



## Informe de Investigación

**Título:** Jurisprudencia relacionada al artículo 122 Ley de Arrendamientos

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil	<b>Descriptor:</b> Arrendamiento
<b>Tipo de investigación:</b> Compuesta	<b>Palabras clave:</b> Fijación provisional de alquiler, resolución del contrato, constitucionalidad del artículo
<b>Fuentes:</b> Normativa, Jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 03 - 2010

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1 Resumen.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Normativa.....</b>	<b>2</b>
ARTICULO 122.- Pretensiones en proceso sumario. ....	2
<b>3 Jurisprudencia.....</b>	<b>2</b>
a)Fijación provisional de alquiler.....	2
b)Resolución del contrato de arrendamiento.....	4
c)Constitucionalidad del artículo 122 LGAUS.....	5

#### 1 Resumen

En el presente informe se adjunta jurisprudencia sobre el artículo 122 párrafo segundo de la Ley de Arrendamientos, en complemento a la existente en el sistema la número 2031- JURISPRUDENCIA SOBRE EL ARTÍCULO 122 DE LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS.



## 2 Normativa

Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos<sup>1</sup>

### **ARTICULO 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, **(que no tendrá recurso alguno)**, el Tribunal fijará el precio o el alquiler provisional, que el arrendatario deberá depositar, sin perjuicio de que esa fijación sea modificada en sentencia.

*(Mediante Resolución N° 1951-96 del 26 de abril de 1996 la Sala Constitucional indicó que la frase resaltada en negrita es inconstitucional, así como cualquier interpretación o aplicación que niegue el recurso de apelación con efecto suspensivo, contra las resoluciones que establezcan o impongan una fijación provisional de aumento de alquiler)*

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.

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.

## 3 Jurisprudencia

### **a) Fijación provisional de alquiler**

[Sala Constitucional]<sup>2</sup>

Texto del extracto:



Considerando: I.o. Como bien lo afirma la Licenciada Rojas, la sentencia 0300-90 de este Tribunal, reconoció el derecho de toda persona a pedir la revisión de una resolución o sentencia ante un Superior, si en ella se le causa gravamen o daño que afecte un derecho fundamental. Reconoció también el derecho de impugnar los actos de procedimiento o preparatorios, normalmente irrecurribles, cuando tengan "efecto propio", es decir, los que en Derecho Administrativo se conocen como "actos separables" en cuanto causan por sí mismos un gravamen más allá del procedimiento mismo en que se dictan, de manera que ese efecto no podría corregirse con la solución normal de tener que esperar para impugnarlos conjuntamente con el acto final que están llamados a preparar.

Textualmente en lo que interesa se dijo: En efecto, un importante derivado del debido proceso es el derecho a que un tribunal superior examine o reexamine, por vía de recurso, la legalidad y razonabilidad de toda sentencia o resolución jurisdiccional que imponga a la persona un gravamen irreparable o de difícil reparación, al menos cuando ese gravamen incida sobre uno de sus derechos o libertades fundamentales sustanciales (de goce), como es la libertad personal.

VI.- Tesis similar es la que prevalece hoy en el Derecho Público en general, el cual reconoce, de principio, el derecho de impugnar los actos de procedimiento o preparatorios, normalmente irrecurribles, cuando tengan "efecto propio", es decir, los que en Derecho Administrativo se conocen como "actos separables" en cuanto causan por sí mismos un gravamen más allá del procedimiento mismo en que se dictan, de manera que ese efecto no podría corregirse con la solución normal de tener que esperar para impugnarlos conjuntamente con el acto final que están llamados a preparar (V., p. e j., art., 163.2 Ley General de la Adm. Pública). Al nacer, pues, ese derecho a recurrir contra los actos separables, de un principio general de Derecho Público, ergo lo es del derecho de la Constitución, con el mismo rango que sus normas expresan (como lo reconoce el art. 7.1 de la misma Ley General). 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.

III.o. 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.

IV.o. 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.

Vo. En consecuencia, conforme a lo expuesto, procede declarar inconstitucional la frase “que no tendrá recurso alguno”, contenida en el párrafo segundo del artículo 122 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigentes, así como cualquier interpretación o aplicación que niegue el recurso de apelación con efecto suspensivo, contra las resoluciones que establezcan o impongan una fijación provisional de aumento de alquiler.

Por tanto: Se evacua la consulta señalando que la frase “que no tendrá recurso alguno”, contenida en el párrafo segundo del artículo 122 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente es inconstitucional por violación a las reglas del debido proceso, así como cualquier interpretación o aplicación que niegue el recurso de apelación con efecto suspensivo, contra las resoluciones que establezcan o impongan una fijación provisional de aumento de alquiler.

### ***b) Resolución del contrato de arrendamiento***

[Tribunal Segundo Civil Secc. II]<sup>3</sup>

Texto del extracto:

“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."

### ***c) Constitucionalidad del artículo 122 LGAUS***

[Sala Constitucional]<sup>4</sup>

Extracto de la sentencia:

La acción de inconstitucionalidad contra el párrafo cuarto del artículo 122 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos que plantea la representante de la sociedad demandante, por violentar el artículo 34 de la Constitución Política ha sido planteada en esta jurisdicción en otras oportunidades. Como asunto base se tiene el proceso de reajuste de alquiler que se tramita en el Juzgado Cuarto Civil de Menor Cuantía del Primer Circuito Judicial de San José, en el que se invocó la inconstitucionalidad de la norma impugnada, de conformidad con párrafo primero del artículo 75 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional. Sin embargo existen precedentes de esta Sala, que examinaron el argumento de que la norma impugnada resulta inconstitucional por violentar la irretroactividad de las normas, los cuales resultan aplicables al presente caso:

"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)

También se estableció, en sentencia número 8613-98, de las 16:36 horas del primero de diciembre de 1998, que:

"... señala el promovente que la norma cuestionada viola el principio de justicia, racionalidad y proporcionalidad que establece el artículo 41 de la Constitución Política, pues no es lógico que dentro de un proceso donde no hay contención entre partes respecto a la procedencia de un aumento de alquiler, se aplique a una de ellas una medida hasta cierto punto sancionadora.- El hecho de establecer que el monto del alquiler fijado en sentencia es retroactivo a la fecha en que se interpuso la demanda no apareja ninguna sanción procesal al arrendatario. Dicho monto, conforme se indicó, puede ser incluso inferior al fijado en forma provisional en cuyo caso las diferencias deberán devolverse al arrendatario. No es una norma irracional ni desproporcionada pues lo que se pretende, conforme se indicó es reconocer al arrendante su derecho a un reajuste en el precio del alquiler en un tiempo determinado por la ley.- Con base en todas las razones expuestas procede rechazar por el fondo esta acción.-

"No existe razón para variar de criterio y por ello esta acción debe rechazarse por el fondo." (Sentencia No. 2000-01395 de las dieciocho horas con cincuenta y siete minutos del nueve de febrero de dos mil).-

Al igual que sucede con el anterior caso, dado que se trata de una reiteración de alegatos de inconstitucionalidad contra el párrafo cuarto del artículo 122 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, y no existen razones para variar lo resuelto por esta Sala, de conformidad con el



artículo 9 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, procede rechazar por el fondo la acción, como en efecto se hace.



**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley General de Arrendamientos Urbanos Y Suburbanos. Ley número 7527 del 10 de julio de 1995. Artículo 122.
- 2 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución número 1951. San José, a las once horas cincuenta y siete minutos del veintiséis de abril de mil novecientos noventa y seis.
- 3 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA . Resolución número 374. San José, a las nueve horas cinco minutos del diecinueve de setiembre del dos mil.
- 4 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución número 7989. San José, a las catorce horas con cincuenta y seis minutos del veintidós de junio del dos mil cinco.