



## Informe de Investigación

### TÍTULO: LA NOTIFICACIÓN EN LA RELACIÓN DE ARRENDAMIENTO

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil	<b>Descriptor:</b> Arrendamiento
<b>Tipo de investigación:</b> Compuesta	<b>Palabras clave:</b> notificación, formas, arrendamiento
<b>Fuentes:</b> Doctrina Normativa Jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 06/10

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1. RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
<b>2. DOCTRINA.....</b>	<b>2</b>
La notificación en el marco de la relación arrendaticia.....	2
<b>3. NORMATIVA.....</b>	<b>3</b>
a) Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos.....	3
<b>4. JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>5</b>
a) Formas de notificar en el arrendamiento .....	5
b) Carga de la prueba de notificación.....	7

#### 1. RESUMEN

El presente informe de investigación recopila información sobre la comunicación entre las partes de la relación arrendaticia por medio de la notificación, se incluye doctrina nacional que comenta la normativa vigente, la cual también se incluye, y se exponen citas jurisprudenciales en las que se desarrollan los requisitos que debe tener la notificación para que sea válida y conforme a derecho.



## 2. DOCTRINA

### ***La notificación en el marco de la relación arrendaticia***

[RIVERO SÁNCHEZ]<sup>1</sup>

*"Las notificaciones a que hace referencia el presente artículo, son las que hace una parte a las otro en el marco de ejecución la relación arrendaticia. Por tanto, no se trata de las notificaciones judiciales, que tienen lugar en el contexto de un proceso judicial y para las cuales deben observarse las disposiciones de la Ley de Notificaciones.*

*Debe señalarse que, en general, todas las notificaciones y comunicaciones que una parte haga a la otra en el marco de ejecución de la relación arrendaticia, deben ajustarse a las prescripciones del presente artículo. En especial, deben regirse por las reglas de notificación que sienta el artículo 19, las comunicaciones a las que se refieren los artículos 34 (sobre la necesidad de hacer reparaciones al bien), 45 (sobre la concurrencia de uso), 51 ( sobre la solicitud de inspección del inmueble), 52 (sobre la aparición de un vicio o defecto grave de la cosa o sobre la necesidad de adopción de medidas de protección para el bien contra un peligro o daño previsible).*

*Sólo excepcionalmente la Laus se aparta de la regla sentada en el artículo 19. Están en este caso de excepción, las comunicaciones a que se refieren los artículos 102 y 103, respecto de las cuales se prevé la posibilidad de la notificación judicial (véase el comentario a los artículos antes señalados).*

*La comunicación puede hacerse mediante acta notarial o simple entrega del documento. Debe tenerse presente que el artículo requiere la presencia del notario, de dos testigos o de la autoridad*



*de policía del lugar, sólo en el supuesto de que "el destinatario no quiera o no pueda firmar el recibo del documento o no se encuentre en los lugares indicados".*

*La Laus introduce en este punto la figura del domicilio contractual, que es aquel que se indica en el contrato como lugar para oír notificaciones. Este domicilio contractual puede o no coincidir con la casa de habitación.*

*Como ya se indicó, la presencia de notario, testigos o autoridad de policía no es necesaria cuando el destinatario de la comunicación está presente en el lugar y firma el recibo de la comunicación."*

### **3. NORMATIVA**

#### ***a) Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos***

#### **ARTICULO 11.- Contenido del contrato.**

En los contratos de arrendamiento escritos, el documento deberá contener, por lo menos, las siguientes estipulaciones:

- a) Nombres, calidades y personerías del arrendador y del arrendatario.
- b) Cita de inscripción, en el Registro Público, del inmueble objeto del contrato. Si el bien no está inscrito, el contrato mencionará el documento fehaciente donde conste el derecho de propiedad o de posesión.

Además, se indicará la ubicación exacta del inmueble.

- c) Descripción detallada del inmueble arrendado y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento, el estado de conservación de los bienes y, en



su caso, los vicios o defectos que acompañan la cosa.

- d) Descripción individualizada de otros muebles no fungibles que las partes convengan incluir en la contratación, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos.
- e) Mención expresa del destino específico al que se dedicará el inmueble arrendado.
- f) Monto del precio del arrendamiento o alquiler, lugar donde se pagará y forma de pago.
- g) Plazo del arrendamiento.
- h) Domicilios que las partes señalan para las notificaciones.
- i) Otras cláusulas convenientes para los contratantes, en concordancia con lo dispuesto en esta ley.
- j) Fecha del contrato.

#### **ARTICULO 19.- Notificación.**

Una parte de la relación arrendaticia puede notificar a la otra, mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato.

Cuando el destinatario no quiera o no pueda firmar el recibo del documento o no se encuentre en los lugares indicados, la notificación se entregará a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años que se halle en la casa de habitación o en el domicilio señalado. En tales casos, a falta de notario, la notificación se practicará ante dos testigos o ante la autoridad de policía del lugar, quienes deberán anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento.

#### **ARTICULO 71.- Prórroga tácita.**

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



La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien. Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato.

Sin perjuicio de la prórroga tácita operada, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.

#### **4. JURISPRUDENCIA**

##### ***a) Formas de notificar en el arrendamiento***

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN SEGUNDA]<sup>2</sup>

*"VI- En primer lugar, de conformidad con lo establecido por el artículo 19 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, **las comunicaciones que hayan de hacerse las partes en el transcurso de la relación inquilinaria, siempre que no requieran formalidades especiales, pueden hacerse de dos formas: 1- mediante simple entrega del documento y; 2- mediante acta notarial.** Las comunicaciones pueden efectuarse **directamente a la parte, en su casa de habitación o en el domicilio contractual.** Si se efectúa por medio de acta notarial y la parte receptora no desea firmar, el Notario Público deberá dejar constancia en el acta de tal situación (artículos 94 y 102 inc. h) del Código Notarial). Si la entrega de la comunicación se hace sin seguir el trámite previsto para las actas notariales, la notificación debe practicarse ante dos testigos o ante la autoridad de policía del lugar, quienes deberán anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento. V- Es evidente que no se efectuó la comunicación respectiva al inquilino Alfonso Pereira Ferreiro mediante acta notarial, pues de*

ninguna manera se cumplió con la normativa atinente a tales instrumentos públicos. En un primer momento, el representante de la sociedad actora se presentó unilateralmente ante la Notario Marybeth Chinchilla Céspedes, manifestándole a la fedataria pública –no al inquilino- que la arrendante no querría prorrogar el contrato de arrendamiento al vencimiento del plazo. Asimismo, le manifestó que deseaba efectuar la prevención al inquilino mediante entrega de una certificación de la escritura que se estaba otorgando. Tal comparecencia ante la licenciada Chinchilla Céspedes era innecesaria e inocua. Lo que debe realizarse al inquilino es una comunicación de la voluntad de la arrendante de no querer prorrogar el contrato, lo cual puede hacerse mediante una simple nota firmada por la parte arrendadora. **No es necesario, en absoluto, que la parte actora tenga que manifestarle su intención a un Notario y que se levante un acta de sus manifestaciones.** En todo caso, la comparecencia ante el fedatario público es inocua, pues lo que produciría efectos jurídicos es la comunicación de la manifestación de voluntad de la parte arrendante a la parte arrendataria, para lo cual regirían los principios establecidos por el citado artículo 19 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. La función notarial de la licenciada Chinchilla concluyó a las once horas del seis de julio de mil novecientos noventa y nueve, cuando se firmó la manifestación unilateral del señor Marcelo Martén Sancho. Pero al momento de haberse supuestamente entregado la comunicación al demandado no se efectuó acta notarial alguna. No se levantó la escritura correspondiente y de ninguna manera puede admitirse que una simple constancia agregada a una escritura que se había otorgado antes constituya parte de ese instrumento concluido.

(...)

El acto de notificación mediante acta notarial se realiza en el lugar y el Notario Público debe consignar el instrumento respectivo en su protocolo, con las formalidades respectivas. Es un procedimiento simple, pero que debe reunir los requisitos legales correspondientes. El artículo 19 de la Ley de Arrendamientos permite que la notificación se haga mediante acta notarial, pero no permite que se haga informalmente mediante una simple constancia puesta al margen de una escritura que ya se había otorgado.

(...)

VII- *En síntesis, la comunicación no se efectuó según los cánones previstos por el artículo 19 de la Ley de Arrendamiento, no se cumplió lo dispuesto por el Código Notarial para efectuar un acta, no se firmó la constancia de que el inquilino no quiso recibir la comunicación con dos testigos, ni tampoco se hizo presente la autoridad policial para hacer constar tal circunstancia. Además, ni siquiera se le entregó la comunicación. Esta se la llevó nuevamente el licenciado Martén. No se puede forzar la normativa notarial, como lo hace el recurrente, para tratar de ver la existencia de un acta notarial donde ni siquiera existen los más mínimos elementos de tal tipo de actuación cartular."*

#### **b) Carga de la prueba de notificación**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN SEGUNDA]<sup>3</sup>

*"En criterio de este Tribunal, la sentencia recurrida debe ser revocada, para en su lugar acoger parcialmente la demanda, en la forma que se dirá. El incumplimiento contractual de la demandada está plenamente demostrado: dio por terminado el convenio unilateralmente, pero sin darle a la actora el preaviso de un mes pactado, antes de desalojar el inmueble. **La accionada alegó que sí cumplió con ese requisito, pero no lo demostró, y a ella le correspondía la carga de la prueba sobre ese punto porque estaba en la posibilidad material y jurídica de poder hacerlo (doctrina del artículo 19 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos).***

VIII.- *Con base en ese incumplimiento la actora ciertamente solicitó la ejecución forzosa del contrato, pero esa pretensión no puede verse aisladamente ni en forma estricta únicamente bajo la óptica del sentido técnico que la pretensión pueda tener, sino de acuerdo a su contenido real según el contexto de toda la demanda. La actora en ésta en ningún momento menciona que la accionada debe seguir ocupando el local arrendado. Lo que pide es que se le obligue a pagarle los alquileres que dejó de percibir por la terminación unilateral y anticipada del contrato efectuada por la accionada, cuando a éste aún le faltaba plazo para terminarse según el plazo convenido para ese*

*fin, al no haber la accionada efectuado esa ruptura dándole el respectivo preaviso pactado. Esa conducta de la demandada le causó a ella, dijo la actora en su demanda, “un grave perjuicio millonario”, pues “...la demandada debió notificarme con un mes de anticipación la ruptura del contrato, tal y como éste mismo lo indicaba, para cumplir una cláusula que era ley entre las partes y para permitirme buscar un nuevo inquilino para el local, pero no lo hizo así...” -ver hecho undécimo de la demanda a folios 7 y 8-. Luego, en la petitoria de su demanda, la actora cuantificó ese presunto “perjuicio millonario” que sufrió, en la suma de ¢16.095.172, por el concepto ya indicado. Es decir, desde la óptica de la actora, lo que pretende es la declaración de que la demandada forzosamente está obligada a pagarle todos los alquileres que pudo haber percibido si el contrato hubiera continuado hasta su final de acuerdo al plazo pactado, lo que no pudo hacer debido al incumplimiento de la demandada en la forma ya indicada, causándole así el “perjuicio millonario” anteriormente reseñado. Lo que en realidad está pretendiendo entonces la actora no es otra cosa que la demandada le indemnice ese perjuicio que le causó, que no es otra cosa que un lucro cesante, a lo cual definitivamente tiene derecho la actora de conformidad con lo establecido en los artículos 21, 22, 627, 632, 692, 702, 704, 1022 y 1023 del Código Civil -pero no en la cantidad que ella pretende-, porque los contratos se hacen para cumplirlos y la demandada definitivamente no lo cumplió. Desde esa perspectiva no se comparte entonces el criterio utilizado por la autoridad de primera instancia para declarar sin lugar la demanda, porque en realidad ésta sí es procedente, sin que ello implique violación a lo dispuesto en los artículos 99 y 155 del Código Procesal Civil, porque en la demanda definitivamente sí hay un ruego específico de que se condene a la demandada a pagar el perjuicio que ocasionó con su conducta contractual. Lo contrario equivaldría a cohonestar ese tipo de conductas, lo que obviamente no es procedente (artículos 21 y 22 del Código Civil).”*



**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 RIVERO SÁNCHEZ Juan Marco. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos Comentada. Primera Edición. Ediciones Jurídicas Areté. San José. Costa Rica. 1999. Pp 71-72.
- 2 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN SEGUNDA.-San José, a las diez horas del veintiuno de junio de dos mil cinco.- N° 169.
- 3 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA .- San José, a las once horas del veintiocho de junio de dos mil cinco.- N° 187.