58 de 28 de junio de 2002. Desahucio de S.M.M.S.A. c/ D.C.M.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ de 15 H 15 de 21 enero de 2002. Desahucio de M.G.R.H.L. c/ D.A.M.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 06-2002 9 H 30 6 de febrero de 2002. Desahucio de P.I.S.A. c/ R.B.P.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ N° 07-2002 de 15 H 30 de 6 de febrero de 2002. Desahucio de R.S.R. c/ M.A.CH.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA, Nº 4-2002 de 11 H de 8 de febrero de 2002. Fijación de renta de A.C.Z. c/ M.A.S.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ Nº 9- 2002 de 14 H de 19 de febrero de 2002. Reajuste de alquiler de O.M.M.V. c/ V.M.C.C.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 13-2002 de 9 H 50 de 25 de febrero de 2002. Desahucio de G.D.S.A. c/ J.L.M.M.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 28-2002 de 15 H de 15 de abril de 2002. Desahucio de I.S.A c/ A.E.U.R.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 31-3002 de 11 H de 29 de abril de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ J.H.C.G.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 30-2002 de 11 H de 2 de mayo de 2002. Desahucio de A.S.F. c/ D.B.M.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº37 de 14 H de 14 de junio de 2002. Desahucio de S.S.A. c/ F.H.Z.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 50-02 de 9 H 50 de 12 de julio de 2002. Fijación de renta de J.M.S.V. c/ F.S.S.A.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 53-2002 de 9 H de 29 de julio de 2002. Desahucio de V.S.L. c/ T.A.F.S.A.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 59-2002 de 8 H 50 de 7 de agosto de 2002. Desahucio de E.J.Z. c/ B.E.V.Q.

JUZGADO SEXTO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DE SAN JOSÉ, Nº 63-2002 de 8 H 50 del 12 agosto del 2002. Desahucio de T.Q.A. c/ S.Q.S.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 5-01 de 13 H 10 de 4 de enero de 2001. Desahucio de L.F.G.R. y A.M.S.O. c/ H.H.R.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 4-01 de 15 H de 4 de enero de 2001. Desahucio de U.S.A. c/ V.M.G.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 3-01 de 15 H 50 del 4 de enero 2001.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ 16-Z-2001 a las 7 H 35 de 17 de enero de 2001. Desahucio de M.M.M. c/ A.P.V.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 25-2001 AJS de 16 H 20 del 23 de enero de 2001. Desahucio de A.G.M. c/ M.D.R.V.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N° 29-A-2002 de 10 H 20 de 24 de enero de 2001. Desahucio de H.L.A. c/ T.A.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N° 28-A-2001 de 10 H 20 de 24 enero de 2001. Desahucio de H.L.A. c/ T.A.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 40-2001 de 9 H 10 del 1 de febrero de 2001. Desahucio de M.S.A. c/ U.E.A.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, N° 39-2001 de 13 H 10 de 1 de febrero de 2001. Desahucio de J.G.B. c/ K.M.R.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL SAN JOSÉ N° 41-2001 de 11 H 6 de febrero de 2001. Desahucio de J.CH.B. c/ A.A.T.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N° 33-Z-01 de 13 H 05 de 6 de febrero de 2001. Reajuste de alquiler de M.D.S.S.A. c/ Z.P.P.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N° 42-01 de 16 H 15 de 6 de febrero de 2001. Reajuste de alquiler de D.S.A. c/ L.N.S.R.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO DE SAN JOSÉ, N° 35-A-2001 de 15 H 10 de 9 de febrero de 2001. Fijación de renta inquilinaria de I.F.S.A. c/ I.C.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ N°31-A-2001 de 10 H 21 de 9 de febrero de 2001. Desahucio de B.J.A. c/ E.V.S.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 37-2001 de 10 H 30 de 12 de febrero de 2001. Desahucio de F.M.Z. c/ F.C.R.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 49-01 de 13 H 10 de 21 de febrero de 2001. Desahucio de M.A.B.S. c/ E.A.R. y otro.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 47-A-2001 DE 9 H 46 del 22 de febrero del 2001. Fijación de renta de S.y.C.S.A. c/ A.C.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 53-01 de 10 H 30 de 26 de febrero de 2001. Reajuste de alquiler de I.R.C.S.A. c/ V.M.M.A. y otro.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ de 16 H 25 de 28 de febrero de 2001. Desahucio de B.P.A. c/ J.R.P.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 62-A-2001 de 10 H 13 de 17 de marzo de 2001. Desahucio de R.E.P. c/ E.M.B.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 63-A-2001 de 14 H 22 del 19 de marzo de 2001. Desahucio de L.C.U. c/ C.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 68-01 de 16 H 10 de 23 de marzo de 2001. Desahucio de I.T.S.A. c/ F.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 66-01 de 11 H de 27 de marzo de 2001. Desahucio e B.R.D.E.S.A. c/ A.V.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 67-01 de 9 H 30 de 27 de marzo de 2001. Desahucio de A.C.M. c/ P.N.P.C.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 80-A-2001 de 14 H 22 del 29 de marzo de 2001. Desahucio de C.S.A. c/ A.C.H.B.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 73-01 de 15 H 45 de 30 de marzo de 2001. Desahucio de A.C.H. c/ L.G.C.S.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 35-A-2001. Fijación de renta justa de I.F.S.A. c/ I.C.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 84-01 de 13 H 50 del 2 de abril del 2001. Desahucio de V.S.A. c/ J.O.V y G.G.R.Z.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 83-01 de 9 H 45 de 2 de abril de 2001. Desahucio de J.N.R.V. y otro c/ A.C.J.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 57-M-2002 de 11 H 10 de 23 de abril de 2001. Desahucio de R.G.O. c/ B.B.Z.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 94-2001 de 11 H 5 de 26 de abril de 2001. Desahucio de A.E.D. c/ M.D.G. y otro.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL SAN JOSÉ N °91-01 de 8 H 15 de 2 mayo de 2001. Desahucio de H.S.A c/ M.L.V.Z.H.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 92-01 de 8 H 15 de 2 de mayo de 2001. Desahucio de H.S.A c/ M.L.V.Z.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 93-2001 de 15 H de 2 de mayo de 2001. Desahucio de M.E.S.S. c/ J.G.S.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 96-Z-01 de 13 H 5 de 3 de mayo de 2001. Reajuste de alquiler de C.I.A.S.A. c/ C.C.Z.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 98-01 de 15 H 30 de 7 de mayo de 2001. Desahucio de D.R.B. c/ C.V.R.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 59-01 de 13 H 15 del 11 de mayo del 2001. Desahucio de L.G.V. c/ J.F.S.T.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 7-02 de 7 H 35 de 22 de enero de 2002. Desahucio de E.A.B. c/ H.C.P.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 15-A-2002 de 10 H 15 de 23 de enero de 2002. Desahucio de A.M.R.H. c/ R.C.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 23-A-2002 de 10 H de 7 de febrero de 2002. Desahucio de E.J.G. c/ DO.S.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 35-A-2001 de 15 H 10 de 9 de febrero de 2002. Fijación de renta de I.F.S.A. c/ I.C.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL Nº 25-A-2002 de 10 H 30 de 11 de febrero de 2002. Desahucio de T.Z.B. c/ L.J.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 24-A-2002 de las 10 H 10 de 11 de febrero del 2002. Desahucio de M.A.M.C. c/ I.M.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 26-M-2002 de 13 H 10 del 7 de marzo 2002. Desahucio de T.U.S.A c/ G.B.A.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 27-M de 15 H 50 de 7 de marzo de 2002. Desahucio de N.V.S. c/ A.T.A.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 38-A-2002 de las 10 H 15 de 8 marzo del 2002. Desahucio de F.V.G. c/ D.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 36-A-2002 de 10 H 30 de 8 de marzo de 2002. Desahucio de F.R.P. y D.K. c/ P.W.J.B.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 41-A-2002 de 10 H 30 del 11 de marzo de 2002. Desahucio de H.N.S.A. c/ K.S.A.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 44-A-2002 de 9 H 35 de 20 de marzo de 2002. Desahucio de F.M.G.G. c/ M.O.L.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO DE SAN JOSÉ, Nº 43-A-2002 de 15 H de 20 de marzo de 2002. Fijación de renta de I.B.S.A. c/ J.M.C.G.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 42-A-2002 de 8 H 30 de 20 de marzo de 2002. Desahucio de D.C.V. c/ V.Q.P.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 40-A-2002 de 8 H 12 de 22 de marzo de 2002. Desahucio de C.A.V. c/ L.G.M.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 57-M-2002 de 11 H 10 de 23 de abril del 2002. Desahucio de R.G.O. c/ B.B.Z.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 58-M-2002 de 14 H 15 de 24 de abril de 2002. Desahucio de S.L.B.Q. c/ R.P.J.J.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Nº 59-M-2002 de 14 H 10 de 25 de abril de 2002. Desahucio de T.U.S.A c/ A.R.C.

JUZGADO CIVIL DE MAYOR CUANTÍA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ Nº 71-M-2002 de 13 H 10 de 31 de mayo del 2002. Reajuste de alquiler de D.R.L. c/ E.A.H.