



## NORMATIVA DEL MONITORIO ARRENDATICIO

<b>Rama del Derecho: Derecho Procesal Civil.</b>	<b>Descriptor: Monitorio Arrendaticio.</b>
<b>Palabras Claves: .Procedimiento. Principios. Competencia.</b>	
<b>Fuentes de Información: Normativa y jurisprudencia.</b>	<b>Fecha: 17 de julio del 2014</b>

### RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el tema del Monitorio Arrendaticio al amparo de la Ley 9160 del 5 de setiembre del 2013, normativa que delimita dicha normativa. Asimismo, Jurisprudencia de la Sala Primera, que delimita la competencia de la jurisdicción en esta novedosa materia.

### Contenido

RESUMEN.....	1
NORMATIVA.....	2
Ley 9160: Monitoreo Arrendaticio.....	2
JURISPRUDENCIA.....	6
Competencia de los jueces civiles en materia de monitorio arrendaticio.....	6

## **NORMATIVA**

### **Ley 9160: Monitoreo Arrendaticio**

[Ley 9160]<sup>i</sup>

#### **ARTÍCULO 1.- Procedencia**

Mediante el proceso monitorio se tramitará el desahucio originado en una relación de arrendamiento civil o comercial, si se funda en la causal de expiración del plazo o la resolución por incumplimiento del arrendatario, únicamente cuando se invoque la falta de pago del precio del arrendamiento, falta de pago de los gastos del condominio y falta de pago de servicios públicos.

La falta de pago de los gastos de condominio procederá únicamente si en el contrato o documento que da origen a la relación contractual dispone que serán cubiertos por el arrendatario. En este caso, la cuenta o las cuentas deberán estar certificadas por un contador público autorizado, de conformidad con el artículo 20 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999, y sus reformas. Asimismo, el demandado podrá invocar el agotamiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la citada ley antes de la procedencia de este procedimiento monitorio, aunque el juez podrá valorar si se sustancia mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil. La causal de falta de pago de servicios públicos procederá con la certificación o la constancia que emitan los proveedores de servicios.

La causal de expiración del plazo procederá únicamente cuando el demandante demuestre que manifestó por escrito la voluntad de no renovar el contrato, de conformidad con el artículo 71 de la ley N.º 7527, ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.

#### **ARTÍCULO 2.- Competencia**

Su conocimiento corresponde a los juzgados civiles especializados del lugar donde esté ubicado el inmueble arrendado, sin importar la cuantía. Donde no existan esos despachos será competente el juzgado respectivo conforme a la ley.

#### **ARTÍCULO 3.- Contenido de la demanda**

La demanda deberá contener necesariamente los nombres, los apellidos y las calidades de ambas partes, o su cédula de identidad, exposición sucinta de los hechos, fundamentos de derecho, monto de la renta, fecha de pago y lugar para notificaciones de ambas partes. En la demanda se indicará, además, causal invocada de conformidad con el artículo 1 de esta ley, ofrecimiento detallado y ordenado de todos los medios de prueba y lugar donde se encuentra ubicado el inmueble.

El arrendamiento se podrá acreditar por distintos medios tales como pero sin limitarse a el contrato, la resolución judicial anterior que lo establezca, los comprobantes periódicos de pago, la confesión prejudicial, las cartas o los correos electrónicos entre las partes y cualquier documento escrito en el que conste la relación entre arrendante y demandado.

Respecto del lugar para atender notificaciones, el Consejo Superior del Poder Judicial, considerando las condiciones socioeconómicas de los usuarios y de infraestructura de las comunicaciones, podrá autorizar el señalamiento del lugar para atender notificaciones en zonas o sectores específicos del país.

#### **ARTÍCULO 4.- Demanda defectuosa**

Si la demanda no cumpliera los requisitos señalados en el numeral anterior, el juez ordenará al actor para que dentro de un plazo improrrogable de cinco días la subsane; para ello, le puntualizará los requisitos omitidos o no presentados como es debido. Si el actor no cumpliera lo anterior se ordenará el archivo de la demanda.

#### **ARTÍCULO 5.- Legitimación**

Podrá establecer la demanda de desahucio el propietario, arrendante, subarrendante, poseedor a título legítimo o quien acredite que su derecho deriva de quien tuvo facultad para concederlo. El desahucio procederá contra el arrendatario, el subarrendatario o el cesionario.

#### **ARTÍCULO 6.- Procedimiento monitorio**

**a) Resolución intimatoria.** Admitida la demanda, se ordenará el desalojo. En la misma resolución inicial se ordenará, a solicitud de parte, la retención preventiva de bienes del demandado. Además, se le conferirá un plazo de quince días para que cumpla o se oponga, interponiendo en ese acto las excepciones procesales y materiales que considere procedentes. Para fundamentar la oposición, solo será procedente el ofrecimiento de prueba admisible, pertinente y útil, de conformidad con las excepciones interpuestas. Igualmente, se le prevendrá señalar medio para atender notificaciones, sin perjuicio de la salvedad prevista en el párrafo final del artículo 3 de esta ley.

La prueba confesional debe solicitarse únicamente mediante interrogatorio escrito, que el juez examinará de previo para ponderar la necesidad o no de dicha prueba.

**b) Prevención de rentas futuras e intervención de terceros.** En la resolución intimatoria el juez prevendrá al demandado la obligación de continuar depositando en la cuenta y a la orden del despacho los alquileres posteriores a la demanda, bajo pena de ordenar el desalojo de forma inmediata en caso de incumplimiento. Si hubiera duda sobre el monto del alquiler, el juez determinará prudencialmente la suma a depositar. Cuando se ordene la entrega del inmueble por falta de pago de las rentas posteriores, se dará por terminado el proceso de desahucio y se condenará al demandado al pago de costas.

Cuando terceros posean o subarrienden el inmueble, sin consentimiento del arrendador, no será necesario demandarlos ni notificarlos pero estos podrán apersonarse para hacer valer sus derechos. Si procede la orden de desalojo se ejecutará contra todos los ocupantes del inmueble. c) Allanamiento y otras causas para ejecutar la resolución intimatoria. Si el demandado se allanara a lo pretendido o no se opone dentro del plazo, o la oposición es infundada, o el

demandado no hiciera alguno de los depósitos del precio del arrendamiento prevenidos, se ejecutará la resolución intimatoria sin más trámite.

d) Contenido de la oposición. Solo se admitirá oposición que se funde en pago, prescripción y falta de vencimiento del plazo. Igual regla se seguirá con las excepciones procesales que establezca la ley.

**e) Audiencia oral.** Ante la oposición fundada, el juez, dentro del plazo de quince días naturales contado a partir de la fecha de presentación de esta, realizará una audiencia oral que se regirá por lo dispuesto en los artículos 4 y 5.5 de la N.º 8624, Ley de Cobro Judicial, de 1 de noviembre de 2007, en cuyo caso se suspenderán los efectos de la resolución intimatoria. **f) Sentencia y conversión a ordinario.** Concluida la audiencia oral, en la sentencia se determinará si se confirma o se revoca la resolución intimatoria. Si fuera estimatoria, además, el juez fijará de una vez los honorarios de abogado conforme a las disposiciones respectivas. Cuando sea desestimatoria, se revocará cualquier acto de ejecución o medida cautelar que se haya acordado. No obstante, el actor podrá solicitar, en el plazo de ocho días a partir de su firmeza, que el proceso se convierta en declarativo. Admitida la conversión se conservarán las medidas cautelares obtenidas, previo rendimiento de caución y tendrá eficacia toda la prueba practicada con anterioridad.

## **ARTÍCULO 7.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación deberá formularse de forma oral e inmediata, cuando se interponga en audiencia; en los demás casos, se hará por escrito dentro del tercer día. Deberá fundamentarse y se rechazará de plano a quien lo omita. Procederá únicamente contra las siguientes resoluciones:

- a) La que rechaza la demanda.
- b) La que declare con lugar las excepciones procesales.
- c) La sentencia que se pronuncia sobre la oposición.

Cuando la apelación de autos o de sentencias anticipadas se formule en la audiencia de pruebas, el procedimiento no se suspenderá, salvo que la resolución apelada le ponga fin al proceso. Si el aspecto recurrido no tiene efectos suspensivos, la apelación se tendrá como interpuesta de forma diferida y condicionada a que la parte impugne la sentencia, reitere la apelación y que esta tenga trascendencia en la resolución final, en cuyo caso será resuelta al conocer la sentencia de segunda instancia. Si la parte que interpuso el recurso no figura como apelante de la sentencia, la apelación diferida recobrará interés y deberá ser considerada, siempre que el recurso de otra de las partes resulte admisible.

## **ARTÍCULO 8.- Cosa juzgada formal**

La sentencia dictada en proceso monitorio tendrá efecto de cosa juzgada formal. Sin embargo, la presentación de un proceso declarativo no suspenderá la ejecución, ni siquiera rindiendo garantía.

## **ARTÍCULO 9.- Puesta en posesión**

Firme la sentencia, sin más trámite, a la parte actora se le pondrá en posesión del bien por medio de la autoridad administrativa, con aplicación de lo dispuesto en materia de ejecución de sentencia. A solicitud del interesado, de ser necesario, la puesta en posesión se hará directamente por el tribunal o, en su caso, mediante comisión a otra autoridad judicial. De promoverse algún incidente para impedir esa actuación se rechazará de plano, cuando sea evidente su improcedencia, sin recurso alguno.

## **ARTÍCULO 10.- Alquileres insolutos y derecho de retención**

Firme la sentencia que declare con lugar el desahucio, el actor podrá gestionar, por la vía incidental, que se condene al demandado a pagarle las cuotas de arrendamiento no satisfechas y los servicios y otros gastos inherentes al vínculo arrendaticio que el inquilino no hubiera cubierto. Para garantizar su pago, desde el inicio del proceso incidental el actor podrá solicitar que se realice un inventario de bienes en el inmueble arrendado y con base en este indicará cuáles deben mantenerse en ese lugar como garantía. Mientras no se satisfaga la obligación, el actor podrá ejercer derecho de retención sobre ellos, de acuerdo con lo que establecen la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y el Código Civil.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **ARTÍCULO 11.- Autorización para especializar tribunales**

Se autoriza a la Corte Suprema de Justicia para que especialice tribunales, en primera y segunda instancia, a fin de tramitar monitorios arrendaticios en cada circuito donde se requieran. Asimismo, podrá designar uno o varios tribunales en esa función específica.

### **ARTÍCULO 12.- Expediente electrónico**

Las gestiones, resoluciones y actuaciones del proceso darán lugar a la formación de un expediente ordenado secuencial y cronológicamente, el cual se formará, consultará y conservará por medios tecnológicos. Se autoriza al Poder Judicial para que disponga cómo se formarán los expedientes y se respaldarán los actos procesales.

### **ARTÍCULO 13.- Oralidad**

Las audiencias deberán ajustarse al principio de oralidad. La expresión oral será el medio fundamental de comunicación. Solo serán escritos los actos autorizados expresamente por esta ley y los que por su naturaleza deban constar de esa forma. Las sentencias y demás resoluciones contra las que cabe el recurso de apelación serán dictadas en su parte dispositiva de inmediato y de forma oral, debiendo señalarse en ese mismo acto hora y fecha, dentro de los cinco días siguientes, para la incorporación al expediente y entrega a las partes del texto integral del fallo, el cual será escrito. En caso de duda entre la aplicación de la oralidad y la escritura, el tribunal escogerá siempre la oralidad.

## JURISPRUDENCIA

### Competencia de los jueces civiles en materia de monitorio arrendaticio.

[Sala Primera]<sup>ii</sup>

Voto de mayoría:

Previo al estudio normativo que corresponde, es acertado comprender los motivos que originaron la promulgación de la Ley de Monitorio Arrendaticio. En la exposición de motivos expuestos en su momento ante la Corte Plena se dijo: “...*La necesidad de vivienda se pone fundamentalmente de relieve en los períodos históricos en que, por diversas causas, su número escasea, los precios de los alquileres se elevan, los impagos se hacen frecuentes y los desahucios proliferan. El conflicto entre el dueño y el arrendatario se hace patente, conflicto en tema tan fundamental como el de la satisfacción de la necesidad de la vivienda o de locales comerciales para el desarrollo empresarial o comercial...La legislación anterior a 1995, otorgaba una protección a veces excesiva a los arrendatarios, lo que repercutía sobre la cuantía de las rentas o alquileres, y que desde esta perspectiva suponía una solución más formal que real al problema de gravamen de hecho que significaba el contrato para el arrendador. La actual Ley de 1995, contrario a la normativa derogada de 1939 y la de corte liberal del Código Civil de 1888, logra un relativo equilibrio entre ambos intereses, al menos en el campo de derecho de fondo o material. Si bien la Ley de 1995 implicó el avance más significativo de la materia, en nuestra historia jurídica, al menos en las cuestiones de fondo, la reforma no innovó, menos avanzó en el aspecto adjetivo de los procesos de desahucio, pues la ley mantuvo las mismas estructuras procesales, con un proceso sumario, escrito, lento y burocrático...*”. Se indicó además, que lo que se pretende con la entrada en vigencia de la Ley de Monitorio Arrendaticio “...*es la innovación en el tema de procesos de desahucio, introduciendo un proceso de estructura monitoria, con contradictorio invertido, que permitiendo garantías procesales suficientes al arrendatario, devuelve al actor del proceso el protagonismo y manejo del proceso, con un procedimiento que además de la estructura monitoria, está desarrollado bajo la base de un proceso oral, concentrado, célere y eficaz, a fin de hacer realidad, en esta materia, el dogma de una justicia pronta y cumplida.* (Sesión extraordinaria de Corte Plena celebrada a las trece horas treinta minutos del once de mayo del dos mil nueve, ARTÍCULO XXII). Luego ser aprobado, el proyecto de Ley, pasó a ser la Ley n° 9160 Ley de Monitorio Arrendaticio y su entrada en vigencia inició a partir de su publicación. Al respecto el artículo 95 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, afectado por la Ley n° 9160 establece; “**Los Tribunales Colegiados Civiles conocerán de los siguiente asuntos: 1) De los recursos de apelación que procedan contra las resoluciones de los juzgados civiles. También conocerán de las apelaciones provenientes de los juzgados de menor cuantía y especializados en el cobro de obligaciones dinerarias y monitorios arrendaticios. Si el proceso es de menor cuantía será conocido por un integrante del tribunal como órgano unipersonal...**” (resaltado no es del original). Consecuentemente, siendo que el proceso es de menor cuantía,

conforme a artículo transcrito, corresponde conocer del recurso al Tribunal unipersonal del Primer Circuito Judicial de Guanacaste.

**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.

---

<sup>i</sup> Asamblea Legislativa. Ley 9160 del 13/08/2013. Proceso Monitorio Arrendaticio. Fecha de vigencia desde 05/09/2013. Versión de la norma 1 de 1 del 13/08/2013. Gaceta núm. 170 del 05/09/2013.

<sup>ii</sup> Sala Primera Corte Suprema de justicia. Voto 000618-C-S1-2014. Expediente 13-100005-0399-ci. 6:15 pm 30/04/2014