

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA
REPÚBLICA DE COSTA RICA**

COMISION PERMANENTE DE ASUNTOS JURIDICOS

LEY MONITORIO ARRENDATICIO

EXPEDIENTE N. ° 17.527

**DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA
(17 de noviembre de 2010)**

PRIMERA LEGISLATURA

(Del 1° de mayo de 2010 al 30 de abril de 2011)

SEGUNDO PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS

(Del 1° de setiembre al 30 de noviembre de 2010)

LEY MONITORIO ARRENDATICIO
DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

EXPEDIENTE N.º 17.527

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Los diputados y la diputada que suscriben, miembros de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos, rinden **DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA** sobre el proyecto: “Ley de Monitorio Arrendaticio”, con base en las siguientes consideraciones:

I. GENERALIDADES

La iniciativa del proyecto es del Poder Ejecutivo y fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 211 del 30 de octubre del 2009.

A lo largo de la tramitación del proyecto, se recibieron varias audiencias orales y escritas, entre las que se debe citar la presencia y contribuciones de las personas que, de modo individual o institucional comparecieron:

- El presidente de la Corte Suprema de Justicia, don Luis Paulino Mora, en la sesión ordinaria número 03 del 01 de junio de 2010, compareció ante la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos para determinar los proyectos prioritarios para el buen funcionamiento y organización de la Corte, estableciendo esta iniciativa entre ellas:

“Hace unos dos años, llegó un grupo de inversionistas en la construcción de edificios y de casas para dedicarlos al alquiler. Y me señalaban que en aquella época la construcción había bajado sustancialmente. Y una de las razones que ellos decían de una asociación que tienen de personas, que tienen interés de dedicarse al alquiler de casas, que una de las razones que había era que había una cantidad importante de personas que no pagan el arrendamiento, y que luego, el lograr que abandonen la casa, porque no pagan, conlleva un año, dos años de espera y que la inversión de esa forma no resulta rentable.

Analizamos junto con ellos, la ley vigente en este momento, y se hizo un monitorio muy parecido al que tenemos vigente a este momento para el cobro. Este proyecto de ley ocupa el expediente N° 17527, y entendemos que aquí lo que se hace es disminuir las formalidades del proceso, pero nunca las garantías para la persona que está haciendo demandada; y que justamente puede hacer alegaciones ante quien pretende su exclusión del lugar en que habita con base en un arrendamiento.”

- Mediante escrito número SP-547-10 del 02 de setiembre de 2010, (folios 102 al 105) la Corte Suprema de Justicia remitió para conocimiento de la

Comisión el acuerdo tomado por la Corte Plena en la sesión número 23-10, celebrada el 30 de agosto de 2010, donde señalaron que no existe oposición al proyecto *“sino se considera beneficioso para lograr acelerar la respuesta judicial al sector de usuarios, relacionados con la contratación arrendaticia.”* Asimismo, se acordó acoger la observación realizada por el Magistrado Aguirre, con el fin de limitar la cantidad y tipo de pruebas que se pueden presentar en el proceso, con el fin de brindar mayor celeridad procesal.

- Se recibió en audiencia al Magistrado de la Sala Primera Luis Guillermo Rivas Loáciga y al Juez del Tribunal Primero Civil Gerardo Parajeles Vindas, en la sesión ordinaria número 28 del miércoles 08 de setiembre de 2010, los cuales indicaron sobre el proyecto:

“Recientemente, la Corte Suprema de Justicia, ya conoció y dictaminó favorablemente este proyecto. Este proyecto de ley ha sido elaborado por un grupo de abogados, de jueces y también de representantes del Colegio de Abogados. Y lo que pretende es modificar, introducir una modificación al procedimiento para los desahucios.

(...)

En este caso, lo que hacemos es pasar de un proceso de conocimiento a un proceso monitorio de conocimiento invertido, que ya ha tenido experiencia positiva con el cobro judicial.

Lo que hacemos en este caso es establecer un procedimiento que permite, ante la oposición del inquilino en solamente dos causales, abrir una posibilidad de audiencia oral y definición inmediata por parte del juez.”

- La Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles, mediante Oficio CJ-059-06-10, del 19 de julio del 2010 (folios 80-81) remitió para el conocimiento de la Comisión el siguiente informe:

“La Cámara ha propiciado en principio de una nueva legislación que regule el proceso de desahucio, especialmente el que tiene por fundamento el vencimiento del plazo o la falta de pago del precio del arriendo. (...)

Sin embargo, luego de estudiado y revisado el texto del proyecto, por parte de esta entidad, se han determinado y encontrado algunas normas y disposiciones que preocupan altamente, porque podrían producir serios trastornos en la práctica o abrir la posibilidad de interpretaciones erróneas, todo lo cual iría contra el espíritu que anima el proyecto, sea el de, precisamente, agilizar el trámite de los desahucios. La Cámara considera que de mantenerse íntegramente el texto actual, no sólo se frustraría su propósito inicial, sino que se produciría un lamentable retroceso, con relación al procedimiento que rige actualmente.

(...) A este documento, nos permitimos agregar, que consideramos indispensable agregar al proyecto, una disposición semejante a la que ya existe en el párrafo 3ro y último del artículo 451 del Código Procesal Civil, que literalmente dispone: “Si el demandado ofrece prueba confesional, el Juez deberá calificar de previo el interrogatorio y resolver si admite o no la confesión. Para ese efecto, abrirá el sobre cerrado, cuando en esa forma se hayan presentado las preguntas.” Esta norma procura evitar las maniobras dilatorias de mala fe, consistentes en ofrecer espurias soluciones de confesión”

II. SOBRE EL CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

Los proponentes del proyecto manifiestan en su exposición de motivos que esta iniciativa se origina ante la realidad de la Ley de Arrendamientos de 1995, la cual “mantuvo un proceso de conocimiento, dizque sumario, con una estructura escrita, de dos instancias, con contradictorio tradicional, con una serie de etapas y apelaciones, que hace desesperar al más paciente, pues algunos hacen durar un proceso, que se supone debe resolverse en tres meses, más de uno o dos años, incluso se tienen registros de muchos procesos de desahucio con duración superior a los tres años.”

Este proyecto pretende innovar en el tema de procesos de desahucio, introduciendo un proceso de estructura monitoria con contradictorio invertido que, permitiendo garantías procesales suficientes al arrendatario, devuelve al actor del proceso el protagonismo y manejo del proceso con un procedimiento que, además de la estructura monitoria, está desarrollado bajo la base de un proceso oral, concentrado, célere y eficaz, a fin de hacer realidad en esta materia el dogma de una justicia pronta y cumplida.

Este proceso de estructura monitoria se basa en causales de falta de pago de la renta o servicios y en la causal de vencimiento del plazo del contrato, pues los restantes, que no constituyen ni el 2% del circulante en materia, se ha considerado conveniente mantenerlos en el proceso sumario.

En el nuevo modelo monitorio la estructura se reduce el contradictorio y con ellos los medios de impugnación vertical, se introduce el contradictorio invertido y la limitación de la demostración de la improcedencia de la demanda, se introduce la regla de que el juez, con la presentación de la demanda, ordena el desalojo, otorgándose un plazo de quince días al arrendatario para que demuestre fundadamente que la demanda carece de fundamento, bien porque no debe nada, o porque el plazo del contrato no ha operado. Si la oposición es infundada o carece de pruebas creíbles, el desalojo se ejecuta, una vez vencido el plazo de los quince días. Si la oposición es fundada se ordena el desalojo. Si procediere, se celebra una audiencia oral y aquí el juez, una vez recibidas las pruebas, resuelve y confirma o no el desalojo.

La reforma comprende una profunda reforma en los demás institutos del desahucio, como los medios de prueba, la fijación de costas, ejecución de sentencia y del lanzamiento.

III. SOBRE LAS REFORMAS INTRODUCIDAS AL PROYECTO DE LEY

Atendiendo a las inquietudes planteadas por la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles, Corte Suprema de Justicia y varios diputados y diputadas, se incluyeron las siguientes reformas al proyecto de ley en discusión:

1. Se precisó la determinación de la competencia de los juzgados civiles en razón de la materia y el territorio.
2. Se eliminó la legitimación pasiva del poseedor del inmueble a título de precario y únicamente se permitió a aquél poseedor a título legítimo.
3. Se elimina la distinción sobre la no aportación de certificación del inmueble cuando la demanda la presenta el propietario registral.
4. Se procuró homologar la redacción de ciertas disposiciones, como las pertinentes a la oralidad, con la acordada en la reforma procesal laboral recientemente dictaminada por la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos.
5. En general se procuró evitar cualquier procedimiento dilatorio o que pudiera prestarse para maniobras de mala fe en contra de la expedita tramitación del procedimiento.
6. Se aclaró la disposición que establece la obligación del arrendatario de continuar depositando las rentas mensuales durante la tramitación del proceso monitorio.
7. Se eliminó el requisito de notificación y demanda a terceros poseedores o subarrendantes sin consentimiento del arrendante, puesto que este trámite podría llegar a ordinariar o complicar el proceso monitorio.

Por todo lo anterior se somete el siguiente dictamen afirmativo para su discusión en el Plenario Legislativo.

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:**

LEY MONITORIO ARRENDATICIO

ARTÍCULO 1.- Procedencia

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

La falta de pago de los gastos de condominio procederá únicamente si en el contrato o documento que da origen a la relación contractual dispone que serán cubiertos por el arrendatario. En este caso la o las cuentas deberán estar certificadas por un Contador Público Autorizado, de conformidad con el artículo 20 de la Ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999, y sus reformas, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Asimismo, el demandado podrá invocar el agotamiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la citada ley antes de la procedencia de este procedimiento monitorio, aunque el juez podrá valorar si se sustancia mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil. La causal de falta de pago de servicios públicos procederá con la certificación o constancia que emitan los proveedores de Servicios.

ARTÍCULO 2.- Competencia

Su conocimiento corresponde a los juzgados civiles especializados del lugar donde esté ubicado el inmueble arrendado, sin importar la cuantía. Donde no existan esos despachos, será competente el Juzgado respectivo conforme a la ley.

ARTÍCULO 3.- Contenido de la demanda

La demanda deberá contener necesariamente los nombres, apellidos y calidades de ambas partes, o su cédula de identidad, exposición sucinta de los hechos, fundamentos de derecho, monto de la renta, fecha de pago y lugar para notificaciones de ambas partes. En la demanda se indicará además: causal invocada de conformidad con el artículo 1 de esta Ley, ofrecimiento detallado y ordenado de todos los medios de prueba y lugar donde se encuentra ubicado el inmueble.

El arrendamiento se podrá acreditar por distintos medios tales como, pero sin limitarse a: el contrato, resolución judicial anterior que lo establezca, comprobantes periódicos de pago, confesión prejudicial, cartas o correos

electrónicos entre las partes, y cualquier documento escrito donde conste la relación entre arrendante y demandado.

Respecto del lugar para atender notificaciones, El Consejo Superior del Poder Judicial, considerando las condiciones socioeconómicas de los usuarios y de infraestructura de las comunicaciones podrá autorizar el señalamiento del lugar para atender notificaciones en zonas o sectores específicos del país.

ARTÍCULO 4.- Demanda defectuosa

Si la demanda no cumpliera con los requisitos señalados en el numeral anterior, el juez ordenará al actor para que, dentro de un plazo improrrogable de cinco días la subsane y para ello, le puntualizará los requisitos omitidos o no presentados como es debido. Si el actor no cumpliera lo anterior, se ordenará el archivo de la demanda.

ARTÍCULO 5.- Legitimación.

Podrá establecer la demanda del desahucio el propietario, arrendante, subarrendante, poseedor a título legítimo, o quien acredite que su derecho deriva de quien tuvo facultad para concederlo. El desahucio procederá contra el arrendatario, el subarrendatario, o el cesionario.

ARTÍCULO 6.- Procedimiento monitorio

1. Resolución intimatoria. Admitida la demanda, se ordenará el desalojo y se condenará al demandado al pago de ambas costas. En la misma resolución inicial se ordenará, a solicitud de parte, la retención preventiva de bienes del demandado. Además, se le conferirá un plazo de quince días para que cumpla o se oponga, interponiendo en ese acto las excepciones procesales y materiales que considere procedentes. Para fundamentar la oposición, solo será procedente el ofrecimiento de prueba admisible, pertinente y útil, de conformidad con las excepciones interpuestas. Igualmente se le prevendrá señalar medio para atender notificaciones, sin perjuicio de la salvedad prevista en el párrafo final del artículo 3 de esta Ley.

Si se ofrece prueba confesional, el juez deberá calificar de previo el interrogatorio y resolver si admite o no la confesión. Para ese efecto, abrirá el sobre cerrado cuando en esa forma se hayan presentado las preguntas.

2. Prevención de rentas futuras e intervención de terceros. En la resolución intimatoria el juez prevendrá al demandado la obligación de continuar depositando en la cuenta y a la orden del Despacho los alquileres posteriores a la demanda, bajo pena de ordenar el desalojo en forma inmediata en caso de incumplimiento. Si hubiere duda sobre el monto del alquiler el juez determinará prudencialmente la suma a depositar. Cuando se ordene la entrega del inmueble

por falta de pago de las rentas posteriores, se dará por terminado el proceso de desahucio y se condenará al demandado al pago de costas.

Cuando terceros posean o subarrienden el inmueble, sin consentimiento del arrendador, no será necesario demandarlos ni notificarlos; pero estos podrán apersonarse para hacer valer sus derechos. Si procede la orden de desalojo, se ejecutará contra todos los ocupantes del inmueble.

3. Allanamiento y otras causas para ejecutar la resolución intimatoria. Si el demandado se allanare a lo pretendido, o no se opone dentro del plazo, o la oposición es infundada, o el demandado no hiciere alguno de los depósitos del precio del arrendamiento prevenidos, se ejecutará la resolución intimatoria, sin más trámite.

4. Contenido de la oposición. Solo se admitirá oposición que se funde en pago, prescripción, y falta de vencimiento del plazo. Igual regla se seguirá con las excepciones procesales que establezca la ley.

5. Audiencia oral. Ante la oposición fundada, el juez dentro del plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de presentación de la misma, realizará una audiencia oral que se regirá por lo dispuesto en los artículos 4 y 5.5 de la ley de cobro judicial, Ley N.º 8624 del 1 de noviembre de 2007, en cuyo caso se suspenderán los efectos de la resolución intimatoria.

6. Sentencia y conversión a ordinario. Concluida la audiencia oral, en la sentencia se determinará si se confirma o se revoca la resolución intimatoria. Si fuere estimatoria, además, el juez fijará de una vez los honorarios de abogado conforme a las disposiciones respectivas. Cuando sea desestimatoria, se revocará cualquier acto de ejecución o medida cautelar que se haya acordado. No obstante, el actor podrá solicitar, en el plazo de ocho días a partir de su firmeza, que el proceso se convierta en declarativo. Admitida la conversión, se conservarán las medidas cautelares obtenidas, previo rendimiento de caución, y tendrá eficacia toda la prueba practicada con anterioridad.

ARTÍCULO 7.- Recurso de apelación.

El recurso de apelación deberá formularse en forma oral e inmediata, cuando se interponga en audiencia; en los demás casos, se hará por escrito dentro del tercer día. Deberá fundamentarse y se rechazará de plano a quien lo omita. Procederá únicamente contra las siguientes resoluciones:

- a) La que rechaza la demanda.
- b) La que declare con lugar las excepciones procesales.
- c) La sentencia que se pronuncia sobre la oposición.

Cuando la apelación de autos o de sentencias anticipadas se formule en la audiencia de pruebas, el procedimiento no se suspenderá, salvo que la resolución

apelada le ponga fin al proceso. Si el aspecto recurrido no tiene efectos suspensivos, la apelación se tendrá como interpuesta en forma diferida y condicionada a que la parte impugne la sentencia, reitere la apelación y que esta tenga trascendencia en la resolución final, en cuyo caso, será resuelta al conocer la sentencia de segunda instancia. Si la parte que interpuso el recurso no figura como apelante de la sentencia, la apelación diferida recobrará interés y deberá ser considerada, siempre que el recurso de otra de las partes resulte admisible.

ARTÍCULO 8.- Cosa juzgada formal.

La sentencia dictada en proceso monitorio tendrá efecto de cosa juzgada formal. Sin embargo, la presentación de un proceso declarativo no suspenderá la ejecución, ni siquiera rindiendo garantía.

ARTÍCULO 9.- Puesta en posesión.

Firme la sentencia, sin más trámite, a la parte actora se le pondrá en posesión del bien por medio de la autoridad administrativa, con aplicación de lo dispuesto en materia de ejecución de sentencia. A solicitud del interesado, de ser necesario, la puesta en posesión se hará directamente por el tribunal o, en su caso, mediante comisión a otra autoridad judicial. De promoverse algún incidente para impedir esa actuación, se rechazará de plano, cuando sea evidente su improcedencia, sin recurso alguno.

ARTÍCULO 10.- Alquileres insolutos y derecho de retención.

Firme la sentencia que declare con lugar el desahucio, el actor podrá gestionar por la vía incidental, que se condene al demandado a pagarle las cuotas de arrendamiento no satisfechas y los servicios y otros gastos inherentes al vínculo arrendaticio que el inquilino no hubiere cubierto. Para garantizar su pago, desde el inicio del proceso incidental el actor podrá solicitar que se realice un inventario de bienes en el inmueble arrendado y con base en este indicará cuáles deben mantenerse en ese lugar como garantía. Mientras no se satisfaga la obligación, el actor podrá ejercer derecho de retención sobre ellos, de acuerdo con lo que establece la Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos y el Código Civil.

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 11.- Autorización para especializar tribunales.

Se autoriza a la Corte Suprema de Justicia para que especialice tribunales, en primera y segunda instancia, para tramitar monitorios arrendaticios en cada circuito donde se requieran. Asimismo, podrá designar uno o varios tribunales en esa función específica.

ARTÍCULO 12.- Expediente electrónico.

Las gestiones, resoluciones y actuaciones del proceso, darán lugar a la formación de un expediente ordenado secuencial y cronológicamente, el cual se formará, consultará y conservará por medios tecnológicos. Se autoriza al Poder Judicial para que disponga cómo se formarán los expedientes y se respaldarán los actos procesales.

ARTÍCULO 13.- Oralidad.

Las audiencias deberán ajustarse al principio de oralidad. La expresión oral será el medio fundamental de comunicación. Solo serán escritos los actos autorizados expresamente por esta Ley y los que por su naturaleza deban constar de esa forma. Las sentencias y demás resoluciones contra las que cabe el recurso de apelación serán dictadas en su parte dispositiva de inmediato y en forma oral, debiendo señalarse en ese mismo acto hora y fecha, dentro de los cinco días siguientes, para la incorporación al expediente y entrega a las partes del texto integral del fallo, el cual será escrito. En caso de duda entre la aplicación de la oralidad y la escritura, el tribunal escogerá siempre la oralidad.

ARTÍCULO 14.- Normas supletorias.

En todo lo no previsto en esta Ley, rigen supletoriamente, en lo que sean aplicables, las disposiciones del Código Procesal Civil. Esta Ley no aplica a los desahucios agrarios.

ARTÍCULO 15.- Reformas.

Refórmase la Ley Orgánica del Poder Judicial, en las siguientes disposiciones:

- a) El inciso 1) del artículo 95, cuyo texto dirá:

“Artículo 95.-

[...]

- 1)** De los recursos de apelación que procedan contra las resoluciones de los juzgados civiles. También conocerán de las apelaciones provenientes de los juzgados de menor cuantía y especializados en el cobro de obligaciones dinerarias y monitorios arrendaticios. Si el proceso es de menor cuantía será conocido por un integrante del tribunal como órgano unipersonal.

[...]”

- b) El inciso 2) del artículo 105, cuyo texto dirá:

“Artículo 105.-

[...]

2) En grado, de las resoluciones dictadas por los jueces de menor cuantía en materia civil, salvo los procesos de cobro de obligaciones dinerarias y los monitorios arrendaticios.”

- c) El inciso 2) del artículo 115, cuyo texto dirá:

“Artículo 115.-

[...]

2) De todo lo relativo a la aplicación de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos, aun cuando el proceso sea interpuesto a favor o en contra del Estado, un ente público o una empresa pública, salvo en procesos ordinarios y abreviados de mayor cuantía o en procesos ordinarios correspondientes a la Jurisdicción de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda, salvo los monitorios arrendaticios que correspondan a los juzgados especializados.”

Esta Ley rige a partir de su publicación.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS JURÍDICOS. SAN JOSÉ, A LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ.

**Oscar Gerardo Alfaro Zamora
Presidente**

**Carlos Humberto Góngora Fuentes
Secretario**

Víctor Danilo Cubero Corrales

Francisco Chacón González

Luis Fishman Zonzinski

Víctor Emilio Granados Calvo

Carmen María Muñoz Quesada

Alfonso Pérez Gómez

José María Villalta Florez-Estrada

