



LA FECHA CIERTA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU EFECTO EN EL REMATE

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
Palabras Claves: Arrendamiento, Fecha Cierta, Terceros, Remate, Inoponibilidad ante Terceros del Contrato de Arrendamiento,	
Fuentes de Información: Doctrina, Normativa y Jurisprudencia.	Fecha: 07/03/2013

Contenido

RESUMEN	1
NORMATIVA	2
La Fecha Cierta en el Contrato de Arrendamiento	2
DOCTRINA	2
Fecha Cierta y Su Importancia en el Contrato de Arrendamiento	2
JURISPRUDENCIA	3
La Oponibilidad ante Terceros del Contrato de Arrendamiento	3

RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el concepto y los efectos que tiene la constitución de Fecha Cierta en los contratos de arrendamiento, para lo cual son incorporadas citas normativas, doctrinarias y jurisprudenciales, que prevén tal

circunstancia y estipulan los efectos de la constitución de la Fecha Cierta en los contratos de arrendamiento a fin de su inoponibilidad ante terceros.

NORMATIVA

La Fecha Cierta en el Contrato de Arrendamiento

[Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos]ⁱ

ARTICULO 18. Las autoridades judiciales en materia civil del lugar donde se encuentra el inmueble arrendado, sin perjuicio de las otras formas autorizadas por ley, procederán a poner fecha cierta en todo contrato, nota o documento relacionado con los arrendamientos regidos por esta ley.

La actuación judicial se realizará a solicitud verbal de cualquier persona, sin resolución ni trámite alguno y sin causar derechos ni pagar especies fiscales o timbres. Bastará que la autoridad judicial exprese una razón breve en el libro de entradas de juicios, o de la manera que señale la Corte Plena.

DOCTRINA

Fecha Cierta y Su Importancia en el Contrato de Arrendamiento

[Morales, G]ⁱⁱ

Los contratos de arrendamiento no tienen una formalidad rígida, aunque a veces, es necesario comprobar ante terceros la existencia, la vigencia de un contrato. Tal es el caso de una casa que se saque a remate estando alquilada. La inscripción del arrendamiento ante el Registro Nacional, protege al inquilino para que no sea sacado por la fuerza, antes de que venza el contrato. En general, los contratos deberían ser escritos. Con el texto se eliminan dudas sobre aspectos importantes, como el precio, la fecha de pago, los incrementos, el depósito de garantía y el plazo. La existencia de otros bienes, o el destino de las mejoras introducidas por el inquilino, cuando termine la relación. La fecha cierta es un elemento importante. Esta formalidad elimina cualquier duda en cuanto a la fecha y vigencia del contrato, y la manera más económica y fácil de ponerle fecha cierta, es llevar originales y copias a un juzgado civil de menor cuantía, para que le pongan un sello. Esto es gratuito, no lleva timbres, pues así lo disponen los artículos 17 y 18 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

JURISPRUDENCIA

La Oponibilidad ante Terceros del Contrato de Arrendamiento

[Sala Primera]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría:

A. Recurso por la forma

Primero. Invoca como motivo de casación por la forma la actora "Inexo S.A." que el fallo es incongruente, en cuanto deniega los extremos petitorios segundo y tercero de la reconvención pero al propio tiempo acoge el cuarto, que considera una repetición de los anteriores. Puntualiza que al proceder así la mayoría del Tribunal, no sólo incurrió en incongruencia sino también en el vicio de ultrapetita, al comprender en la sentencia una cuestión no demandada ni pedida en la contrademanda, con la consiguiente violación del artículo 84 del Código de Procedimientos Civiles. Con todo, el reproche no es de recibo, si se examinan los pedimentos en el orden indicado: "2) Que la actora y contrademandada debe pagarme el valor total de todo el café sembrado en la finca de su propiedad, a justa tasación de peritos en ejecución de sentencia.", "3) Que también debe pagarme el valor de la casa de habitación, galerón, cercas, que existen en esa finca, en ejecución de sentencia y a justa tasación de peritos.-" y "4) Que la actora contrademandada debe pagarme todas las instalaciones en la finca que he hecho en la finca de su propiedad, para el cultivo y mantenimiento del café.-", lo cual pone de relieve que el extremo cuarto no comprende los mismos pedimentos dos y tres. En efecto, por el dos se reclama el valor del café y por el tres el de la casa, galerón y cercas, al pago que el número cuarto necesariamente tiene que referirse a otros gastos que según el reconvector fueron indispensables para el cultivo y mantenimiento de la plantación. De ahí que, en realidad, no hay contradicción por parte del Tribunal Superior al denegar lo relativo al valor del café y al de la casa e instalaciones conexas, y al mismo tiempo ordenar el pago de las mejoras necesarias o útiles, porque estas últimas, en el sentir de los Jueces, tienen que haber sido necesarias para conservar el sembrado y las demás instalaciones. No se ve, pues, incongruencia ni exceso en lo resuelto, por lo que la casación por la forma es improcedente.

B. Recurso por el fondo

Segundo. Por el fondo, reprocha la actora el fallo del Tribunal Ad Quem, que en punto al extremo cuarto de la reconvención, "Que la actora y contrademanda debe pagarme todas las instalaciones en la finca que he hecho en la finca de su propiedad, para el cultivo y mantenimiento del café", al acogerlo bajo la forma de "Que la actora y

contrademandada debe pagar al reconventor las instalaciones que él haya hecho en la finca para el cultivo y mantenimiento del café, que puedan considerarse mejoras necesarias o útiles, lo cual deberá comprobarse y liquidarse en ejecución del fallo", los jueces tuvieron por cierta la realización de tales mejoras, sin que ninguna prueba se hubiera recibido para acreditar la existencia de ellas. Señala como violado únicamente el artículo 719 del Código Civil, a cuyo tenor pesa sobre quien intenta una acción u opone una excepción, probar los hechos en que la funda. Pero no expone con claridad y precisión cómo se produjeron los otros yerros resultantes de ese primer vicio. Sólo indica como menoscabo el principio de la carga de la prueba, sin más detalles en cuanto a cuáles de los medios probatorios no se tomaron en cuenta o se apreciaron erróneamente y de qué modo, y menos aún, las reglas que por el fondo resultaron mal aplicadas a raíz del calificativo de poseedor de buena fe animus domini que da lugar a la indemnización de mejoras frente al reivindicante, en que se fundó el Tribunal para acoger el extremo cuarto de la contrademanda. Obsérvese que las sentencias tuvieron por demostrado "las plantaciones que existieron siempre en la finca" (hecho c), y si bien se tuvo por no probado que "el accionado hubiere sembrado todo el café existente en el inmueble", contrario sensu ello no excluye que sí hubiere sembrado parte de él, o que hubiere hecho instalaciones para su cultivo y mantenimiento, máxime que como se indicó, "las plantaciones existieron siempre en la finca". En realidad, en el fallo hay un razonamiento implícito que el recurso no alcanza a desvirtuar: si la actora sostiene que el cafetal y demás instalaciones existían en el inmueble desde antes de que el demandado entrara en posesión como inquilino, y el cafetal y las construcciones todavía existen, obligadamente tiene que haber habido gastos tendientes a la conservación de esos bienes, porque de otro modo se habrían destruido durante la vigencia del arrendamiento. Es cierto que no hubo prueba en autos de esos desembolsos, para determinar su monto más tarde en la etapa de ejecución, como permite hacerlo el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles. Pero también lo es que el examen de esas cuestiones quedó vedado a la Sala por las propias limitaciones del recurso, a la luz de los artículos 904 inciso c), 910 párrafo 2º y 911 párrafo 2º, todos del Código recién citado, lo que hace que deba declararse sin lugar. Ver, al respecto, los pronunciamientos de la antigua Sala de Casación Nos. 119 de 1953, 86 de 1955 y 39 de 1959, así como los de este Tribunal Nos. 63, 104 y 112, todos de 1987, entre otros. En todo caso debió reclamarse el quebranto de las normas de fondo que el Tribunal aplicó para acoger, en la forma en que lo hizo, el extremo cuarto de la reconvención, por tratarse de violación de ley en la parte dispositiva de la sentencia, y esa alegación no se hizo, conforme lo exigen los citados artículos 902, inciso b), 910 párrafo 2º, y 911, párrafo 2º.-

Tercero: En consecuencia, deben denegarse el recurso de casación por la forma y por el fondo, con sus costas a cargo de la parte que lo formuló.-

RECURSO DEL DEMANDADO:

Cuarto. Del contenido del artículo 1153 del Código Civil resulta lo que sigue:- I.- Si el traspaso es a título gratuito no rige lo dispuesto en ese artículo; el adquirente pasa a ocupar la misma posición del transmitente, con todos sus derechos y obligaciones, y debe respetar el arrendamiento por todo el tiempo convenido.- II.- Si el traspaso es a título oneroso hay que distinguir las situaciones siguientes:- 1º- arrendamiento inscrito: afecta al adquirente por todo el tiempo convenido;- 2º- arrendamiento no inscrito:- a)- si consta en documento público o privado de **fecha cierta**, el adquirente debe respetarlo por un año; y b)- si no hay documento, o de haberlo es privado pero sin **fecha cierta**, no está obligado a respetarlo, el arrendamiento se extingue con el traspaso.-

Quinto. En este asunto se está ante un arrendamiento no inscrito y que tampoco se hizo constar en documento de ninguna clase, razón por la cual al producirse el traspaso por compraventa, de la Sucesión de Francisco Sánchez Amador a Fernando Oller Zamora, éste no estaba obligado a respetar ese arrendamiento, el cual se extinguió en virtud del traspaso. Por otra parte, no aparece que a la fecha de su adquisición el señor Oller tuviera conocimiento del arrendamiento. Tal cosa no resulta del escrito de demanda ni de la certificación que con ella se presentó (folios 3 a 15). La certificación que se aportó a solicitud del demandado, folios 87 a 115, fue rechazada en las sentencias de primera y segunda instancia, y contra ese rechazo nada se alegó. De manera que no es el caso de analizar si esos documentos pueden ser o no los que exige el artículo 1153 del Código Civil, conforme lo analizó el voto de minoría del fallo de segunda instancia. Pero aun en el supuesto de que así se considerara, ello obligaría al adquirente a respetar el arrendamiento tan solo por un año, "contado desde que desahucie al arrendatario", entendido esto no como la obligación de establecer una acción o demanda de desahucio, sino en el significado gramatical y jurídico del término desahuciar, que es "despedir al inquilino o arrendatario porque ha cumplido su arrendamiento o por otra razón", y esa manifestación ha sido ampliamente comunicada al arrendatario, la última vez con la notificación de esta demanda, el 11 de febrero de 1983, con lo que a la fecha en que se dictó la sentencia del Juzgado ya había vencido ampliamente ese plazo, por lo que es correcto el desalojo inmediato ordenado. Sobre lo expuesto pueden consultarse las Sentencias de Casación de las 3 pm del 20 de julio de 1923 y 59 de las 16,15 horas del 7 de agosto de 1957. Debe tenerse presente que, en términos generales, la doctrina moderna admite que el Juez condene al demandado, o lo absuelva, si el derecho se consolida o extingue en el curso del proceso, ello por un buen principio de economía procesal, esto es, para evitar un nuevo juicio (Sentencias de Casación números 43 de las 15,15 horas del 29 de abril de 1960, 63 de las 10,45 horas del 25 de agosto de 1966, 35 de las 14,30 horas del 9 de mayo de 1973).

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.

ⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley de 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.

ⁱⁱ MORALES, Gerardo. (2012). Fecha Cierta e Importancia en el Contrato de Arrendamiento. Publicado en Diario Extra el Día 26 de Junio de 2012. Disponible en formato digital desde la Web: <http://www.diarioextra.com/2012/junio/26/opinion2.php>

ⁱⁱⁱ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 49 de las diez horas del treinta y uno de enero de mil novecientos noventa. Obtenida de MasterLex.