

## Informe de Investigación

**Título:** El Depositario Judicial y el Arrendamiento.

|   |   |
|---|---|
| <b>Rama del Derecho:</b><br>Derecho Civil.              | <b>Descriptor:</b><br>Arrendamiento.  |
| <b>Tipo de investigación:</b><br>Compuesta.             | <b>Palabras clave:</b><br>Depositario Judicial, Custodía de un bien, decreto judicial, Artículo 66 de la Ley General de Arrendamientos. |
| <b>Fuentes:</b><br>Doctrina, Normativa, Jurisprudencia. | <b>Fecha de elaboración:</b><br>06 – 2010.  |

### Índice de contenido de la Investigación

|  |          |
|--|----------|
| <b>1 Resumen</b> .....   | <b>1</b> |
| <b>2 Doctrina</b> .....  | <b>2</b> |
| a)Requisitos previos para el nombramiento del Depositario Judicial.....                                      | 2        |
| A. Necesidad de custodiar un bien.....   | 2        |
| B. Necesidad de decreto judicial emanado de una autoridad judicial competente.....                           | 4        |
| <b>3 Normativa</b> .....   | <b>5</b> |
| ARTICULO 66.- Depósito judicial del precio.....  | 5        |
| <b>4 Jurisprudencia</b> .....  | <b>6</b> |
| Acción de inconstitucionalidad del Artículo 66 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos..... | 6        |

#### 1 Resumen

En el presente informe, se consigna información sobre el depositario judicial en el caso del arrendamiento, siendo que este es el encargado de resguardar los intereses del dueño del inmueble y de inquilino de éste. Se recopila un extracto de tesis de grado, el artículo 66 de la ley de arrendamientos y una jurisprudencia sobre la constitucionalidad del mismo.



## 2 Doctrina

### ***a) Requisitos previos para el nombramiento del Depositario Judicial***

[Orue Rivera]<sup>1</sup>

Como requisitos previos para el nombramiento del depositario judicial, hemos considerado que los mismos se pueden resumir en dos: 1) La necesidad de custodiar un bien y 2) Necesidad de un decreto emanado de una autoridad judicial competente.

A continuación, pasamos a desarrollar cada uno de ellos por separado.

#### **A. Necesidad de custodiar un bien.**

Como un primer paso en el desarrollo de debemos aclarar el sentido que le estamos este trabajo al término "custodiar", para así evitar futuras confusiones.

En primer lugar, el contenido del concepto antes mencionado dentro del Depósito Judicial, no debe restringirse a nuestro criterio, únicamente al deber de guarda conservación de la cosa que a todo depositario compete.

Este término debe entenderse en un sentido más amplio, es decir, "custodiar" no solamente implica velar por la referida guarda y conservación de la cosa, sino que también debe ser entendido en función de una naturaleza precautoria.

Esta última idea encuentra su sentido en el hecho de que en todos los casos en que se nombra un depositario judicial, existe de por medio un interés en que la cosa objeto del depósito se encuentre ajena a daños, destrucción, abandono y en general a cualquier tipo de menoscabo y enajenación, sea cual sea la causa o el sujeto ocasionante del mismo.

Ahora bien, después de esta explicación y concentrándonos en lo que a la necesidad de custodiar un bien se refiere, la misma se surge como un requisito de procedimiento para el nombramiento de un depositario judicial, convirtiéndose así



en la causa generadora del mismo. Lo anterior por cuanto debe existir de antemano un motivo, o como bien lo hemos llamado nosotros, una causa, que justifique la aparición en escena del instituto del Depósito Judicial, pues no tendría razón de ser el nombramiento de un depositario judicial si no existe una necesidad evidente de custodiar un bien.

En nuestra legislación procesal, podemos encontrar varios ejemplos relativos a esta necesidad de custodiar un bien y el correlativo nombramiento de un depositario judicial. Por ejemplo, en materia de sucesiones al regularse el aseguramiento de bienes, el numeral 884 en su inciso primero dispone:

"Si se hubiere decretado a solicitud de interesado, y este no promoviera al mismo tiempo el proceso sucesorio, el juez elegirá, un depositario de su libre nombramiento y remoción, a quien podrá exigirle que rinda una garantía satisfactoria. También se nombrará un depositario, cuando promovido el aseguramiento de bienes al mismo tiempo que la testamentaria, no ocurriera inmediatamente a aceptar el albacea elegido por el testador."

Otro ejemplo a mencionar, se presenta dentro del tema del Concurso de Acreedores en el Código Procesal Civil, pues en los artículos 740 inc d. en relación con el artículo 756 se dispone como una de las medidas precautorias a tomar una vez declarado el estado de concurso el depósito de los bienes del fallido:

Art. 740. "La resolución en la que se estado de concurso dispondrá...  
d ) La ocupación, inventario y depósito de los bienes del fallido, para lo cual el juez podrá comisionar un notario."

"El juez o en su caso el notario que aquél comisione, practicarán la ocupación e inventario de los bienes del fallido y los depositará en el curador. Si las circunstancias lo requieren, podrán nombrarse a otras personas como depositarios, designación que hará el juez de acuerdo con el curador."

Finalmente, para concluir este primer punto, citaremos como un último ejemplo la disposición contenida en el artículo 685 del ya citado Código, el cual se refiere a la presentación de vehículos en procesos ejecutivos prendarios. En este artículo arriba enunciado, se hace palpable la necesidad de custodia de un bien, de manera tal que no resulte nugatorio el derecho del acreedor o de un posible adjudicatario, razón por la cual se dispone el depósito judicial del vehículo entre otras cosas. A la letra, dicho numeral reza:

"Cuando se ordene la presentación de un vehículo al Tribunal, o cuando se haya

rematado en virtud de ejecución prendaria, y el propietario o tenedor se negare a entregarlo o presentarlo, se ordenará a las autoridades de tránsito la incautación del vehículo, en cualquier lugar donde se encuentre, para que sea presentado al tribunal, para disponer su depósito o para entregarlo al comprador... "

## **B. Necesidad de decreto judicial emanado de una autoridad judicial competente.**

Como segundo requisito previo para que se nombre depositario judicial, es indispensable la existencia de un decreto judicial que ordene la constitución de un depósito. Esto en virtud de que la figura, en sí del depositario judicial no puede nacer a la vida jurídica si no es por una decisión de la autoridad competente que así lo disponga.

Lo anterior es el producto de la disposición clara y expresa contenida en el artículo 1361 del Código Civil, que literalmente dice:

“El depósito judicial se constituye por decreto del juez, y se comprueba por el acta respectiva.”

Como bien lo hemos manifestado a lo largo de las distintas conceptualizaciones que del depósito judicial se han indicado, en la mayoría de ellas está presente la idea de que el mismo no es producto de un convenio o acuerdo ínter partes, sino que, por el contrario, es el resultado de un decreto u orden judicial.

Sirva de ejemplo lo que al respecto el jurista Ramón Sánchez Medal apunta el concepto de depósito judicial:

"... No es un contrato, sino un acto procesal, ya que el depositario no recibe el bien ni del ejecutante ni del ejecutado sino por decreto del juez."

Cerramos el presente apartado con un criterio jurisprudencial que al referirse a la forma de constitución del depósito judicial enuncia lo siguiente:

" El depósito judicial es el que se constituye de orden o a la orden de una autoridad de justicia..."



### 3 Normativa

#### **ARTICULO 66.- Depósito judicial del precio.**

[Ley de Arrendamientos]<sup>2</sup>

Dentro del plazo que se establece en el tercer párrafo del artículo 58 de esta ley, el arrendatario puede pagar el precio del arrendamiento, mediante depósito judicial, sin necesidad de oferta real de pago.

Para que el pago sea válido, el depósito debe efectuarse a la orden de la autoridad judicial competente del lugar donde está situado el inmueble y, en la boleta de depósito, deben indicarse el período de arrendamiento al cual corresponde el pago y la dirección exacta del arrendador, a quien el Tribunal deberá notificarle la existencia del depósito.

Los depósitos siguientes, para ser válidos, deben efectuarse a la orden de la misma autoridad.

Si el arrendatario se limita a depositar la renta, sin promover diligencias de consignación de pago, la autoridad judicial competente girará al arrendador el monto del depósito, sin dilación de trámites ni notificaciones y declarará firme la resolución que recaiga. Los depósitos siguientes se girarán sin que precise nueva resolución.

## 4 Jurisprudencia

### ***Acción de inconstitucionalidad del Artículo 66 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos***

[Sala Constitucional]<sup>3</sup>

SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las trece horas cincuenta y un minutos del diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete.- Acción de inconstitucionalidad promovida por SMV, contra el artículo 66 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco.-

Resultando:

1.- La acción tiene por objeto que se anule el artículo 66 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en cuanto establece que para que el depósito judicial del precio del arrendamiento sea válido, debe hacerse a la orden de la autoridad judicial competente del lugar donde está situado el inmueble. En criterio de la accionante, declarar inválido el depósito hecho en contravención de ese artículo, constituye una sanción desproporcionada y exagerada, y además, lesiona el derecho de propiedad sobre la suma de dinero depositada y sus frutos (intereses), pues aparte de las consecuencias desproporcionadas, se viola su derecho sobre el bien depositado, además del de propiedad sobre esa suma, que en definitiva le corresponde al depositario.- Por otra parte, señala que la norma impugnada también lesiona la presunción de inocencia, tutelada en el artículo 39 de la Constitución Política, dado que supone de previo, ante los supuestos que contiene, la aplicación automática de una pena, declarando que los depósitos son inválidos, ergo, que procede el desahucio por falta de pago sin proteger, ni otorgar, los derechos de defensa y demostración de culpabilidad, como componentes del debido proceso.

2.- El artículo 9 párrafo segundo de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, faculta a la Sala para rechazar por el fondo una acción, cuando existan elementos de juicio suficientes para ello.- Redacta el Magistrado Mora Mora; y Considerando:

1.- El artículo 66 de la Ley número 7527, cuya anulación se pide, establece las condiciones para el ejercicio de la facultad del arrendatario, de hacer buen pago mediante depósito judicial.- Entre ellas, figura la necesidad de que el depósito se



efectúe a la orden de la autoridad judicial competente del lugar donde está situado el inmueble, exigencia que, a juicio de la accionante, lesiona los principios de razonabilidad y proporcionalidad, el derecho de propiedad sobre la suma depositada y la presunción de inocencia.-

II.- En cuanto al primero de los planteamientos -que constituye el eje central de la acción- debe señalarse que la decisión legislativa de obligar al arrendatario a efectuar el depósito judicial del precio del alquiler a la orden de la autoridad judicial competente del lugar donde se encuentra el inmueble arrendado, no luce, desde ningún punto de vista, desproporcionado o irrazonable. Antes bien, se trata de una exigencia que resulta no sólo lógica, sino razonable, desde que tiene por objeto evitar que por una decisión unilateral del arrendatario, el arrendador se vea imposibilitado injustificadamente para disponer del precio del contrato, o al menos, se le dificulte su obtención, por no saberse ciertamente en que despacho judicial se hizo el depósito. En este sentido, son públicos y notorios los problemas que ocasionó la legislación anterior, en la que, ante la inexistencia de una norma similar a la impugnada, se abría la posibilidad para que a partir de cualquier discrepancia entre los sujetos de la relación arrendaticia, uno de ellos -el arrendatario- buscara los medios para dificultar al otro el disfrute de los derechos derivados del contrato, problema al que, sin duda, pretende darle solución la norma cuya inconstitucionalidad se pide declarar a esta Sala.- Por otra parte, debe tomarse en consideración que ningún perjuicio ocasiona al arrendatario, su obligación de hacer el depósito a la orden de dicha autoridad; por el contrario, se trata de una medida que más bien le elimina obstáculos para el pago del alquiler, no sólo porque en virtud de la obvia cercanía entre el despacho y el inmueble arrendado, éste no tendrá que trasladarse lejos de su domicilio para cumplir con sus obligaciones contractuales, sino porque más bien facilita el pago del alquiler, al eliminar la necesidad de hacer oferta real de pago.- Por esos motivos es que se considera que la norma impugnada no rebasa, en los términos expuestos por la accionante, los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, pues más bien se ajusta plenamente a ellos y, en consecuencia, procede rechazar por el fondo este extremo de la acción.-

III.- Tampoco advierte esta Sala, que el artículo 66 de la Ley número 7527 lesione derecho de propiedad alguno. Si de conformidad con ésta, no hace buen pago quien deposita el monto del alquiler a la orden de una autoridad distinta a la de aquél donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado, ello no significa que el arrendatario pierda por ese hecho la propiedad sobre ese dinero, pues una vez constatada dicha circunstancia, se puede proceder a su devolución, con lo cual queda descartada toda lesión a su patrimonio.- Además, tampoco puede alegarse que ese dinero es del arrendador, y que por esa razón, al aplicar la norma

impugnada se despoja a éste último de ese bien, pues evidentemente, en tanto el dinero no sea retirado por éste conforme a la práctica judicial y legislación aplicables, no puede entenderse que ha ingresado en su patrimonio, por lo que en este caso, el alegato formulado es abiertamente improcedente.-

IV.- Lo mismo puede decirse de la supuesta lesión al principio de inocencia, pues aquí lo que se alega es que ante los supuestos que contiene, la norma prevé la aplicación automática de una pena, sin dar oportunidad de defensa al arrendatario, lo cual no es de recibo.- Como se señaló al inicio -y se desprende de la simple lectura del artículo 66 impugnado- éste únicamente se limita a señalar los requisitos para que el pago del alquiler mediante depósito judicial sea válido, sin establecer ninguna sanción. En concreto, la resolución del contrato por la falta de pago, está prevista en el artículo 114 inciso a) de la misma ley, y no en la disposición impugnada, y en todo caso dicha causal deberá probarse ante la autoridad judicial competente, y mediante el proceso previsto para ello, dentro del cual el arrendatario podrá ejercer plenamente el derecho de defensa que aquí reclama.- Por esa razón, tampoco se advierte violación alguna al artículo 39 de la Constitución Política, y de allí que esta acción deba ser rechazada por el fondo (artículo 9 párrafo segundo, de la Ley de la Jurisdicción Constitucional).-

Por tanto: Se rechaza por el fondo la acción.-

*Luis Paulino Mora M. (Presidente)*

*Luis Fernando Solano C.*

*Eduardo Sancho G.*

*Ana Virginia Calzada M.*

*Adrián Vargas B.*

*Manuel E. Rodríguez E.*

*Fernando Albertazzi H.*



**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 ORUE RIVERA Olga Magaly – VARGAS IROLA Eduardo Andrés(1993). La Figura del Depositario Judicial y su Responsabilidad Civil en la Legislación Costarricense. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp. 147-154.
- 2 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley número 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato). Fecha de vigencia desde 17/08/1995. Versión de la norma 4 de 4 del 04/07/2001. Datos de la Publicación N° Gaceta: 155 del: 17/08/1995.
- 3 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia número 5820 de las trece horas cincuenta y un minutos del diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y siete. Expediente: 97-006026-0007-CO.