



[Ver aviso legal al final del documento](#)

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: JURISPRUDENCIA SOBRE EL ARTÍCULO 122 DE LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS

SUMARIO:

1) LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS

a) Artículo 122

2) JURISPRUDENCIA

a) Constitucionalidad del párrafo cuarto del artículo 122

b) Posibilidad de interponer proceso sumario de fijación de alquiler aunque existiera pendiente proceso abreviado de resolución de contrato

c) Posibilidad de recurrir el monto fijado por concepto de fijación provisional del aumento de alquiler

d) Parámetros de Fijación de la Renta Provisional

3) POSICIÓN DOCTRINAL RESPECTO A LA JURISPRUDENCIA ENCAUSADA POR EL ARTÍCULO 122



## DESARROLLO

### 1) LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS<sup>1</sup>

#### a) Artículo 122

#### **ARTÍCULO 122.- Pretensiones en proceso sumario.**

Mediante el proceso sumario que establece el Código Procesal Civil, se tramitarán la resolución del contrato por incumplimiento por parte del arrendador, la acción de restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y el reajuste del precio del arrendamiento.

En el caso del proceso de reajuste del precio, la resolución inicial del proceso sumario, el Tribunal fijará el precio o el alquiler provisional, que el arrendatario deberá depositar, sin perjuicio de que esa fijación sea modificada en sentencia.

(Modificado e interpretado este párrafo por Resolución de la Sala Constitucional N° 1951-96 de las 11:57 horas del 26 de abril de 1996) Si el arrendatario no deposita el monto fijado, dentro de los ocho días siguientes al de la notificación, incurrirá en falta de pago del alquiler.

El precio que se fije en la sentencia será retroactivo a la fecha en que se interpuso la demanda. Si el precio resulta mayor que el fijado provisionalmente, el Tribunal concederá al arrendatario un plazo de un mes, para que pague la totalidad de las diferencias; de no pagarlas, se ordenará su inmediato desalojo por falta de pago.

(Interpretado este párrafo por Resolución de la Sala Constitucional N° 886-97 de las 15:27 horas del 11 de febrero de 1997).

Si el precio resulta menor, las diferencias se le devolverán al arrendatario, dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la resolución que lo ordena, o se aplicarán a rentas futuras, a juicio del arrendatario. Sin embargo, cuando se trate de alquiler de vivienda, si el arrendatario debe pagar una diferencia en el precio, dispondrá de un plazo improrrogable de seis meses para cancelarla en cuotas alícuotas.

## 2) JURISPRUDENCIA

### a) Constitucionalidad del párrafo cuarto del artículo 122

"I.- El tema de la constitucionalidad del párrafo cuarto del artículo 122 de la ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 ha sido planteado resuelto en numerosas ocasiones por esta jurisdicción:



"El último punto que se discute es la violación del principio de retroactividad 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 pretende interferir 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 conllevan beneficio para los interesados. Es evidente que no es este el caso que se plantea, porque el párrafo cuarto 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**. Es decir, la regulación que se hace del derecho del arrendante (con su correspondiente acción) para el reajuste del precio del alquiler, se origina en la misma ley y es en ella que se señala cuando comienza a regir el nuevo precio, sin que haya ninguna violación al artículo 34 de la Ley Fundamental, porque la ley puede disponer libremente sobre el momento de vigencia de los derechos establecidos con y a partir de su promulgación. En tal sentido, bien se pudo haber dispuesto cualquier otro momento para la entrada en vigencia del nuevo precio, (incluso fijando aumentos de forma automática como en el caso de casas de habitación) y aunque algunas de esas opciones pudieran resultar inconvenientes no son inconstitucionales porque no se relacionan con el derecho a supervivencia del derecho abolido que en ciertas condiciones concede la Constitución Política. Por otra parte, no se observa ninguna violación al debido proceso, desde que las partes han tenido oportunidad dentro del juicio, para defender sus intereses y proveer al juez de los elementos necesarios para que emita un juicio equitativo. Por todo lo expuesto, no existe la infracción acusada y la acción debe rechazarse por el fondo en cuanto al párrafo 4 del artículo 122 de la Ley número 7527." (sentencia número 2791-96 de las 11:50 horas del 7 de junio de 1996)"<sup>2</sup>



<<IV.- Finalmente, considera el accionante que el artículo 122 párrafo cuarto, es inconstitucional en vista de que fija retroactivamente el monto del alquiler al momento de la presentación de la solicitud de aumento a pesar de que la sentencia es constitutiva del derecho del arrendante. Dispone este artículo, en lo que interesa para el caso concreto, lo siguiente:

*"El precio que se fije en la sentencia será retroactivo a la fecha en que se interpuso la demanda. Si el precio resulta mayor que el fijado provisionalmente, el Tribunal concederá al arrendatario un plazo de un mes, para que pague la totalidad de las diferencias; de no pagarlas, se ordenará su inmediato desalojo por falta de pago."*

Este tema también ha sido objeto de análisis en esta Sala Constitucional. En la sentencia número 0886-97 de las quince horas veintisiete minutos del once de febrero de mil novecientos noventa y siete, la Sala señaló sobre este tema, lo siguiente:

*"I.- En reiteradas oportunidades, esta Sala ha declarado que el párrafo cuarto del numeral 122 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, que prescribe que en los procesos sumarios de aumento de alquiler, el precio que se fije en sentencia será retroactivo a la fecha en que se interpuso la demanda, no contraviene el principio constitucional de irretroactividad de la ley; y como el accionante no hace sino reiterar ese alegato sin aportar nuevos elementos de juicio que hagan necesario reabrir el examen de los criterios vertidos sobre el tema, cuyo contenido más bien se reafirma, esta acción debe ser rechazada por el fondo, y aquél debe estarse a lo resuelto con anterioridad, a cuyos efectos se transcribe en lo conducente, la sentencia número 2791-96, de las once horas cincuenta y un minutos del siete de junio del año pasado, en la que se indicó:*

*"El último punto que se discute es la violación del principio de retroactividad 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 pretende interferir 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 conllevan beneficio para los interesados. Es evidente que no es este el caso que se plantea, porque el párrafo cuarto 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. Es decir, la regulación que se hace del derecho del arrendante (con su correspondiente acción) para el reajuste del precio del alquiler, se origina en la misma ley y es en ella que se señala cuando comienza a regir el nuevo precio, sin que haya ninguna violación al artículo 34 de la Ley Fundamental, porque la ley puede disponer libremente sobre el momento de vigencia de los derechos establecidos con y a partir de su promulgación. En tal sentido, bien se pudo haber dispuesto cualquier otro momento para la entrada en vigencia del nuevo precio, (incluso fijando aumentos de forma automática como en el caso de casas de habitación) y aunque algunas de esas opciones pudieran resultar inconvenientes, no son inconstitucionales porque no se relacionan con el derecho a supervivencia del derecho abolido que en ciertas condiciones concede la Constitución Política. Por otra parte, no se observa ninguna violación al debido proceso, desde que las partes han tenido oportunidad dentro del juicio, para defender sus intereses y proveer al juez de los elementos necesarios para que emita un juicio equitativo. Por todo lo expuesto, no existe la infracción acusada y la acción debe rechazarse por el fondo en cuanto al párrafo 4 del artículo 122 de la Ley número 7527." (en el mismo sentido véanse las sentencias números 2970-96, de las quince horas seis minutos del dieciocho de junio y 4165-96, de las dieciséis horas treinta y tres minutos del catorce de agosto, ambas del año anterior).-

II.- La Sala considera sin embargo, que debe precisarse aún más el contenido del fallo aludido, dado que es un principio general, universalmente reconocido y reiterado



*desde tiempo inmemorial, el de 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 conocimiento de la interposición de una demanda de aumento de alquiler en su contra hasta la 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 del alquiler rige a partir de la notificación al arrendatario, de la demanda de aumento de alquiler, y no desde la fecha de la interposición de la demanda, y así deberán determinarlo las autoridades jurisdiccionales al resolver los reclamos que con base en esa norma se les planteen.">><sup>3</sup>*

"II. Jurisprudencia constitucional sobre el párrafo impugnado. Existe sobre el tema cuestionado suficiente producción jurisprudencial de esta misma Sala, aun en relación a los temas que, según se dijo, quedaron fuera del examen de esta sentencia. En cuanto se alega que lo establecido por el párrafo impugnado viola los artículos 39 y 41 Constitucionales, que conjuntamente nos representan la exigencia y garantía del debido proceso, un primer aspecto merece ser comentado. Ciertamente, esta Sala se pronunció decretando la inconstitucionalidad del artículo 122 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en la parte que negaba recurso a la fijación de alquileres, para lo cual se estimó que un efecto derivado del debido proceso es que la resolución que imponga un gravamen irreparable o de difícil reparación pueda ser, por vía de recurso, revisada por un Juez o Tribunal Superior que examine su legalidad o razonabilidad. A partir de esta decisión de la Sala, la fijación del alquiler ya no pudo ejecutarse, sino cuando a través de otorgarse oportunidad al afectado de ejercer recurso, un juez superior se hubiera pronunciado. Se hace notar que aun cuando el antecedente primario de este enfoque jurisprudencial se encuentra en la sentencia N°300-90, por referirse a la materia de pensiones alimentarias y a su especial naturaleza, el hecho de que se abra recurso sobre lo dispuesto provisionalmente, no implica que el monto así fijado de cuota alimentaria no pueda cobrarse de inmediato, situación distinta a la materia de alquileres que, pasa a cobrarse una vez se pronuncie el Superior, para establecer si se dan las diferencias en el precio del alquiler o no. Ver en ese sentido, la sentencia N°1951-96. En lo que toca al debido proceso, también existe jurisprudencia , estableciendo, por un lado, que el



hecho de que la ley establezca el momento de entrada en vigencia del nuevo precio, no implica una retroactividad de las que prohíbe la Constitución Política, por más que se llegue a pensar que se trata de una opción inconveniente. Pero, por otro, también se estableció que no hay violación al debido proceso cuando se dispone de un plazo para pagar las diferencias de alquiler, sin otro trámite, por cuanto ya en el proceso de fijación de alquileres se contó con la debida oportunidad de defensa y el pago de las diferencias en el precio del alquiler, son mera consecuencia de lo dispuesto en aquél proceso. Ver también, en ese sentido, sentencias de esta Sala números 2970-96, de las 15:06 horas del dieciocho de junio de mil novecientos noventa y seis y 4165-96, de las 16:33 horas del día catorce de agosto de aquél mismo año. "4

**b) Posibilidad de interponer proceso sumario de fijación de alquiler aunque existiera pendiente proceso abreviado de resolución de contrato**

**"V.-** No lleva razón el accionado en esos agravios y por ello no son de recibo para revocar la resolución venida en alzada, la cual ha de confirmarse. A la parte arrendante nada le impedía, teniendo establecido este proceso abreviado tendiente a que se declarara la resolución del contrato de arrendamiento, presentar otro de carácter sumario en contra del demandado, con la finalidad de que se fijara judicialmente un nuevo precio de alquiler, pues es entendido que de acogerse ese otro proceso, el nuevo precio de alquiler regiría en el tanto y en el cuanto el vínculo contractual entre las partes se mantuviera vigente, lo cual finalmente no ocurrió así. Igualmente, si en ese proceso sumario se determinó que el arrendante le adeudaba al inquilino diferencias de alquileres pagadas de más por concepto de renta provisional, y que las mismas se aplicarían a rentas futuras por haberlo así escogido expresamente el inquilino al amparo del artículo 122 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos -ver confesión en ese sentido del demandado a folio 328, en el escrito mediante el cual interpuso este incidente-, es entendido también que eso sería posible únicamente en el caso de que la relación arrendaticia no se extinguiera. Con todo lo anterior lo que se quiere decir es que no es cierta la tesis del apelante de que la parte actora, al establecer el proceso de fijación judicial de la renta, después de haber presentado este proceso abreviado de resolución contractual, estaba expresando una voluntad de prorrogar el contrato de arrendamiento, y que por eso no puede ahora ejecutar la sentencia



dictada en su contra, que resolvió el contrato de arrendamiento y que ordenó su desalojo del inmueble. El hecho de que en el proceso sumario se haya dispuesto que las rentas pagadas de más serían aplicadas al pago de rentas futuras, en ningún momento determina que el arrendamiento se prorrogó y que por ello la sentencia dictada en este proceso es inejecutable. Ello es así no solo por lo dicho anteriormente, sino también por las siguientes razones: en primer lugar, porque esa resolución dictada en el proceso sumario es de marzo de mil novecientos noventa y nueve, mientras que la sentencia de segunda instancia dictada en este proceso abreviado, que confirmó la de primera de instancia donde se decretó la resolución contractual, es de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, lo que significa que la situación ahora planteada por el demandado ya existía y por lo tanto quedó cobijada por la resolución contractual dispuesta. En segundo lugar no puede afirmarse, como lo hace el demandado, que la parte actora consintió en prorrogar el contrato con la aplicación de las rentas pagadas de más al pago de rentas futuras, porque esa imputación de pagos quien solicitó realizarla así fue el mismo demandado y no la parte arrendante, tal y como él mismo lo confesó a folio 328, por lo que no puede decirse que la actora haya manifestado alguna voluntad distinta a la que tiene manifestada en este juicio abreviado. En tercer lugar, y como bien lo razonó la autoridad de primera instancia, si a estas alturas la parte arrendante es en deberle al accionado alguna suma de dinero por diferencias de alquileres pagados de más, esa deuda no puede oponerla como obstáculo para evitar la ejecución de la sentencia que resolvió el contrato y ordenó su desalojo del inmueble, porque esa obligación crediticia, de carácter personal, no le otorga ninguna prerrogativa para mantenerse en el inmueble, por lo que si quiere obligar a la deudora a pagarla, debe acudir a la vía legal correspondiente."<sup>5</sup>

### **c) Posibilidad de recurrir el monto fijado por concepto de fijación provisional del aumento de alquiler**

- I. "En relación con el párrafo segundo del artículo 122 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7525 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco, esta Sala anuló por inconstitucionalidad la frase: "que no tendrá recurso alguno", contenida en el aparte segundo del artículo 122 de la ley citada, mediante la sentencia número 1951-96 de las once horas cincuenta y siete minutos del seis de abril, de mil novecientos noventa y seis, en el cual se señaló:



"VI.- (...) El caso en el cual se dictó la sentencia, se trataba de la fijación provisional del monto de una pensión alimenticia, que además de no tener recurso, ponía en riesgo la libertad del deudor, en caso de no pago. En el caso en estudio, no se amenaza ni afecta la libertad personal, pero no cabe duda de que el incumplimiento del depósito provisional fijado conlleva un gravamen irreparable o de difícil reparación, que es tener ese incumplimiento como "falta de pago de alquiler", lo que a su vez genera el derecho a promover desalojo, sin importar si posteriormente, en sentencia, se determina que el monto inicialmente fijado resultó excesivo. Como si fuera poco, el monto inicial de alquiler se fija -por ser en la primera etapa del proceso-, sin que el juzgador tenga más elementos de juicio que lo dicho por la parte actora, es decir, sin haber oído al demandado. El mismo ordenamiento jurídico le otorga a otros autos de menor trascendencia la posibilidad de ser recurridos en el sistema procesal civil vigente (ver arts. 559 y 560), de tal forma que no es razonable que en situaciones como la expuesta, no se permita recurrir de una resolución que aparte de tener "efecto propio", lesiona derechos fundamentales, como se verá.

IIIo. No cabe duda, como se indicó supra, que la fijación provisional de alquiler, en las circunstancias expuestas y con la consecuencia jurídica señalada (posibilidad de tener por incumplido el contrato de arrendamiento y en consecuencia dar base para el desalojo), produce un "efecto propio", más allá del procedimiento mismo en que se dicta, sin que ese efecto pueda corregirse con la solución normal de tener que esperar para impugnarlos conjuntamente con el acto final que están llamados a preparar. Tampoco cabe duda de que con ello se violan derechos fundamentales, como es el derecho a una defensa justa y efectiva y para aquellos que alquilan casa, a tener vivienda digna a un precio razonable, o para aquellos que alquilan local, a ejercer el comercio o profesión dentro de reglas del juego justas.

IVo. Conceder el derecho a recurrir en este tipo de casos, lejos de burocratizar la administración de justicia, pretende dar pleno sentido al "debido proceso" consagrado en el artículo 39 de nuestra Constitución, concepto desarrollado ampliamente en doctrina y en varias sentencias de esta Sala, incluyendo la citada y la 1739-92. Por otra parte, no puede alegarse válidamente que otorgar el derecho a recurrir en este caso, ocasione un perjuicio a la otra parte, porque ésta tendría ante el superior, igual garantía de ser oída e incluso respaldada en sus pretensiones. La única forma de garantizar ese derecho al juego justo derivado del debido proceso es equilibrando el proceso y otorgándole al inquilino el derecho de



apelación ante el superior de la resolución en cuestión, y con efecto suspensivo para garantizar que la sanción por el no pago del monto inicialmente fijado, no se ejecutará, hasta tanto no sea oído por el Superior, y éste fije -luego de oídas ambas partes-, un monto que considere acorde a la relación inquilinaria. También hay que señalar que atendiendo a las reglas de lógica y justicia, el monto inicial fijado, debe empezar a regir al período semanal, mensual, trimestral o anual en que se fijó en el contrato la obligación de pago de alquiler, siguiente a la firmeza de la resolución en que se acuerda, y no a los ocho días como parece haberlo interpretado la juzgadora.”<sup>6</sup>

#### **d) Parámetros de Fijación de la Renta Provisional**

“I).- Se impugna en primer término, la facultad del juzgador, establecida en el párrafo segundo del artículo 122 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de fijar una renta provisional, en el auto inicial del proceso sumario de aumento de alquiler, facultad que según se señala, es ilimitada, dado que el juez decide el monto conforme a su libre albedrío, sin siquiera solicitar otros indicios que los argumentos del dueño del inmueble en el escrito inicial de la demanda; dicha circunstancia, en criterio del accionante, no significa otra cosa que la imposición arbitraria de una sanción.- En este sentido cabe indicar, que esa facultad no es ilimitada: en los procesos de aumento de alquiler, como en todo otro proceso jurisdiccional, el juez está sujeto a los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad; y además está obligado constitucionalmente a fundamentar debidamente sus resoluciones.- La norma cuestionada no impide al juzgador allegar al expediente otros elementos de juicio, distintos de los que aporta el actor, para determinar la fijación provisional que se cuestiona, de forma que queda a su criterio determinar si los documentos aportados con el escrito inicial resultan suficientes para fijar un monto provisional razonable o si por el contrario, debe solicitar de previo a su dictado, otras probanzas que le otorguen mayores elementos de juicio a la hora de resolver.- En todo caso, tal y como lo reconoce el propio accionante, ya esta Sala, en la sentencia número 1951-96, de las once horas cincuenta y siete minutos del veintiséis de abril de este año, declaró inconstitucional la frase de esa norma según la cual, no procedía recurso alguno contra la fijación provisional del alquiler; y en esos términos, como la decisión del juzgador está sujeta al control de legalidad por parte del superior en grado, el arrendatario disconforme con



ella, podrá reclamar válidamente ante éste último la modificación de la renta, si la considera arbitraria o desproporcionada, y aportar a esos efectos, las probanzas que considere necesarias.- No se está en presencia de una sanción para el arrendatario impuesta por el juez según su libre apreciación -como erróneamente parece entenderlo el gestionante- y mucho menos de una excepción al principio de interdicción de la arbitrariedad propio del sistema democrático, sino de la fijación inicial de un nuevo monto de la renta que perfectamente puede modificarse, bien al resolver el superior de la apelación que contra ella se interponga, o en su caso en la sentencia final, y de allí que en este extremo de la acción, los alegatos del accionante son improcedentes.- II).- También se alega que el legislador, al dictar la norma cuestionada, pasó inconstitucionalmente del sistema de legalidad que establece la Constitución Política, al de equidad, dado que autorizó al juez para legislar, con infracción del principio de reserva de ley, al disponer que en la resolución inicial de las acciones judiciales relativas al reajuste del precio del arrendamiento, si el arrendatario no deposita el monto que fije provisionalmente dicha resolución inicial, incurrirá en una causal, de mera creación judicial se entiende, que se denomina "de falta de pago del alquiler" y que dará lugar, en el supuesto de que no se pague ese aumento o diferencia, al inmediato desalojo del inmueble sin juicio de desahucio previo, lo que convierte "por arte de magia" unas simples diligencias de reajuste de precios, en un juicio de desahucio, con causal automática y sin derecho de audiencia y de defensa". En este extremo deben hacerse varias precisiones: en primer término, no es cierto que la causal de desahucio que allí se prevé sea de creación judicial.- Es del tenor literal del párrafo tercero del artículo 122 cuestionado, que dispone expresamente que "si el arrendatario no deposita el monto fijado, dentro de los ocho días siguientes al de la notificación, incurrirá en falta de pago del alquiler", de donde deriva el hecho fáctico que podría dar lugar al desahucio, y de allí que la afirmación de que se lesiona el principio de reserva legal carece abiertamente de fundamento. Pareciera que en el fondo, el accionante estima que es el monto que fije el juez, el que determina el acaecimiento o no de la causal, lo que no es de recibo, pues es más bien el incumplimiento de la decisión judicial, por parte del arrendatario, el hecho que eventualmente podría dar lugar a la terminación del arrendamiento y al consecuente desalojo.- Pero en ese supuesto, tampoco se produce una "conversión" de las diligencias de aumento de alquiler en un proceso de desahucio, como se afirma. La norma en cuestión no



sólo no dispone tal procedimiento, sino que por el contrario, se limita únicamente a señalar que si no se deposita la suma fijada dentro de los ocho días siguientes a la notificación, esa circunstancia constituye falta de pago y hasta allí. No hay en la ley cuestionada ninguna disposición, ni indicio, que lleve a la conclusión a la que llegó el accionante. Lo procedente en tales supuestos, es que el arrendador interponga, si su intención fuera la de terminar con el arrendamiento, el correspondiente proceso de desahucio por falta de pago, con base en el incumplimiento de la resolución judicial aludida, dentro del cual podrá el arrendatario ejercer válidamente sus derechos de audiencia y defensa, en relación con la falta de pago que le sea achacable, pero bajo ninguna circunstancia implica que el juez esté facultado para ordenar en las diligencias de aumento de alquiler, el desalojo inmediato del inmueble. En mérito de lo anterior, debe, pues, rechazarse este extremo de la pretensión anulatoria.- III).- Finalmente, se cuestionan los párrafos cuarto y quinto del artículo 122 de repetida cita, los que según se alega, lesionan el principio de irretroactividad de la ley establecido en el artículo 34 constitucional, al otorgarle a la sentencia que dicte el juez en los procesos de aumento de alquiler, efectos retroactivos a la fecha de interposición de la demanda.- Sobre el particular, ya esta Sala ha emitido varios pronunciamientos, en los que ha declarado la constitucionalidad de esas disposiciones. Entre ellos se encuentran las sentencias números 2791-96, de las once horas cincuenta y un minutos del siete de junio y 2970-96, de las quince horas seis minutos del dieciocho del mismo mes, ambas del año en curso, y en la primera de ellas se expresó: El último punto que se discute es la violación del principio de retroactividad 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 sentencia deben regir hacia el futuro. La retroactividad a que hace alusión el artículo 34 de la Constitución Política es la que pretende interferir 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 conllevan beneficio para los interesados. Es evidente que no es este el caso que se plantea, porque el párrafo cuarto del artículo 122 nada dispone sobre situaciones ocurridas antes de su promulgación, sino que se limita a fijar el momento en que





Judicial de San José.”<sup>8</sup>

## FUENTES CITADAS

- <sup>1</sup> LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS, Ley N° 7527 del 10 de julio de 1995. Artículo 122.
- <sup>2</sup> Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 2000-01395 de las dieciocho horas con cincuenta y siete minutos del nueve de febrero del dos mil.
- <sup>3</sup> Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 1999-05667 de las quince horas con quince minutos del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y nueve.
- <sup>4</sup> Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 2000-06975 de las catorce horas con cincuenta y siete minutos del nueve de agosto de dos mil.
- <sup>5</sup> Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, Resolución N° 374 de las nueve horas cinco minutos del diecinueve de setiembre del dos mil.
- <sup>6</sup> Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 1999-07667 de las dieciséis horas con treinta y tres minutos del seis de octubre de mil novecientos noventa y nueve.
- <sup>7</sup> Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 4392-1996 de las doce horas cuarenta y dos minutos del veintitrés de agosto de mil novecientos noventa y seis
- <sup>8</sup> VARELA MARTÍNEZ (Mario José), Proceso de Fijación de Alquiler: Problemática alrededor del Artículo 122 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, San José, Costa Rica, Tesis de grado para optar por el título de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2003, p.p. 141 y 142. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura Tesis 4170).



## **AVISO LEGAL**

*El Centro de Información Jurídica en Línea es un centro de carácter académico con fines didácticos, dentro del marco normativo de los usos honrados realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683, reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos, acuerdos municipales, reglamentos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683. Elabora compendios de obras literarias o de artículos de revistas científicas o técnicos con fines didácticos dentro de los límites estipulados en el artículo 58 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039.*