

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: DEL PLAZO PARA PAGAR EN EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

INTRODUCCIÓN: En la presente recopilación se incluye doctrina, normativa sobre el tema del pago en el contrato de arrendamiento, se incluye una opinión jurídica de la Procuraduría General de la República en la que se analizan los tipos de mora que se presentan en el pago de arrendamiento.

Índice de contenido

| | |
|---|---|
| 1 DOCTRINA..... | 2 |
| Cláusula Penal como garantía ante el incumplimiento..... | 2 |
| 2 NORMATIVA..... | 4 |
| Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos | 4 |
| 3 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA..... | 5 |
| Sobre Los tipos de Mora en el Pago del Arrendamiento..... | 5 |

1DOCTRINA

Cláusula Penal como garantía ante el incumplimiento

[JIMÉNEZ BOLAÑOS, Jorge]¹

En un caso específico dos partes contratantes pactaron una cláusula penal por el valor de doscientos mil colones en caso de incumplimiento por parte del arrendatario de una de las cláusulas del contrato.

Como podemos ver el pago de la renta en el plazo convenido es una obligación esencial. La cláusula penal funciona como una fijación anticipada de los daños y perjuicios .ver artículo 708 del Código Civil.

En el caso específico el arrendatario desocupó el inmueble sin pagar la renta del mes que ya se había iniciado. Ante demanda del arrendante el juzgado civil del segundo circuito judicial de san jósé a las nueve horas del día catorce de diciembre de mil novecientos noventa y nueve resolvió como juez de segunda instancia lo siguiente:

Vistos los agravios expuestos por el apelante, el despacho es del criterio de que se impone la revocatoria de la sentencia en los tér-minos que seguidamente se señalan. En primer lugar, no existe sustento legal alguno para restarle eficacia probatoria al contrato de arrendamiento aportado en autos, de ahí que lo estimado por el adquo en ese sentido no sea correcto. La aportación de

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

la copia del contrato privado, vel hecho de que no haya sido impugnado por el demandado, es suficiente para que tenga validez como prueba documental, de ahí que resulta innecesario la exigencia de la aportación del documento original, más aún si en todo caso, esta clase de contratos, por su naturaleza están exentos de especies fiscales v timbres.

Por otra parte, el propio demandado ha aceptado la existencia de la cláusula penal v el incumplimiento del contrato al manifestar en la contestación de la demanda en el hecho tercero la no cancelación dentro de los términos del contrato, de la mensualidad que corre a partir del 20 de setiembre de 1998. esa circunstancia es suficiente para que el deudor sea'compeli-do al pago de la pena convencional de doscientos mil colones así lo dispone el numeral 708 del [Código Civil el efecto de la cláusula penal es determinar con anticipación v a titulo de multa los daños v perjuicios debidos al acreedor por el deudor que no ejecute su obligación o que la ejecute de una manera imperfecta. De manera que la pena constituye una indemnización fija encontrándose el acreedor exonerado de demostrar la existencia de daños y perjuicios y tiene su aplicación con sólo el incumplimiento total o parcial de la obligación, que en este caso se estipuló de modo general v es producto de la autonomía de la voluntad de los contratantes....." En ese mismo sentido ver resolución del Tribunal Segundo civil, Sección Primera, Voto número 104 de las 16:05 horas del día 31 de marzo de 1998.

Lo anterior nos indica que es posible el pacto de Cláusulas Penales para asegurar los efectos jurídicos producidos por el incumplimiento de una dé las partes en la relación contractual.

2NORMATIVA

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos²

ARTICULO 58.- Precio y pago.

La renta será la que libremente estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario. El arrendatario puede efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo período de pago.

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo de pago, salvo que se haya pactado utilizar otros procedimientos para acreditar, de forma fehaciente, el cumplimiento efectivo de la obligación de pago del arrendatario.

En el arrendamiento para vivienda, el arrendador no puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

ARTICULO 62.- Pago en fecha posterior.

La aceptación del pago por el arrendador, en una fecha posterior a la acordada, no significa modificación del convenio sobre el día o el período de pago, salvo pacto escrito en contrario.

El arrendador comunicará al arrendatario, por cualquier medio escrito, su decisión de poner fin a la tolerancia. Para emprender acciones judiciales por este concepto, el arrendador debe haber cumplido con este requisito.

3PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

Sobre Los tipos de Mora en el Pago del Arrendamiento

[PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA]³

Estimado señor:

Con la aprobación del señor Procurador General de la República, me es grato referirme a su N° 0F-WRD-05-2000 de fecha 25 de enero del año en curso, recibido en este Despacho el día 28 del mismo mes,

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

mediante el cual solicita que este Organismo Superior Consultivo de la Administración externe criterio en torno a la "interpretación del contenido y alcance del artículo 62 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos."

Expone usted en la misiva que una "interpretación del artículo 62 de la ley General de Arrendamientos. "La Ley comentada instituye dos tipos de mora en el Pago, La Legal (Art. 58) y la acordada (Art. 62) que se instituye por escrito estipulando en el propio contrato, o por medio de escrito, que el arrendatario podrá (sic) cancelar despues (sic) de la fecha establecida, en este caso es que (sic) se requiere de la nota que ponga fin a la tolerancia, previo de intentar una acción judicial. Según este mismo numeral 62 de la Ley de Arrendamientos, la tolerancia debe establecerse por escrito y en tal caso también por escrito debe hacerse cesar, es decir si no hay un acuerdo de tolerancia escrita, el arrendador no está obligado a remitir un escrito al arrendatario poniendole (sic) sobre aviso que no va a permitir más la tolerancia."

Por otra parte, manifiesta también en la consulta que "en un caso de un convenio de Arrendamiento sea este escrito o verbal, donde la fecha para el pago de la renta es el día primero de cada mes, siendo que durante unos meses el arrendatario paga la renta los días 12 de cada mes (mora en el pago), esto sin modificar el día primero de mes acordado para pagar la renta o el período de cada mes. Tiene una obligación el arrendador de cumplir con la emisión de una nota escrita al arrendatario dando aviso que no va a tolerar más el pago tardío (sic) de la renta, esto, antes (sic) de emprender acciones judiciales por el concepto "Pago en fecha posterior".

Teniendo como marco de referencia lo anteriormente expuesto, se procede al análisis solicitado haciendo la advertencia que lo que a continuación se expone es una mera opinión jurídica de la Procuraduría General de la República, y por ende no tiene ningún efecto vinculante para la Asamblea Legislativa por no ser Administración Pública, y se hace como una colaboración en la

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

importante labor que desempeñan los Diputados.

I- FONDO DEL ASUNTO.

En primer término, es de rigor transcribir la norma que es objeto de inquietud jurídica del señor Diputado, a saber el numeral 62 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos –Ley N° 7527 del 10 de junio de 1995- que textualmente estipula:

"Artículo 62- Pago en fecha posterior.

La aceptación del pago por el arrendador en una fecha posterior a la acordada, no significa modificación del convenio sobre el día o el periodo de pago, salvo pacto escrito en contrario.

El arrendador comunicará al arrendatario, por cualquier medio escrito su decisión de poner fin a la tolerancia. Para emprender acciones judiciales por este concepto, el arrendador debe haber cumplido con este requisito."

El primer párrafo es clarísimo al establecer que el pago en fecha posterior a la acordada, no significa modificación a lo convenido sobre el día de pago o el período de pago, salvo pacto escrito en contrario.

Bajo ese contexto, y en armonía con el numeral 58 (1) de la misma ley que señala que "el arrendatario puede efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo período de pago", debe entenderse como pago después de la fecha de lo acordado a aquel se realiza después del plazo legal establecido en la citada norma 58. No obstante lo anterior, y salvo pacto por escrito se podría modificar la fecha de pago, para lo cual habría que realizar en ese sentido un adendum al contrato de arrendamiento.

(1) Artículo 58.-

Precio y pago. La renta será la que libremente estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario. El arrendatario puede efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo período de pago.

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo de pago, salvo que se haya pactado utilizar otros procedimientos para acreditar, de forma fehaciente, el cumplimiento efectivo de la obligación de pago del arrendatario. En el arrendamiento para vivienda, el arrendador no puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta." (El destacado en negrita no es del original).

Por su parte, en el segundo párrafo se establece que en el caso de que el arrendador le haya tolerado el pago fuera del plazo legal permitido al efecto, y con el fin de entablar el proceso de desahucio por falta de pago, debe romper la tolerancia por medio escrito.

La obligación de poner fin a la tolerancia -de existir esta- por medio escrito tiene su razón de ser ya que en caso contrario, podría perfectamente darse el caso de que el arrendador haya "permitido" pago en fecha posterior en un determinado período, para luego proceder maliciosamente a entablar desahucio por falta de pago en la forma convenida.

Por otro lado, este artículo pretendió eliminar la "tolerancia" a favor del arrendatario, y en perjuicio del arrendador.

Así las cosas, el consultante parte de la errónea interpretación al señalar que el artículo 62 establece una "mora en el pago acordada" indicando que la tolerancia a la que hace referencia la mencionada norma, debe establecerse por acuerdo escrito entre las partes, ya sea estipulándolo en el propio contrato o en cualquier otro medio escrito, en virtud de que no existe ni vía legal (artículo 58) porque la ley lo permite, ni existe mora acordada sino la figura de la tolerancia.

La tolerancia no se estatuye por escrito, sino que es el resultado de las condiciones o circunstancias cotidianas que rodean la relación que establece un contrato de arrendamiento, circunstancias que hacen que el arrendante acepte el pago en una fecha posterior a la acordada en el contrato, situación que no viene a modificar en absoluto lo que inicialmente se acordó, de allí la denominación de tolerancia (2).

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

(2) La tolerancia se define como: "Acción y efecto de tolerar. Respeto o consideración hacia las opiniones o prácticas de los demás, aunque sean diferentes a las nuestras (...). Margen o diferencia que se consiente en la calidad o cantidad de las cosas o de las obras contratadas (...)."; y por tolerar se entiende lo siguiente: "Permitir algo que no se tiene por lícito, sin aprobarlo expresamente."

Real Academia Española. Diccionario de la Lengua Española. Tomo II. Vigésima Primera Edición. Madrid, 1992, pág. 1990.

En la Ley de Inquilinato de 1939, se entendía que el contrato de inquilinato era uno de los contratos que la doctrina califica como "contratos de realidad", que son aquellos en los cuales lo importante sería no el tenor literal, sino lo que las partes, en el terreno de los hechos, efectivamente observan como obligación. Sobre el "contrato realidad" se indicó en unos comentarios a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos lo siguiente:

"Acorde con esta doctrina, se había interpretado que si las partes, a pesar de haber pactado una fecha determinada para el pago de la renta, en la práctica acostumbraban pagar (y recibir) el alquiler en un momento posterior, debía estarse a lo que en el terreno de los hechos era admitido como momento para el pago del precio. De esta forma, el arrendador que había tolerado, de manera reiterada, el pago en fecha posterior, no podría desahuciar al inquilino por no haber pagado éste en la fecha señalada originariamente en el contrato. Incluso la doctrina del contrato realidad iba más allá, pues lo que las personas observaran de hecho en sus relaciones implican una modificación del pacto original, de manera que allí donde operaba la tolerancia perdía el arrendador su derecho de exigirle al inquilino el someterse nuevamente a la fecha pactada en el contrato para el pago de la renta (3).

(3) RIVERO SANCHEZ, Juan Marcos. Comentarios a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Primera edición, San José Costa Rica: Imprenta y Litografía Mundo Gráfico, 1999, págs. 176-

177.

Como puede observarse, en la legislación anterior la tolerancia en el pago del arrendatario para con el arrendador, siempre que fuere reiterada, significaba una variación en el contrato inicialmente acordado, contrato que en ese sentido quedaba sin efecto, y por lo tanto las partes debían sujetarse a las variaciones fácticas producidas por las circunstancias diarias.

Como muestra de lo anteriormente señalado, podemos transcribir lo que resolvió la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en el voto N° 3610-94 de las 15 horas 24 minutos del 19 de julio de 1994, momento en el que se encontraba vigente la antigua Ley de Inquilinato:

"(...) b.) la llamada "tolerancia" en cuanto al tiempo, como forma de pago del alquiler, establecida de hecho por un consentimiento tácito de las partes, que modifica en particular los términos del respectivo contrato, dando lugar a la defensa invocable por parte del inquilino, de falta de derecho, para enervar la acción de desahucio. La "tolerancia" se da cuando en diversas ocasiones, y en forma reiterada, el arrendador ha permitido al inquilino el pago en fechas posteriores a la convenida, ya que no sería justo que habiéndose establecido de hecho y por largo tiempo que el pago del alquiler debería hacerse a mediados del mes y no el día primero de cada mes como se ha estipulado en el contrato, se considerara incumplida la obligación si paga dentro de la primera quincena (...)"

Con la entrada en vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos esta situación viene a ser modificada, en virtud de que esta ley viene a terminar con la "doctrina" que establecía la anterior Ley de Inquilinato; así el atraso en el pago por parte del arrendatario dentro del plazo y tolerado por el arrendador, no constituye una variación en el contrato inicialmente pactado, como si lo era con la anterior Ley de Inquilinato que regía la materia. Esto lo deja muy claro el propio artículo 62 en cuestión al indicar que "la aceptación del pago por el arrendador, en una fecha posterior a la acordada, no significa modificación del

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

convenio sobre el día o el período del pago, salvo pacto escrito en contrario".

En ese sentido, es posible que el arrendante, por diversas razones, derivadas del diario acontecer, admita el pago de la renta en un momento distinto del que se ha señalado en el contrato, pero no por ello se tiene por modificado el convenio original.

Bajo esa tesitura, la norma en comentario permite que por vía de excepción las partes acuerden por escrito la aceptación del pago por el arrendador en una fecha posterior de la acordada, lo cual implica la modificación del convenio original. Con lo cual no podemos interpretar, como si lo hace el consultante, que se trate de una tolerancia establecida por escrito, sino de una real modificación de la cláusula contractual. Sobre el particular, a nivel doctrinario se ha indicado:

"Como ya se dijo el arrendador puede en cualquier momento exigirle al arrendatario que se someta a la fecha pactada originalmente en el contrato como momento del pago de la renta. La única restricción que la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos le impone, con muy buen criterio, es la de comunicarle por escrito la decisión de poner fin a la tolerancia, ello con el fin de evitar acciones sorpresivas por parte del arrendador que pudieran poner al arrendatario en una posición de desventaja.

No impone la Ley de Arrendamientos la obligación de hacer la comunicación con una fecha determinada de antelación. En realidad, podría notificársele al inquilino el mismo día en que de conformidad con el contrato original debe pagar la renta, que a partir de ese momento está en la obligación de cancelar el monto correspondiente al alquiler. Podría pensarse que en este caso el cambio es sorpresivo. Pero debe recordarse también que el inquilino goza todavía de siete días para pagar válidamente la renta, tiempo suficiente para que cumpla sin mayor problema su deber (ver artículo 58 de la Ley de Arrendamientos (4))."

(4) RIVERO SANCHEZ, Juan Marcos. Op cit., págs. 177-178.

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

De lo anterior se colige que, la comunicación escrita por medio de la cual se le comunica al arrendatario la decisión de poner fin a la tolerancia, es un requisito sine qua non para poder iniciar las acciones judiciales correspondientes, y tiene como fin evitar acciones sorpresivas por parte del arrendador que pudieran poner al arrendatario en una posición de desventaja.

II- CONCLUSION.

Por lo antes expuesto, es opinión jurídica no vinculante de la Procuraduría General de la República:

1- La tolerancia a que alude el artículo 62 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no se establece por escrito, sino que esta es producto de las circunstancias derivadas del acontecer diario, y que por una u otra razón hacen que el arrendador acepte el pago del arrendatario en una fecha posterior a la establecida originalmente.

2- La aceptación del pago en una fecha posterior a la establecida inicialmente, no implica una modificación del convenio original, por consiguiente el arrendador conserva la facultad de exigirle a su arrendatario que se ajuste a dicha fecha.

3- La comunicación escrita por medio de la cual se le avisa al arrendatario la decisión de poner fin a la tolerancia, es un requisito sine qua non para poder iniciar las acciones judiciales correspondientes, y tiene como propósito evitar acciones sorpresivas por parte del arrendador que pudieran poner al arrendatario en una posición de desventaja.

Del señor Diputado de la Asamblea Legislativa, deferentemente suscribe,

Licda. Ana Cecilia Arguedas Chen Apuy
Procuradora Adjunta
ACACHA.

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

1 JIMÉNEZ BOLAÑOS, Jorge. Algunas ideas sobre el Contrato de Arrendamiento Regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. REVISTA JUDICIAL. (82) Diciembre 2002. pp.42.43.

2 Ley N° 7527.Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato).Costa Rica, del 10/07/1995

3 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA. Opinión Jurídica : 072 - J del 03/07/2000.