



El Arrendamiento en Moneda Extranjera

Rama: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamientos.
Palabras Clave: Pago en Moneda Extranjera, Arrendamiento, Jurisprudencia “antigua”.	
Sentencias de la Sala Primera: 315-1990, 316-1990.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 21/11/2014.

El presente documento contiene normativa y jurisprudencia sobre el pago que se da en moneda extranjera del arrendamiento, se indican los artículos y dos jurisprudencias sobre la ley de inquilinato, que pueden dar una idea de lo que se resolvía sobre este tipo de contratos en moneda extranjera, sobre el mismo no fue posible localizar a la fecha, jurisprudencia reciente al tema.

Contenido

NORMATIVA	2
ARTÍCULO 57.- Moneda extranjera.	2
ARTÍCULO 67.- Reajuste del precio para vivienda.	2
JURISPRUDENCIA	3
1. Ley de inquilinato: Pacto en moneda extranjera sin vigencia ante fijación judicial de la renta al vencer plazo y no existir acuerdo	3
2. Contrato de arrendamiento: Cláusula sobre pago de renta en moneda extranjera y modificación por devaluación monetaria	4

NORMATIVA

ARTÍCULO 57.- Moneda extranjera.

[Ley de Arrendamientos]¹

Si la obligación de pagar el precio se conviene en moneda extranjera, el arrendatario tendrá opción para cancelar la renta en colones, al tipo de cambio para la venta de la moneda pactada vigente en el Banco Central de Costa Rica a la fecha del pago.

ARTÍCULO 67.- Reajuste del precio para vivienda.

En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.

A falta de convenio entre las partes, se estará a las siguientes reglas:

a) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al quince por ciento (15%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje no mayor a esa tasa. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

b) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al quince por ciento (15%), la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda dictará, con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese quince por ciento (15%) ni mayor que la tasa anual de inflación.

El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquél en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación de la Dirección General de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.

Si el arrendatario no está conforme con el reajuste, puede depositar, judicialmente, el precio anterior, pero su pago liberatorio quedará sujeto al resultado del proceso de desahucio promovido por el arrendador.

Cualquier reajuste de la renta superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.

Es válido el convenio de partes que acuerde un reajuste de precio menor y el pacto escrito por el cual se conviene en reajustes menores al índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste.

JURISPRUDENCIA

1. Ley de inquilinato: Pacto en moneda extranjera sin vigencia ante fijación judicial de la renta al vencer plazo y no existir acuerdo

[Sala Primera de la Corte]ⁱⁱ

Voto de mayoría:

"II.- Reiteradamente se ha resuelto que la Ley de Inquilinato protege el arrendamiento de casas de habitación y de locales de comercio e industria y de oficinas para profesionales, y que como es una ley de orden público y social, modificó en cuanto se le opongan las disposiciones del Código Civil relativas al arrendamiento, pero únicamente respecto de tales casas de habitación y locales de comercio e industria y de oficinas para profesionales. Incluso se puede afirmar que en lo fundamental la Ley de Inquilinato no es modificativa de esas disposiciones del Código Civil; lo que hay que hacer entonces ante un caso protegido por la Ley de Inquilinato, es conjugar ambas normas y aplicarlas armónicamente en cuanto ello sea posible, con el entendido de que, en caso de oposición entre ellas, prevalece la Ley de Inquilinato, por su carácter de orden público y social ya citado. El mismo criterio cabe aplicar cuando haya oposición en conflicto entre la Ley de Inquilinato con las de cualquier otra índole, sea que predominará la primera. Es así como la jurisprudencia ha establecido que cuando el arrendamiento se ha convenido a plazo, al vencerse éste el contrato queda automáticamente prorrogado, obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, aun con el actual artículo 13, agregado por la Ley número 4898 de 8 de diciembre de 1971, el cual dispone que "Si las partes no llegaren a ningún acuerdo para determinar el nuevo precio de la renta y se tratare de un contrato de término vencido o de plazo indeterminado, o del ejercicio del derecho de prioridad que la ley concede, el interesado podrá solicitar la fijación judicial del alquiler". Y si tal cosa se puede hacer si "se tratare de un contrato de término vencido", ello significa que, como antes se expresó, al vencerse el fijado en el contrato, el arrendamiento queda automáticamente prorrogado, obligatoriamente para el arrendante y potestativamente para el arrendatario. Al respecto se debe tener presente la distinción entre el derecho de prórroga o prórroga legal automática, que se origina en la ley y se rige por ésta, ya sea en forma expresa o implícita, y la tácita reconducción que se da por voluntad de las partes, ya sea también por consentimiento expreso o tácito. Conforme a la Ley de inquilinato, se trata de la prórroga legal automática, artículos 9 y 13. De manera que si el arrendamiento se mantiene, no es ya por el convenio sino por la prórroga legal citada, en todo lo que el inquilino esté protegido por la Ley de inquilinato. Así lo resolvió esta Sala en su sentencia números 86 de las 10,15 horas del 20 de diciembre de 1985, en un caso sobre el arrendamiento de un local para comercio, con cláusula de exclusividad para la actividad de éste, en la que, en el Considerando IV se expresó:- "... Si bien es cierto que el depósito del alquiler que efectuó el arrendatario tuvo el efecto de mantener el arrendamiento del inmueble, esto ocurrió, no en virtud de la cláusula de prórroga contractual, que ya había expirado, sino por efecto de la prórroga legal que contiene el artículo 9º de la Ley de inquilinato. Y es que la referida prórroga legal o derecho de mantenimiento, como lo llama el Derecho Francés, no es tácita reconducción. En ésta, el arrendatario "se reputará ocupar el local arrendado en las mismas condiciones que antes", según lo afirman Planiol y Ripert en la página 795, Tomo X de su Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Esto se explica, debido a que existe un consentimiento tácito de las partes, en el sentido de que el contrato continúe. En la prórroga legal, en cambio, la ocupación de la finca resulta de un mandato legal, se concede de pleno derecho a la expiración del contrato de arrendamiento. Por eso se circunscribe a las condiciones esenciales o inherentes a todo contrato de arrendamiento y no trasciende a

cláusulas como la de exclusividad, que no provienen de la ley, sino de la voluntad de las partes. Esta cláusula se pactó por contrato y lógicamente con la misma duración de éste... Transcurrido ese lapso, tal y como ocurrió, desapareció la exclusividad de que gozaba la Empresa accionante".

III.- Cuando se celebró el contrato de arrendamiento el artículo 6° de la Ley de la Moneda permitía celebrar contra-tos y contraer obligaciones en Moneda extranjera, quedando a opción del deudor pagar en la moneda convenida, o bien en colonias al tipo oficial vigente a la fecha de pago. La Ley de la Moneda y la Ley de Inquilinato son de orden público, y aplicándose armónicamente a un caso como el presente, hay que concluir en que conforme a lo que se ha dicho, el pacto en moneda extranjera tenía vigor mientras estuviera vigente el contrato de arrendamiento, pero si el plazo de éste venció y las partes no se pusieron de acuerdo en el nuevo precio, lo que hizo necesario las diligencias judiciales para la fijación del alquiler, ello significa que el contrato expiró, y que en adelante el arrendamiento se ha mantenido no en virtud del contrato sino de la prórroga legal automática, que establece la Ley de inquilinato y que se rige por ésta, con lo que desapareció la cláusula del pago en moneda extranjera, desde que ya no rige al respecto el contrato original. si bien la cosa y el precio son aspectos esenciales o inherentes al arrendamiento, el precio es en moneda nacional, ya que la Ley de Inquilinato no contiene normas en otro sentido, y la Ley de la moneda que sí lo permitía, lo era en virtud de contrato, el que como se ha dicho expiró.

IV.- Sin que sea necesario analizar las demás cuestiones planteadas, lo expuesto es suficiente para considerar que los tribunales procedieron correctamente al fijar el alquiler en colonias, por lo que no se han dado las violaciones legales que se reclaman en el recurso [...]."

2. Contrato de arrendamiento: Cláusula sobre pago de renta en moneda extranjera y modificación por devaluación monetaria

[Sala Primera de la Corte]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

"III.- Tratándose de arrendamientos urbanos, la libertad de los contratantes para convenir los términos de la relación inquilinaria, no es irrestricta. La Ley de inquilinato, como es sobradamente conocido, impone en este respecto limitaciones a la autonomía de la voluntad, por razones de interés público y social, que determinan la nulidad o al menos la ineficacia de aquellas estipulaciones contractuales que, directa o indirectamente, penetren esos campos vedados a la libre disposición negocial. La cláusula contractual que nos ocupa, tanto si se la mira con la inteligencia que le da el Tribunal y con mayor razón si se la ve con el sentido que propone el actor, importa la posibilidad de que las partes puedan recíprocamente conminarse a modificar el precio del alquiler cada vez que ocurra una devaluación del colón del orden pactado en el contrato, lo que, de modo manifiesto, es contrario al texto y al espíritu del artículo 13 de la Ley de Inquilinato, que niega expresamente esa posibilidad, al disponer que las partes "no podrán promoverse diligencias judiciales para la determinación de la renta, respecto de una misma casa o local, sin que haya transcurrido un término de cinco años desde la fecha en que empezó a regir el precio que se pretende modificar, ya se hubiere establecido éste por convenio o por resolución judicial". La cláusula en referencia, frente a lo dispuesto por ese artículo y dentro de la situación fáctica que aquí se dio, no podía entonces tener valor alguno en orden a sustentar la pretensión del actor.

IV.- Por otra parte, reiteradamente se ha resuelto que la Ley de Inquilinato protege el arrendamiento de casas de habitación y de locales de comercio e industria y de oficinas para profesionales, y que como es una ley de orden público y social, modificó en cuanto se opongan las disposiciones del Código Civil relativas al arrendamiento, pero únicamente respecto de tales casas de habitación y locales de comercio e industria y de oficinas para profesionales. Incluso se puede afirmar que en lo fundamental la Ley de inquilinato no es modificativa de esas disposiciones del Código Civil; lo que hay que hacer entonces ante un caso protegido por la Ley de inquilinato, es conjugar ambas normas y aplicarlas armónicamente en cuanto ello sea posible, con el entendido de que, en caso de oposición entre ellas, prevalece la Ley de inquilinato, por su carácter de orden público y social ya citado. El mismo criterio cabe aplicar cuando haya oposición o conflicto entre la Ley de inquilinato con las de cualquiera otra índole, sea que predominará la primera. Es así como la jurisprudencia ha establecido que cuando el arrendamiento se ha convenido a plazo, al vencerse éste el contrato queda automáticamente prorrogado, obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, aun con el actual artículo 13, agregado por la Ley número 4898 de 8 de diciembre de 1971, el cual dispone que "Si las partes no llegaren a ningún acuerdo para determinar el nuevo precio de la renta y se tratare de un contrato de término vencido o de plazo indeterminado, o del ejercicio del derecho de prioridad que la ley concede, el interesado podrá solicitar la fijación judicial del alquiler". Y si tal cosa se puede hacer si "se tratare de un contrato de término vencido", ello significa que, como antes se expresó, al vencerse el fijado en el contrato, el arrendamiento queda automáticamente prorrogado, obligatoriamente para el arrendante y potestativamente para el arrendatario. Al respecto se debe tener presente la distinción entre el derecho de prórroga o prórroga legal automática, que se origina en la ley y se rige por ésta, ya sea en forma expresa o implícita, y la tácita reconducción que se da por voluntad de las partes, ya sea también por consentimiento expreso o tácito. Conforme a la Ley de inquilinato, se trata de la prórroga legal automática, artículos 9 y 13. De manera que si el arrendamiento se mantiene, no es ya por el convenio sino por la prórroga legal citada, en todo lo que el inquilino esté protegido por la Ley de inquilinato. Así lo resolvió esta Sala en su sentencia número 86 de las 10,15 horas del 20 de diciembre de 1985, en un caso sobre el arrendamiento de un local para comercio, con cláusula de exclusividad para la actividad de éste, en la que, en el Considerando IV se expresó:- "... si bien es cierto que el depósito del alquiler que efectuó el arrendamiento del inmueble, esto ocurrió, no en virtud de la cláusula de prórroga contractual, que ya había expirado, sino por efecto de la prórroga legal que contiene el artículo 9º de la Ley de inquilinato. Y es que la referida prórroga legal o derecho de mantenimiento, como lo llama el Derecho Francés, no es tácita reconducción. en ésta, el arrendatario "se reputará ocupar el local arrendado en las mismas condiciones que antes", según lo afirman Planiol y Ripert en la página 795, Tomo X de su Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Esto se explica, debido a que existe un consentimiento tácito de las partes, en el sentido de que el contrato continúe. En la prórroga legal, en cambio, la ocupación de la finca resulta de un mandato legal, se concede de pleno derecho a la expiración del contrato de arrendamiento. Por eso se circunscribe a las condiciones esenciales o inherentes a todo contrato de arrendamiento y no trasciende a cláusulas como la de exclusividad, que no provienen de la ley, sino de la voluntad de las partes. "la cláusula que aquí se analiza se pactó por contrato y lógicamente con la misma duración de éste, de modo que transcurrido ese lapso, que en la situación examinada comprendía el primer quinquenio y la prórroga expresa, la relación en su dimensión original se extinguió, y el vínculo que hoy existe no puede entonces estar normado por la cláusula de comentario.

V.- Cuando se celebró el contrato de arrendamiento, el artículo 6º de la Ley de la Moneda permitía celebrar contratos y contraer obligaciones en moneda extranjera, quedando a opción del deudor pagar en la moneda convenida, o bien en colonias al tipo oficial vigente a la fecha de pago. La Ley de la Moneda y la Ley de inquilinato son de orden público, y aplicándose armónicamente a un caso como el presente, hay que concluir en que conforme a lo que se ha dicho, el pacto en moneda extranjera tenía vigor mientras estuviera vigente el contrato de arrendamiento, pero si el plazo de éste venció y las partes no se pusieron de acuerdo en el nuevo

precio, lo que hizo necesario las diligencias judiciales para la fijación del alquiler, ello significa que el contrato expiró, y que como ya se expuso en adelante el arrendamiento se ha mantenido no en virtud del con-trato sino de la prórroga legal automática, que establece la Ley de inquilinato y que se rige por ésta, con lo que desapareció la cláusula del pago en moneda extranjera, desde que ya no rige al respecto el contrato original.

VI.- Si la estipulación contractual es contraria a una norma de orden público y en todo caso el contrato que la contenía en tal respecto había perdido vigencia, y es precisa-mente por este motivo que no se concedió al documento que la contiene el valor que bajo otras circunstancias este tendría, es claro entonces que no existen los quebrantos legales que se acusan en la ponderación de esa prueba. De aquí que al resolver como lo hicieron no incurrieron los juzgadores en irrespeto alguno a lo que disponen los artículos 719, 720 incisos 2 y 3, 727 y 737, del Código Civil; como tampoco a lo preceptuado en los numerales 230 y 249, del Código de Procedimientos Civiles; normas todas vigentes al dictarse el fallo que aquí se examina. Por otra parte, si la estipulación carecía de valor, no podía ser incumplido, lo que lógicamente excluye por razones obvias, los cargos que se sustentan en supuestas violaciones de los artículos 627, 629, 632, 633, 702 y 706, del Código Civil. Carece igualmente de ningún fundamento, dentro de esta misma línea de pensamiento, lo que se aduce sobre un eventual irrespe-to a la Ley de la Moneda, porque si la variación de la renta dentro de las circunstancias ya analizadas no era posible, lo que se haya pactado al respecto carecería ya de interés. final-mente, importa señalar que aunque el recurrente menciona asimis-mo como violados en el fallo los artículos 12 y 13 de la Ley de Inquilinato, no está claro en qué pudo consistir el quebranto, pues es bien obvio que sobre todo el último de esos artículos impedía dar paso a la acción, con lo que al disponerlo así no hizo el Tribunal sino aplicar correctamente el contenido de esos textos. En suma, al no mediar vicio alguno que amerite casar el fallo y como tampoco se dan los demás quebrantos acusados, pro-cede denegar el recurso con costas a cargo del recurrente."

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, de normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final del 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 las citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos (Nº 6683), reproduce libremente las leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de esta ley. 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 CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obre y la fuente original y digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ Asamblea Legislativa. Ley 7527 del 10/07/1995. 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. Gaceta número 155 del 17/08/1995.

ⁱⁱ Sentencia: 00315 Expediente: 90-000315-0004-CI Fecha: 07/11/1990 Hora: 02:35:00 p.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.

ⁱⁱⁱ Sentencia: 00316 Expediente: 90-000316-0004-CI Fecha: 07/11/1990 Hora: 02:40:00 p.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.