



Ley sobre el Proceso Monitorio Arrendaticio (Sentencia del Tribunal Civil sobre el Artículo 5 de la Norma)

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
Palabras Claves: Proceso Monitorio Arrendaticio.	
Fuentes de Información: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha: 03/10/2014.

Contenido

RESUMEN	1
NORMATIVA	2
Ley de Monitorio Arrendaticio	2
JURISPRUDENCIA.....	8
Sentencia sobre el Artículo 5 de la Ley de Monitorio Arrendaticio	8

RESUMEN

El presente documento contiene una sentencia sobre la **Ley del Proceso Arrendaticio**, (y el texto integro de la norma), considerando los supuestos del Tribunal Primero Civil en su sentencia 262 del año 2014.

NORMATIVA

Ley de Monitorio Arrendaticio

[Asamblea Legislativa]ⁱ

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

MONITORIO ARRENDATICIO

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° 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 omite. 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.

Artículo 14. **Normas supletorias.** En todo lo no previsto en esta ley rigen supletoriamente, en lo que sean aplicables, las disposiciones del Código Procesal Civil. Esta ley no aplica a los desahucios agrarios.

Artículo 15. **Reformas de la Ley N.º 7333, Ley Orgánica del Poder Judicial.** Se reforma la Ley N.º 7333, Ley Orgánica del Poder Judicial, de 5 de mayo de 1993, en las siguientes disposiciones:

a) El inciso 1) del artículo 95, cuyo texto dirá:

"Artículo 95. [...]

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.

[...]."

b) El inciso 2) del artículo 105, cuyo texto dirá:

"Artículo 105. [...]

2) En grado, de las resoluciones dictadas por los jueces de menor cuantía en materia civil, salvo los procesos de cobro de obligaciones dinerarias y los monitorios arrendaticios. [...]."

c) El inciso 2) del artículo 115, cuyo texto dirá:

"Artículo 115. [...]

2) De todo lo relativo a la aplicación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, aun cuando el proceso sea interpuesto a favor o en contra del Estado, un

ente público o una empresa pública, salvo en procesos ordinarios y abreviados de mayor cuantía o en procesos ordinarios correspondientes a la Jurisdicción de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda, salvo los monitorios arrendaticios que correspondan a los juzgados especializados.

[...]."

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República, San José, a los trece días del mes de agosto del año dos mil trece.

JURISPRUDENCIA

Sentencia sobre el Artículo 5 de la Ley de Monitorio Arrendaticio

[Tribunal Primero Civil]ⁱⁱ

Voto de mayoría:

PROCESO MONITORIO ARRENDATICIO, establecido en el Juzgado Segundo Civil de Menor Cuantía de San José, expediente número 13-000227-183-CI, de **TERRENO MOLAVA SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por sus apoderados generalísimos Paul Drew Espinal y Edward Drew Espinal, quien confirió poder especial judicial a los licenciados Ana Morales Víquez y Edgar Alvarado Luna, contra **OLMAN ALBERTO SANDINO GONZALEZ**, quien confirió poder especial judicial al licenciado Joe Montoya Mora.

En virtud de recurso de apelación interpuesto por la parte actora, conoce este Tribunal del auto de las diez horas del veintinueve de enero de dos mil catorce, que rechaza de plano la demanda.

Redacta el Juez Hernández Aguilar, y;

CONSIDERANDO

I. La resolución apelada por la representación legal de la sociedad actora dictaminó el rechazo de plano de la demanda monitoria arrendaticia sustentada en ausencia de legitimación activa atribuida a la apelante. En términos generales el sustento de esa

decisión refiere a que la titularidad del inmueble objeto del desahucio aparece inscrito -fiduciariamente- a nombre de "Legalcorp Trust And Legal Services Sociedad Anónima"; mientras que la sociedad impugnante -Terreno Molava Sociedad Anónima- según certificación registral, aparecía como anterior propietaria. Para la juzgadora de instancia, en atención a la propuesta legal contenida en el artículo 5 de la Ley Monitoria Arrendaticia referida a la legitimación en esta materia, descarta ese atributo jurídico en relación a la sociedad demandante. En la formulación del recurso de apelación presentado en la instancia de grado, se endilga a lo resuelto un análisis parcial de la previsión legal contenida en el citado ordinal 5, en cuanto la norma incluye como -potencial legitimado- además del propietario, arrendante y subarrendante: al poseedor a título legítimo o quien acredite que su derecho deriva de quien tuvo facultad para concederlo. Del citado texto legal -interpreta- que el propietario registral no es el único que puede interponer el desahucio, al señalar que también lo puede hacer el poseedor, para lo cual acude al autor nacional Alberto Brenes Córdoba quien desarrolla el concepto de poseedor. Señala que en caso de bienes inmuebles, la posesión ejercida durante un año, confiere al poseedor el derecho de ser mantenido en ella mientras otro no demuestre en la vía declarativa que le asiste el derecho preferente para poseer la cosa de que se trate. A su vez transcribe en parte lo dispuesto en el canon 281 del Código Civil y lo contemplado en los artículos 283 y 286 ejúsdem. Insiste que con base en el contrato de fideicomiso el verdadero poseedor es la apelante y que fiduciario únicamente figura como propietario. Agrega que derivado de esa posesión y en relación al contrato de fideicomiso así como de la ostentación de la posesión de hecho -la apelante- firmó el contrato de arriendo y es quien recibe los alquileres que cancela el demandado. En el citado memorial -concluye- que el fideicomiso es solo un contrato en virtud del cual se garantiza una obligación, y que eso obliga a que en el Registro Público aparezca el fiduciario como propietario registral, con lo cual insiste en que el poseedor de hecho y de derecho es la apelante. En el apersonamiento ante esta instancia, agrega que la naturaleza del fideicomiso de garantía por corresponder a un fin precisamente de garantía, el inmueble sigue siendo propiedad del fideicomitente para lo cual cita un informe elaborado por un procurador tributario. A su vez insiste en descalificar la relación jurídica de la actora con el inmueble como: poseedora de mera tolerancia, pues agrega que la realidad jurídica que se percibe es disímil a la de un poseedor en precario. En tal sentido señala que resultaría un contrasentido que ostente la posibilidad de arrendar y no de desalojar.

II. Según fundamentaciones que de seguido se brindarán en esta instancia -se deberá revocar la resolución impugnada-. Tanto la jueza de origen como la sociedad impugnante, desaciertan en las motivaciones brindadas sobre el abordaje de la legitimación debatida en autos respecto a la demanda monitoria arrendaticia incoada por "*Terreno Molava Sociedad Anónima*". Liminarmente es preciso recalcar que en

esta modalidad de procesos especiales -monitorios- el escudriñamiento de la "legitimación " debe abordarse ex officio, como presupuesto *sine qua non* para la correspondiente decisión intimatoria. Los efectos sobrevinientes de tipo social y económico que involucra la "intimación de desalojo" presupone la configuración clara y nítida de la legitimación a diferencia de lo acontecido en procesos de conocimiento plenario. Por ello, el judicante debe examinar y averiguar cuidadosamente las circunstancias configurativas de la legitimación activa en esta materia propuestas en el ordinal 5 de la novedosa Ley Monitoria: "**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*". Del contexto clausulado en el convenio arrendaticio, se obtiene claramente condición de arrendante de la parte actora "*Terreno Molava Sociedad Anónima*". Precisamente en el citado contrato de arrendamiento visible a folios 15 a 21 del expediente principal se aprecia que compareció como arrendante la sociedad actora; además de la sociedad "Legalcorp Trust And Legal Services S.A en condición de propietaria fiduciaria y desde luego como arrendatario el demandado -Olman Alberto Sandino González-. La presencia de las dos sociedades presenta una justificación lógica, respecto al objetivo perseguido en el contrato. Las connotaciones jurídicas del apersonamiento contractual de la citada sociedad en condición de propietaria fiduciaria -aún en su modalidad de garantía- tiene absoluta lógica y fundamento. Esa condición de "fiduciaria" respecto al inmueble arrendado, se constata en la certificación de propiedad registral a nombre de "*Legalcorp Trust And Legal Services Sociedad Anónima*". Esta persona jurídica, como fiduciaria ostenta la posibilidad de dar en arriendo, lo cual se reconoce expresamente en el canon 24 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos: "**Fideicomiso.** *El fiduciario puede arrendar el bien inscrito a su nombre en propiedad fiduciaria, en el Registro Público. Al celebrarse el contrato, el fiduciario deberá advertir las limitaciones y las condiciones estipuladas en el fideicomiso, que puedan afectar los derechos del arrendatario. Si el fiduciario no cumple con lo anterior y por esa causa el contrato se anula, el arrendatario tendrá derecho a indemnización por daños y perjuicios. El contrato de arrendamiento contrario a las cláusulas del fideicomiso inscrito en el Registro Público es nulo.* " Apréciase que la citada disposición legal, no limita ni condiciona la posibilidad de arrendar a determinado tipo de fideicomiso. En tal sentido es preciso destacar que el contrato de fideicomiso es uno solo, la clasificación de sus modalidades o especies es en función de los fines que el fideicomiso persiga, y de las estipulaciones o instrucciones que giran al fiduciario. Adviértase la frase latina *-rem tene, verba sequuntur:* "Domina la materia, las palabras vendrán detrás". Si bien el Código de Comercio no ofreció un concepto del citado contrato, si lo describe en cuanto a su operatividad en el artículo 633: "*Por medio del fideicomiso el fideicomitente transmite al fiduciario la propiedad de bienes o derechos; el fiduciario queda obligado a emplearlos para la realización de fines lícitos y*

predeterminados". Lo anterior no se altera o modifica con el posterior reconocimiento legal del fideicomiso de garantía incorporado mediante reforma al artículo 648 ejúdem mediante Ley N°. 7732 del 17 de diciembre de 1997. Reforma, que precisamente vino a dar solución a las objeciones que vetaban esa modalidad por supuesta implicación relacionada con la prohibición del *pacto comisario*. Resulta claro que el fideicomiso en cualquiera de sus manifestaciones involucra un traspaso bajo una modalidad sui generis de propiedad: la fiduciaria que a su vez el mismo codificador costarricense califica el objeto del contrato de merito, como patrimonio autónomo apartado para los propósitos del contrato de fideicomiso - artículo 634 ibidem-. De manera que independientemente de los amplísimos debates doctrinarios trazados sobre la naturaleza de este contrato, lo cierto es que los bienes afectados a un fideicomiso constituyen una masa separada que no responde a las obligaciones de quien se desprende de esos bienes -fideicomitente-, pues precisamente el patrimonio transmitido salió de su esfera o titularidad. La calificación jurídica que se otorgue a ese fenómeno negocial es indiferente en cuanto los efectos jurídicos sean los pretendidos: las facultades de goce y de disposición de un bien están atribuidas al "registrado" como fiduciario no para satisfacer un interés propio, sino uno ajeno. En suma, el fideicomiso implica la transmisión de la propiedad de los bienes fideicomitados, o sea cuando se crea un fideicomiso y se entregan los bienes, esta entrega no se hace como mera administración o garantía, sino que se transmite su propiedad -fiduciaria- derivado del fideicomiso. Las apreciaciones de cita, las ha trazado este Tribunal en anteriores pronunciamientos, para lo cual se cita el voto número 291-2C del año 2011 y referido a las implicaciones traslativas de propiedad del fideicomiso en garantía que cuestiona el apelante: "II. Comparte y coincide el Tribunal en la existencia de distintas modalidades de fideicomisos, cuya finalidad no son coincidentes. No obstante, discrepa la Cámara de las apreciaciones jurídicas alegadas por el apelante sobre ausencia de traspaso de los bienes por parte del fideicomitente bajo la modalidad del fideicomiso en garantía y la consecuente posibilidad de embargos sobre los bienes dados en fideicomiso en garantía por parte de acreedores del fideicomitente. La regulación legal adoptada en el Código de Comercio de Costa Rica descarta la interpretación introducida por el impugnante, por cuanto la ley mercantil describe la operatoria del contrato por medio de una transmisión de bienes o derechos -ver artículo 633 del Código de Comercio-. El contenido de la citada norma, enuncia un principio consustancial a todo tipo de fideicomiso: los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Sin esa característica -traslado de propiedad- no es posible concebir ningún tipo de fideicomiso. Por consiguiente, lo que varía es la finalidad o propósito de los bienes transmitidos por medio del contrato de fiducia -artículo 634 del Código de Comercio-. En lo que respecta a la fiducia en garantía, se introduce como una modalidad típica reconocida legalmente en el Código de Comercio con la reforma operada al artículo 648 del citado cuerpo legal mediante Ley N°. 7732 de 17 de diciembre de 1997: "Puede

constituirse un fideicomiso sobre bienes o derechos en garantía de una obligación del fideicomitente con el fideicomisario. En tal caso, el fiduciario puede proceder a la venta o remate de los bienes en caso de incumplimiento, todo de acuerdo con lo dispuesto en el contrato.” La descripción regulatoria evidencia una *t ransmisión de la propiedad con una finalidad de garantía* , es decir, a garantizar la devolución de la deuda derivada del préstamo que fue el negocio subyacente garantizado con el traspaso fiduciario. En el derecho latinoamericano se describe al fideicomiso en garantía en los siguientes términos: *“En virtud de este tipo de fideicomisos, se transmite al fiduciario la titularidad de ciertos bienes o derechos, para asegurar el cumplimiento de una obligación que está a cargo del fideicomitente. De modo que se trata de un contrato accesorio a otro principal que es la obligación garantizada. En este tipo de fideicomisos, el deudor –fideicomitente transmite al fiduciario, en fideicomiso irrevocable, los bienes o derechos que servirán para garantizar su deuda, estableciendo como fin que, al momento en que el acreedor – beneficiario demuestre al fiduciario que la obligación no ha sido cumplida (demostración que se podrá hacer exhibiendo el título de deuda impago o de la forma en que se establezca en el contrato), el fiduciario deberá proceder a la venta del bien o bienes o derechos fideicomitados mediante el procedimiento que también se haya previsto, y con el producto que obtenga, deducidos los gastos y su remuneración, haga pago al acreedor del crédito garantizado y, si hubiere un excedente, se lo restituya al deudor-fideicomitente”*. (Villegas, Carlos Gilberto. Las Garantías del Crédito. Tomo II. Rubinzal-Culzoni Editores. Segunda Edición Actualizada. Buenos Aires. 1998, páginas 35-36). La circunstancia de que el traspaso de los bienes respondan a un fin de garantía no implica como lo visualiza el apelante -que el fideicomitente- permanezca como titular o propietario. Insístase en que la propiedad fiduciaria corresponde a una modalidad especial, temporal y conforme a los alcances pactados en el contrato según la modalidad de fideicomiso que corresponda. En el caso del fin de garantía, la transmisión se hará bajo ese objetivo -de garantía- lo que condicionará la nueva titularidad en cabeza del fiduciario sobre el bien adquirido en esas condiciones, a lo que ocurra con la obligación contraída. A diferencia de lo alegado por el apelante, es palpable la naturaleza traslativa del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles que se pretenden embargar por parte del fideicomitente - en este caso- la sociedad demandada WWW.XMOR.COM Sociedad Anónima a favor del fideicomiso denominado “WWW XMOR COM -BANCREDITO- 2009, que esa titularidad emana como oponible a terceros bajo la publicidad registral pues en esas condiciones aparecen los inmuebles en los correspondientes asientos de inscripción registral a nombre del citado fideicomiso de garantía. Por tratarse de un patrimonio fiduciario en su modalidad de garantía no es posible “desmembrar el derecho de propiedad” equiparable al usufructo según se aprecia de las argumentaciones del apelante, en cuanto pretende atribuir una titularidad registral al fideicomitente y simultáneamente una especie de “propiedad residual” solo para fines de garantía. Esa propuesta es incorrecta y ajena a lo previsto en nuestro ordenamiento y doctrina

sobre la propiedad fiduciaria -concretamente en garantía-. Insístase que los bienes se traspasaron a favor del fiduciario, cuyo papel es vigilar que se cumplan las condiciones pactadas en el contrato, en cuanto al pago de la deuda, como con referencia a los actos que hubiere que ejecutar en caso de incumplimiento del deudor; tales como la venta del bien y la entrega del producido al acreedor -artículo 648 ejusdem-." Precisamente la condición de -propietario fiduciario- aún en garantía, posibilitó que en el contrato de arrendamiento a través del apersonamiento en esa condición de "*Legalcorp Trust And Legal Services Sociedad Anónima* " consintiera en trasladar la naturaleza de ARRENDANTE a favor de la sociedad actora "*Terreno Molava S.A*". En armonía con lo descrito, en la cláusula décimo quinto del contrato se consigna: "*El ARRENDATARIO se compromete a cumplir con las obligaciones legales que se le imponen como ARRENDATARIO que es, de la propiedad que en este acto se arrienda. El no cumplimiento de los pagos acordados, o de cualquier otro cargo de obligado cumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas, condiciones y obligaciones de este contrato, en todo o en parte, o de cualquier acción o actitud que atente contra las disposiciones legales en la materia, la moral o las buenas costumbres, serán causal para pedir el respectivo desahucio y dará al arrendante el derecho a dar por terminado con el respectivo contrato y con el derecho de desalojo del arrendatario por las vías legales correspondientes, no habiendo en este caso que reconocer arrendamientos o cuotas futuras por alquileres entendiéndose que el plazo es en beneficio de EL ARRENDANTE y no del EL ARRENDATARIO*". (Ver folio 20 frente). De lo anterior queda claro que la apelante ostenta la condición de ARRENDANTE en los términos previstos en el artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos lo cual determina presencia de legitimación activa a su favor. Procédase a la ANULACIÓN del auto apelado, no sin antes CONMINAR al apoderado de la apelante en esta instancia a evitar en lo sucesivo extralimitaciones en cuanto al necesario respeto a las autoridades jurisdiccionales. En concreto -insinuaciones- dirigidas a la jueza de instancia sobre ligereza y desconocimiento en su labor que resultan al margen de una contienda jurisdiccional y al necesario decoro y reconocimiento de los judicantes.

POR TANTO

Se anula la resolución apelada.

Álvaro Hernández Aguilar

Jorge López González

Manuel Hernández Casanova

NOTA DEL JUEZ LOPEZ GONZALEZ

Aunque suscribo el voto y estoy de acuerdo con lo resuelto, estimo que la nulidad se impone porque a este proceso se le dio curso desde el cuatro de diciembre de dos mil trece. Desde esa perspectiva, es inoportuna la declaratoria de inadmisibilidad de un proceso que ya fue admitido. Una vez que se produjo la apertura, se creo en las partes la expectativa de una resolución que resuelva la controversia, posibilidad que no es procedente enervar en este momento. Aunque se admita que es posible el rechazo de plano de una demanda en supuestos de falta de legitimación, ello es procedente cuando la falta de legitimación es evidente, no cuando, como en este caso, ha existido tanta discusión sobre ese aspecto, que es en definitiva una cuestión a dilucidar en la sentencia, después de practicadas las pruebas. Por considerarla inoportuna, estoy de acuerdo en que se debe anular lo resuelto.

Jorge López González

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 9160 del trece de agosto de dos mil trece. **Proceso Monitorio Arrendaticio**. Vigente desde: 05/09/2013. Versión de la norma: 1 de 1 del 13/08/2013. Publicada en Gaceta N° 170 del 05/09/2014.

ⁱⁱ TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 262 de las ocho horas con treinta minutos del veintiocho de marzo de dos mil catorce. Expediente: 13-000227-0183-CI.