



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

**INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL**

**TEMA: APLICACION TEMPORAL DE LA LEY 2428**

**RESUMEN:** El siguiente informe versa sobre la fijación de los quinquenios que hace la Ley 2428, de arrendamiento de locales municipales, así como información jurisprudencial sobre la nulidad de las notificaciones que menciona la ley. Asimismo, se hace un breve análisis de los conceptos validez y eficacia, a la luz de la doctrina.

**SUMARIO:**

1. Doctrina.....	2
a. Inicio y Fin de los Quinquenios.....	2
b. Forma de Variación del Quinquenio.....	2
c. La Notificación del Artículo 4.....	3
i. La Validez.....	3
ii. La Eficacia.....	3
2. Jurisprudencia.....	4
a. Nulidad de la Notificación.....	4
b. Validez y Eficacia de la Notificación.....	5
FUENTES:.....	5



## 1. Doctrina

### a. Inicio y Fin de los Quinquenios

El artículo 3 de la ley 2428, establece el inicio y el fin de las prórrogas de cinco años. (El subrayado es nuestro)

**"Artículo 3°.-** La municipalidad deberá nombrar a los miembros de Comisión Recalificadora en la última quincena de setiembre del año anterior a aquél en que se inicie el período. El dictamen a que se refiere el artículo anterior, deberá presentarlo la Comisión a más tardar un mes después de que sus miembros hayan aceptado el cargo. Si no se presentara el informe en el término fijado, la municipalidad podrá prescindir de ese trámite y hacer la fijación de alquileres, por medio de funcionarios municipales o mediante otros procedimientos adecuados, en los que se sujetará a las limitaciones señaladas en el artículo anterior. Si el 31 de diciembre no hubiere acuerdo firme en el que se apruebe la recalificación, regirán los alquileres vigentes para el próximo período de cinco años que se inicia el primero de enero siguiente.

(Así reformado por el artículo 1° de la Ley N° 7027 de 4 de abril de 1986)."<sup>1</sup>

### b. Forma de Variación del Quinquenio

Según la norma en cuestión, esta es la ley 2428, existe una circunstancia que justificaría realizar la prórroga por un período diferente a 5 años, este es el caso de los puestos o locales desocupados en los mercados municipales. El artículo 6 dice lo siguiente:

**"Artículo 6°.-** Los contratos para el arrendamiento de los tramos, puestos o locales desocupados en los mercados municipales, deberá efectuarlos la municipalidad mediante los trámites para arrendamiento de bienes municipales que señala la Ley de la Administración Financiera de la República. En el contrato se fijará como base el alquiler determinado por ella y como plazo, uno no mayor al tiempo que falte para que finalice el período mencionado en el artículo 4° de esta ley. En igual forma se procederá en caso de arrendamiento de locales en mercados nuevos.



(Así reformado por el artículo 1° de la Ley N° 7027 de 4 de abril de 1986)."<sup>2</sup>

### **c. La Notificación del Artículo 4**

#### **i. La Validez**

"La palabra "validez" es usada en derecho en diversos sentidos: "Primero, el término es usado en las corrientes exposiciones doctrinarias del Derecho vigente para indicar si un acto jurídico, por ejemplo, un contrato, un testamento o una orden administrativa, tienen o no los efectos jurídicos deseados. Se dice que el acto es inválido o nulo, si no los tiene. Esta función es interna, en el sentido de que afirmar que un acto es válido es afirmar algo según un sistema de normas dado. En la definición transcrita de Ross se confunde, sin embargo, "validez" con eficacia, se trata, como veremos de conceptos de diverso contenido. Segundo, el término es usado en la teoría general del Derecho para indicar la existencia de una norma o de un sistema de normas. La validez de una norma en este sentido significa su existencia efectiva o realidad, por oposición a una regla meramente imaginada. Tercero, validez, en ética y en Derecho natural se usa para significar una cualidad apriorística, específicamente moral, llamada también "fuerza obligatoria del Derecho.

(...)

Teóricamente la formulación más acabada ha sido realizada por Tommasini quien sostiene "La conformidad del comportamiento a la regla (que lo prevé) es el resultado de una apreciación positiva; la falta de conformidad es cualificación negativa que implica divergencia entre comportamiento y esquema normativo. La invalidez presupone un juicio de disvalor del ordenamiento y esquema normativo. La invalidez presupone un juicio de disvalor del ordenamiento respecto a un comportamiento humano que evidencia intereses que no son dignos de tutela."<sup>3</sup>

#### **ii. La Eficacia**

"La dogmática tradicional conecta inmediatamente a la teoría de la lógica de la norma la definición del efecto jurídico. Hemos visto que, salvo el caso-límite de las normas incondicionadas, toda norma constituye una relación de condicionalidad; también vimos que el condicionante es un antecedente de hecho y el condicionado es un valor jurídico. Pues bien, cuando un antecedente de hecho



condiciona un valor jurídico, decimos que el hecho es, precisamente, el antecedente o causa del valor jurídico: o más brevemente, hablamos de hecho jurídico. Paralelamente hablamos del valor jurídico como de un efecto o una consecuencia del hecho. Obtenemos así una definición dogmática preliminar de la noción de efecto. Efecto jurídico es todo valor jurídico condicionado, todo valor jurídico asumido por el Derecho positivo bajo la condición que se produzca una situación de hecho precedente."<sup>4</sup>

## 2. Jurisprudencia

### a. Nulidad de la Notificación

**"Artículo 4º.-** La municipalidad respectiva comunicará la recalificación de alquileres a cada inquilino, mediante nota certificada, y le otorgará un plazo de hasta treinta días hábiles, después de recibido el comunicado, para que manifieste si acepta el nuevo alquiler fijado u opta por dejar el local, puesto o tramo municipal. En caso de respuesta afirmativa, el alquiler se tendrá por prorrogado, por el término de cinco años, sin necesidad de remate ni licitación. Por igual procedimiento, se renovarán los contratos y recalificaciones cada cinco años, sin que el alquiler pueda variarse durante la vigencia de los contratos o recalificaciones, salvo convenio especial, pactado en el contrato por ambas partes. Dentro de los primeros quince días de los treinta señalados en este artículo, el inquilino disconforme tendrá derecho a apelar(\*), ante el concejo municipal, el alquiler que se le haya fijado. El concejo deberá resolver la apelación en los siguientes quince días.

(Así reformado por el artículo 1º de la Ley N° 7027 de 4 de abril de 1986 y modificado su texto por Resolución de la Sala Constitucional N° 4675-97 de las 15:45 horas del 13 de agosto de 1997).

(\*) Interpretado el término "apelar", en el considerando IV, de la Resolución 4675-97 antes citada."<sup>5</sup>

**"I. NULIDAD DE NOTIFICACION:** En nuestro ordenamiento jurídico no existe la nulidad por la nulidad, ese instituto procedimental fue concebido para evitar indefensiones y quebrantos al debido proceso (artículos 229, párrafo 2, de la Ley General de la Administración Pública y 199 del Código Procesal Civil). En el presente asunto, pese a los defectos formales existente en la notificación del acuerdo



tomado en la Sesión Ordinaria No. 72 de 13 de diciembre de 2004, es lo cierto que los recurrentes interpusieron en tiempo y ante el órgano competente, los recursos ordinarios. En ese respecto, el ordinal 247, párrafo 1, de la Ley General de la Administración Pública, estipula que aunque la comunicación haya sido efectuada por medio inadecuado, fuera del lugar debido u omisa, "...se tendrá por hecha en el momento en que gestione la parte o el interesado, dándose por enterado, expresa o implícitamente..." Y si como se dijo, aquéllos se apersonaron de manera oportuna, dándose por enterados expresamente, del acto y compareciendo ante el órgano competente, no se produjeron infracciones al derecho de defensa o quebrantos al debido proceso. En todo caso, la doctrina que informa el artículo 245 de la Ley General de la Administración Pública, obedece a una especificación del principio del informalismo a favor del administrado (artículo 224 ibídem), para que aquella parte interesada que no comparezca con patrocinio de letrado, tenga conocimiento claro de los recursos, órganos competentes para resolverlos y plazo para presentarlos y aquí no solo uno de los impugnantes es abogado, (Villalobos Guzmán) sino que los demás, han contado con su patrocinio, de ahí que bajo esa tesitura, no puede alegarse indefensión que amerite la nulidad de lo resuelto."<sup>6</sup>

#### **b. Validez y Eficacia de la Notificación**

"I. Conoce el Tribunal de la alzada interpuesta por los últimamente apoderados generalísimos sin límite de suma de la demandada "Inversiones y Desarrollos El Bolero S. A." contra el auto dictado por la señora Jueza Sexta Civil de Mayor Cuantía de este Circuito Judicial, a las 16:00 horas del 16 de diciembre último, de folio 317, en cuanto declaró a los demandados, en particular su representada, rebelde. II. Se queja el recurrente de una declaratoria de rebeldía que considera prematura, pues "Inversiones y Desarrollos El Bolero S. A." aun no está notificada del traslado de la demanda, porque la notificación practicada al señor José Fabio Araya Monge lo fue únicamente en su condición personal, y no como representante de esa compañía. III. No comparte la mayoría de este Tribunal ese punto de vista. La demanda ordinaria ventilada inicialmente dentro del expediente No. 99-001337-181-CI, de José Francisco Díaz Salazar contra "Inversiones y Desarrollos El Bolero S. A.", y los hermanos Johnny Alberto y José Fabio, ambos de apellidos Araya Monge, claramente se indica que don José Fabio es el presidente y representante, con facultades de apoderado generalísimo, de la primera, hecho acreditado con la certificación de personería de folio 296. En su condición personal fue demandado



(folio 278), de modo tal que cuando, por medio de la resolución de las 7:30 horas del 21 de setiembre de 1999 (folio 288), se le dio curso a la demanda, se ordenó tener como tales a "Inversiones y Desarrollos El Bolero S. A.", representada por el señalado José Fabio Araya Monge, a éste en lo personal y a Johnny de sus mismos apellidos. La resolución de las 7:30 horas del 5 de enero de 2000 (folio 303), ordenó, en forma consecuente con ese traslado, la notificación a don José Fabio en su doble condición: personal y como representante de "Inversiones y Desarrollos El Bolero S. A.", de modo que la resolución de las 8:00 horas del 10 de febrero de 2000 (folio 306) ordenó expedir la comisión para ante el

Destacamento de la Fuerza Pública de Sardinal, en Carrillo, Guanacaste, para cumplir con ese encargo. En esos mismos términos fue enviada esa comisión (ver original a folio 308), de modo que el simple hecho de que la autoridad administrativa obviara expresar que don José Fabio Araya, cuando fue notificado de lo indicado en la comisión a las 9:15 horas del 31 de marzo de 2000, lo fue en su doble carácter, ni siquiera resulta ser un defecto que ameritara aclaración, mucho menos es una omisión con base en la cual pueda pretenderse, cual se aduce en el recurso de alzada, es decir que "Inversiones y Desarrollos El Bolero S. A." debe ser notificada del traslado de la demanda, pues la notificación practicada a don José Fabio, es solamente valedera respecto de él, como demandado en lo personal. Todas las actuaciones procesales dictadas en autos se encaminaron a que la notificación a practicar surtiría efectos con relación a esa compañía y al señor Araya, y así debe ser asumida la notificación señalada. No es posible escindir la persona del notificado en este caso, para asumir que la actuación que lo hace conocedor del traslado y del proceso "en lo personal", no tiene ese mismo efecto a su respecto, pero como personero de la otra demandada. Diversamente, en tanto la notificación practicada a las 9:15 del 31 de marzo del 2000 (folio 308 vuelto) fue personal, se tornaba innecesario intentar una notificación de "Inversiones y Desarrollos El Bolero S. A.", en su domicilio legal. No importa que esa notificación se efectuara en el lugar de trabajo del señor Araya Monge; es más, en cualquier parte que hubiere sido notificado, esa notificación sería válida y eficaz con tal que lo fuera personal, como lo fue. Distinto sería que se le hubiera realizado de otro modo, verbigracia, en su lugar de trabajo, pero no en forma personal. IV. En consecuencia, para la mayoría de este Tribunal si transcurrió el plazo del emplazamiento sin que "Inversiones y Desarrollos El Bolero S. A." contestara la demanda, comportamiento omisivo común para los otros demandados en el proceso ordinario No. 99-001337-181-CI no apelantes en lo personal de lo resuelto a las 16:00 horas del 19 de diciembre último (folio 317), ese pronunciamiento resulta conforme a Derecho (artículo 310



Centro de Información Jurídica en Línea



Código Procesal Civil) y merece confirmatoria."<sup>7</sup>



**FUENTES:**

- 
- <sup>1</sup> Ley Número 2428. Costa Rica, 14 de setiembre de 1959.
- <sup>2</sup> Ley Número 2428. Costa Rica, 14 de setiembre de 1959.
- <sup>3</sup> PÉREZ VARGAS Victor. Derecho Privado. Tercera edición. Imprenta y litografía Lil. S.A. San José, 1994. pp. 304 y 306.
- <sup>4</sup> FALZEA, Angelo. Eficacia Jurídica. 1 era Edición. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. San José, 2001. pp. 145-146.
- <sup>5</sup> Ley Número 2428. Costa Rica, 14 de setiembre de 1959.
- <sup>6</sup> TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. Resolución No. 319-2005, de las diez horas del 30 de setiembre de 2005.
- <sup>7</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución No. 190-2001, de las nueve horas con cincuenta y cinco minutos del 18 de mayo de 2001.