



UNIVERSIDAD NACIONAL

MAESTRIA EN ADMINISTRACION DE JUSTICIA ENFOQUE SOCIO-JURÍDICO

**Estudio de la implementación del proceso monitorio arrendaticio en el Juzgado Civil de
Menor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José.**

Sustentantes Jéssika Fernández Cubillo

Lisette Córdoba Quirós

**TRABAJO FINAL DE GRADUACION PRESENTADO COMO REQUISITO FINAL PARA
OPTAR POR EL TÍTULO DE MASTES EN ADMINISTRACION DE JUSTICIA CON ÉNFASIS
EN ADMINISTRACION DE JUSTICIA CIVIL**

San José, Costa Rica

Faculta de Ciencias Sociales, Escuela de Sociología

Agosto, 2014



**UNIVERSIDAD NACIONAL
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES**

MAESTRIA EN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA ENFOQUE SOCIO-JURIDICO

Este Trabajo Final de Graduación fue aprobado por la Universidad Nacional como Requisito parcial para optar al grado de Máster en Administración de Justicia con énfasis en Administración de Justicia (Énfasis cursado).

**Dr. José Rodolfo León Díaz
TUTOR**

**MSc. José Carlos Chinchilla Coto
LECTOR**

**Jéssika Fernández Cubillo
Liseth Córdoba Quirós
SUSTENTANTES**

ESCUELA DE SOCIOLOGIA

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO	4
INTRODUCCIÓN.....	7
CAPITULO I. ANTECEDENTES.	11
1.1. Acerca del Contrato de Arrendamiento.	11
1.2. Proceso de Desahucio.	17
1.3. El proceso Monitorio.	26
1.4. Proceso Monitorio Arrendaticio.	31
CAPITULO II. ESTUDIO DE CAMPO.	37
2.1. Análisis de datos.....	37
2.2. Planteamiento del problema.	38
2.3. Perspectiva metodológica.	39
2.4. Expedientes a analizar.....	42
2.5. Análisis comparativo entre procesos de desahucio y procesos monitorios arrendaticios.	46
2.6. Resultado del análisis de datos.....	59
CONCLUSIÓN	64
BIBLIOGRAFIA.....	67
ANEXOS.....	70

RESUMEN EJECUTIVO

Los cuerpos normativos que actualmente rigen nuestro sistema judicial, se caracterizan por ser formalistas, engorrosos, rigurosos y hasta tediosos, lo cual ha llevado a que quienes de alguna forma litigan con mala fe, abusen de los mismos, causando perjuicio en el acceso a la justicia que todos los ciudadanos tienen derecho.

A lo largo del tiempo, se ha evidenciado que el proceso establecido para las demandas de desahucio ha permitido el abuso del derecho, por cuanto el trámite establecido para un proceso de esta índole resultada en extremo formalista, lo que resulta en un perjuicio para quien pretendía el desalojo por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

En aras de brindar solución a esta situación, el cinco de setiembre del año dos mil trece se promulga la Ley Monitorio Arrendaticio, con la finalidad de buscar un trámite más expedito para este tipo de pretensiones, siempre permitiendo el debido proceso.

Dentro de los aspectos relevantes de este nuevo cuerpo normativo, se encuentra que solamente se puede solicitar el desalojo por las causales de falta de pago de la cuota de arrendamiento, falta de pago de los servicios públicos y por expiración del plazo del contrato. Además de ello, restringe la oposición que puede hacer el demandado, la cual deberá fundarse en causales como pago, prescripción o falta de vencimiento del plazo, con lo cual cualquier otro argumento, se tendrá como oposición infundada, siendo este el freno al abuso del derecho, ya que además de alegar estas causales, deberá aportar medios de prueba útiles y pertinentes.

La presente investigación como finalidad analizar las implicaciones de la aplicación de la Ley Monitorio Arrendaticio en el Juzgado Civil de Menor Cuantía del Segundo Circuito

Judicial de San José, específicamente nos centramos en cuanto a los tiempos de duración en la tramitación del proceso, a fin de verificar si la nueva normativa estableció una diferencia en relación con el proceso sumario, el cual era el utilizado para este tipo de pretensiones. El análisis lo realizamos sobre los seis meses anteriores y seis meses posteriores a la creación de la ley, con los datos estadísticos que arrojen los expedientes analizados.

Tomando en consideración que a la fecha no se ha realizado ningún estudio en el cual se pueda calificar el nuevo procedimiento como viable o no, con la elaboración del presente trabajo se podrá reflejar los alcances mediatos y inmediatos de la transición de una nueva ley respecto al modelo que se encontraba establecido antes del cinco de setiembre del dos mil trece y con esto sus efectos con respecto al cumplimiento de garantías constitucionales tanto para el arrendante como para el arrendatario.

Previo al análisis de los datos estadísticos, realizamos un análisis de lo que es el proceso sumario y lo que es el proceso monitorio, los cuales mantienen una naturaleza distinta.

Para el análisis de los datos estadísticos seleccionados sesenta expedientes sumarios y sesenta expedientes monitorios en el período del 05 de marzo del 2013 al 05 de marzo del año 2014 y utilizamos el análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio o investigación. El utilizar esta metodología nos da acceso a gran variedad de datos, que resultan de importancia, por cuanto el proceso monitorio arrendaticio ha sido objeto de poco análisis y estudio, máxime que a nivel centroamericano, somos el primer país en implementar un proceso monitorio, para temas distintos a los cobratorios.

La recolección de datos se realizó de forma manual mediante una plantilla diseñada para los procesos de desahucio y otra para los procesos monitorios arrendaticios, aplicándola en cada expediente físico, que fueron seleccionados de manera aleatoria de los sistemas informáticos que maneja el despacho judicial en estudio.

El aspecto más importante que determinamos, fue el cálculo de días transcurridos entre la fecha de presentación de demanda y cada etapa acaecida en todos y cada uno de los expedientes que conforman la muestra de desahucios y la muestra de monitorios arrendaticios.

Concluyendo luego de nuestro estudio de los datos que en efecto, la Ley Monitorio Arrendaticio en cierta forma ha representado una diferencia sustancial en los tiempos de duración de los procesos judiciales cuyo sustento son las causales de falta de pago y expiración del plazo, acortando los tiempos a casi la mitad de la duración con el anterior proceso sumario.

INTRODUCCIÓN

Producto de la globalización, las sociedades y la tecnología se mantienen en constante evolución, lo que conlleva transformaciones que se reflejan, entre otros, distintas formas de contratación, lo cual evidencia la necesidad de crear nuevos cuerpos legales que se adecuen a las realidades sociales. Es por ello que en los últimos tiempos hemos sido testigos de la creación y modificación de varias normativas nacionales, siendo la mayor parte de estas en el ámbito procesal para que la administración de justicia pueda brindar a los usuarios una justicia pronta y cumplida.

Los cuerpos normativos en materia de derecho procesal, cuya base es la escritura han resultado extremadamente formalistas, engorrosos y tediosos, para los usuarios, con lo cual ha permitido que las partes quienes litigan con evidente mala fe, abusen del derecho que les asiste y causen perjuicio a su contraria.

Este abuso resultaba evidente en materia de desahucios, donde el principal problema relacionado con el alquiler de inmuebles, es lo referente a la causal por incumplimiento en el pago pactado entre partes y también el vencimiento del plazo del contrato. Toda vez que en la mayoría de los casos, los arrendantes ante tal incumplimiento se encuentren imposibilitados, en recuperar la posesión de sus propiedades a la mayor brevedad posible, como producto de la legislación que se encontraba vigente antes del cinco de setiembre del año dos mil trece, que permitía al inquilino disfrutar del bien por meses y hasta años, sin pagar el precio pactado, hasta que se dictara una resolución final que confirmara la orden de desalojo emitida en el traslado de la demanda.

Con el fin de evitar este abuso, el cinco de setiembre del año dos mil trece, se publico la Ley de Monitorio Arrendaticio, que pretende brindar una respuesta a quienes figuran como arrendadores, en caso de que su inquilino incumpla el contrato por el no pago del arrendamiento, los servicios públicos o las respectivas cuotas asumidas como condominio, así como en caso que transcurra el plazo estipulado para arrendar y no se desee renovar el contrato.

Esta ley establece un proceso completamente distinto al contenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y Código Procesal Civil, que busca la eficacia de las normas y el poder brindar una justicia más expedita y asertiva, pero manteniendo las garantías constitucionales de derecho de defensa, para quien figura como demandado.

A nuestro criterio, esta ley contiene tres aspectos fundamentales: el primero, que mediante este tipo de proceso, solo se pueden solicitar un desalojo en cuatro casos, por falta de pago de la cuota de arrendamiento convenida, por falta de pago de las cuotas de condominio, por falta de pago de los servicios públicos y por expiración del plazo del arrendamiento, siempre que se tenga el respectivo documento donde se demuestre la voluntad de no renovar el contrato, con tres meses de anticipación, tal y como lo establece el artículo 71 de la Ley de General Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Como vemos, son causales específicas, relacionadas con el tema del pago y expiración del contrato, cualquier otra causal, debería acudir al proceso sumario ya establecido en la ley antes mencionada.

El segundo aspecto a destacar, es que la ley restringe la oposición, es decir, no puede el demandado oponerse por oponerse, sino que deberá fundarse en causales como pago, prescripción o falta de vencimiento del plazo, con lo cual cualquier otro argumento, se tendrá

como oposición infundada, siendo este el freno al abuso del derecho, ya que además de alegar estas causales, deberá aportar medios de prueba útiles y pertinentes.

En caso de oposición fundada, el juzgado deberá señalar hora y fecha para una audiencia oral, en donde entre otros aspectos se recibirá la prueba ofrecida y admitida, encontrándonos en esta audiencia, el tercer punto relevante, que es la implementación de la oralidad, por cuanto esta audiencia se realizara de forma oral.

Para la presente investigación tomamos como puntos de referencia, seis meses anteriores y seis meses posteriores a la creación de la ley, a fin de comparar datos estadísticos, para tratar de determinar el tiempo de duración en la tramitación de los procesos monitorios arrendaticios y verificar si cumple o no los fines para los que fue creada, que es evitar el abuso del derecho y brindar un justicia pronta y cumplida, específicamente en el segundo circuito judicial de San José.

Es importante indicar que la implementación de la nueva normativa en estudio, trae consigo un proceso de cambio y readecuación de las normas supletorias que se aplican al procedimiento en sí.

Por tanto, tomando en consideración que a la fecha no se ha realizado ningún estudio en el cual se pueda calificar el nuevo procedimiento como viable o no, con la elaboración del presente trabajo se podrá reflejar los alcances mediatos y inmediatos de la transición de una nueva ley respecto al modelo que se encontraba establecido antes del cinco de setiembre del dos mil trece y con esto sus efectos con respecto al cumplimiento de garantías constitucionales tanto para el arrendante como para el arrendatario.

El análisis pretendido tiene la trascendencia de establecer el alcance de la incorporación de un procedimiento que tiene como principal propósito el habilitar una vía que facilite el acceso a la justicia, esto dentro de la regulación procesal civil vigente, en donde se hace emergente establecer si de su aplicación han devenido efectos favorables o desfavorables tanto para el usuario como para la Administración de Justicia.

El proceso de investigación nos lleva a elaborar un muestreo sobre los tiempos de duración entre la presentación de la demanda y la finalización del proceso, en donde se analizan los tiempos de duración entre cada una de las distintas etapas procesales, tanto para el proceso de desahucio, como para el proceso monitorio arrendaticio; siendo el objetivo general de este trabajo de investigación:

Objetivo General: Analizar las implicaciones de la aplicación de la Ley Monitorio Arrendaticio en el Juzgado Civil de Menor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José.

Y como **objetivos específicos** los siguientes:

- Distinguir entre el proceso monitorio o el proceso sumario, cual resulta ser más expedito.
- Analizar y exponer deficiencias y desventajas para los intervinientes dentro del Proceso Monitorio Arrendaticio.
- Determinar si es posible una adecuada aplicación de la Ley Monitorio Arrendaticio con la normativa procesal vigente.

CAPITULO I. ANTECEDENTES.

El estudio de nuestro proyecto de investigación se centrara en el análisis de las implicaciones que ha tenido la promulgación de la Ley Monitorio Arrendaticio en Costa Rica.

Nos enfocaremos en determinar si la implementación de dicha Ley ha venido a mejorar el acceso a la justicia y para quienes figuran como usuarios de la administración de justicia en materia de arrendamientos, para casos de desalojos por causales de falta de pago, falta de cancelación de cuotas de condominio, falta de pago de servicios públicos y por expiración del plazo.

Para ello, realizaremos un análisis de los aspectos más trascendentales del contrato de arrendamiento, el proceso de desahucio y el proceso monitorio.

1.1. Acerca del Contrato de Arrendamiento.

El contrato es la más clara manifestación de autonomía de voluntad privada, por lo que resulta de importancia definir de primera mano lo que es en términos generales un contrato, el cual en criterio de Hineyrosa y Cortes (2007) constituye:

“Un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial. El cual es bilateral o plurilateral, en cuanto se perfecciona con el consentimiento de dos o más partes.” (p. 24)

Como vemos para que un contrato tenga eficacia necesita la manifestación de voluntad de cada una de las partes contratantes, además es necesario que tenga un contenido

patrimonial, por cuanto las relaciones jurídicas que se manifiesten deben ser susceptibles de valoración económica.

Ahora, en un mundo globalizado como el nuestro, el contrato de arrendamiento mantiene una gran importancia debido a que las personas se ven en la obligación de buscar nuevas formas o fuentes que les permitan poder acceder a bienes o servicios sin que implique un deterioro en sus ingresos económicos, de allí la importancia del contrato de arrendamiento, en especial en el ámbito habitacional, en donde encontramos gran cantidad de familias o personas imposibilitadas a acceder a vivienda propia en razón de sus bajos ingresos, los altos precios en las viviendas y la falta de acceso a créditos. Y es por ello, que se ven en la obligación de contratar en arrendamientos inmuebles que logren destinar a vivienda o para la prestación de bienes o servicios que les permitan de alguna forma mejorar su nivel de vida.

Para Pisani (2006, p. 176) hay contrato de arrendamiento cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte a pagar por este uso o goce un precio determinado en dinero. Quien paga el precio se llama arrendatario y quien lo recibe arrendador.

Para Brenes (2009) en cuanto al arrendamiento de cosas, indica:

“Después de la compraventa, el arrendamiento es, en orden de cosas, el contrato más frecuente y de mayor importancia en todas las sociedades. Por su medio, a la vez que las personas que carecen de recursos para adquirir en propiedad ciertas cosas se procuran el uso y disfrute de las ajenas mediante adecuada retribución, el propietario obtiene rendimientos de sus bienes sin disminución de la sustancia o del importe de ellos.” (p. 223)

Es decir, con el contrato de arrendamiento de inmuebles, se beneficia tanto quien es dueño del bien, porque recibe una retribución, cuanto por quien aprovecha su uso y goce, quien se beneficia porque obtiene a un costo menor un bien de costo mayor, por un determinado período de tiempo.

En cuanto a los elementos básicos o esenciales que debe tener este tipo de negocios jurídicos, según criterio de Valencia (1999, p. 271) son una declaración o manifestación de voluntad consciente y voluntaria, realizada con apego a ley, la cual debe ser emitida por personas capaces o por representantes, cuyo fin este amparado por el derecho y que implique consecuencias jurídicas.

Es decir, para que un contrato de arrendamiento surta efectos jurídicos debe contener los anteriores elementos, la ausencia de alguno de ellos impide la constitución del contrato. Respecto de los elementos esenciales, mediante sentencia número 12-2007, dictada por el Tribunal Segundo Civil, es estableció:

"III [...] el numeral 41 del Código Civil prevé que los actos o contratos que se realicen sin capacidad volitiva y cognoscitiva serán relativamente nulos... Por su parte, el ordinal 627 ídem establece que la validez de la obligación es esencialmente indispensable que el obligado cuente con capacidad para obligarse, que el objeto o cosa que sirva de materia a la obligación sea cierta y posible y que la causa sea justa. En esa misma orientación, el artículo 1007 ídem dispone que, además de las condiciones indispensables para la validez de las obligaciones en general, para las que nacen del contrato se requiere el consentimiento y que se cumplan las solemnidades que la ley exija. Ahora bien, el consentimiento de las partes debe ser libre y claramente

manifestado de palabra, por escrito o por hechos de que necesariamente se deduzca, pues desde que la estipulación se acepta, queda perfecto el contrato. Aplicando la orientación consensual que caracteriza el sistema contractual costarricense, desde que hay acuerdo de voluntades el contrato se perfecciona, obligando a los contratantes en los términos que acordaron. [...]"

Asimismo, BRENES (2009) nos dice:

“Pueden dar en arriendo el propietario, el poseedor del bien por cualquier título legítimo, puede ser arrendatario todo el que posea capacidad jurídica o este legalmente representado; cualquier contravención a lo anterior produce la nulidad del contrato con derecho al cobro de daños y perjuicios”. (p. 219)

Es importante determinar si este tipo de contratos, confieren al arrendatario un derecho real sobre la cosa arrendada o un derecho personal, cuestionamiento que ha sido ampliamente discutido a través del tiempo y que en criterio de Artavia (2006) este derecho presenta aspectos de naturaleza real, pero en la realidad es de naturaleza personal. Al respecto indica:

“Tal derecho presenta aspectos de derecho real, en cuanto parece que usa y disfruta de la cosa en virtud de un poder directo e inmediato (derecho real) que tiene sobre ella, y que prácticamente tal derecho parece tan potente como uno real, en cuanto que –sobre todo en arrendamientos como los urbanos y rústicos sometidos a leyes especiales – presenta gran solidez y una duración muy prolongada, y hasta es oponible a terceros, si está inscrito en el registro de la propiedad. Todo esto es cierto, pero verdaderamente el derecho del arrendatario no es real, aunque lo parezca, y aunque, por ser poseedor de la

impresión de tener sobre la cosa un señorío jurídico inmediato. Y no es derecho real, porque serlo o no, no depende del vigor y la efectividad del derecho que sea, sino ser o no un poder directo e inmediato o no sobre la cosa”.

En nuestro país, el arrendamiento se rige por dos normativas distintas, pero que se complementan: el Código Civil y la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Esta ley, fue promulgada en el año 1995, debido a la necesidad de reforma de su antecesora (Ley de Inquilinato, n° 6 del 21 de setiembre de 1939), que tenía como finalidad la protección al inquilino o arrendatario. Será sobre esta última normativa que centraremos nuestro estudio, por su relación con lo que será objeto de estudio en nuestro proyecto de investigación: el monitorio arrendaticio.

La Ley número 7257, indica en el artículo 1, que tiene como objetivo proporcionar el derecho a vivienda digna y adecuada a todo ser humano, en razón de la obligación que mantiene el Estado de posibilitar ese derecho. Además, nos dice, su inspiración se da en los principios de libertad, justicia y equidad, reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social; pero sin dejar de lado que existen en nuestro país personas en desventaja, que no pueden estar lejos de la mano garantista y proteccionista del Estado, por lo que esta normativa establece un capítulo para aquellas viviendas de interés social.

Respecto del arrendamiento de inmuebles, la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en el artículo 4, nos dice que su normativa será aplicable a todo contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, destinados a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o

actividades y prestación de servicios públicos; excluyendo los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y establecimientos similares, las viviendas y los locales con fines turísticos ubicados en zonas aptas para ese destino, las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias, la ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, el arrendamiento de espacios publicitarios, la ocupación precaria, el uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios que lo ocupen en razón de su cargo o aquellos inmuebles que tengan como finalidad el aprovechamiento agrícola.

Esta normativa, establece obligaciones para el arrendatario y arrendador, las cuales en términos generales se pueden resumir de la siguiente forma:

a) Obligaciones del arrendatario: debe pagar el precio del arrendamiento en la fecha convenida, utilizar la cosa para el destino previamente pactado, conservar el bien en buen estado, restituir al momento de la finalización del contrato, al arrendador, y cumplir alguna otra obligación que se encuentre en otras disposiciones legales.

b) Obligaciones del arrendador: son obligaciones del arrendador garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico de la cosa por todo el plazo del contrato, entregar al arrendatario, el bien objeto del arrendamiento, conservar la cosa en buen estado, no perturbar, de hecho ni derecho, al arrendatario, tampoco estorbar el uso y goce de la cosa arrendada.

Además de ello, encontramos en la ley lo relativo a las cláusulas del precio de la cosa arrendada, el plazo y los motivos de terminación del contrato, que en criterio de Brenes (2009, p. 219) nos dice que el precio del arrendamiento será estipulado por las partes, además, el

plazo no podrá ser menor a tres años y que en caso de que llegue a término y ninguna de las partes manifiesten su voluntad de dar por concluido el contrato, se tendrá prorrogado por el mismo tiempo. Según la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos el precio del arrendamiento se actualizara al momento final de cada año del contrato, tomando como parámetro la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año, salvo que se pacte en moneda extranjera.

En caso de incumplimiento por alguna de las obligaciones del arrendador o arrendatario, el segundo tiene el derecho de solicitar al primero la desocupación del inmueble mediante un proceso de desahucio, haciéndose necesario un estudio de este instituto desde su implementación.

1.2. Proceso de Desahucio.

En sus inicios el proceso especial de desahucio ha tenido injerencia social, teniendo como fin único y exclusivo la protección al derecho del propietario, el cual pretende restituir el derecho del bien arrendado a quien se encuentre debidamente legitimado para ello, por lo cual el legislador a través del tiempo, ha procurado ser solícito en establecer no solo una vía que sea lo más expedita posible, sino la delimitación de causales.

Inicialmente en asuntos de arriendo, se contemplaba como única causal el no pago de la renta convenida la cual era tramitada mediante un proceso abreviado, mismo que reducía los plazos y etapas en relación al proceso ordinario, lo cual suprimió resoluciones innecesarias y aquellas que contaban con el recurso de apelación. Posteriormente se introduce el procedimiento de Desahucio reglado.

Sobre el tema refiere Artavia (1998) lo siguiente: “con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 -de corta existencia- que se crea el procedimiento de desahucio reglado, en los que se incluían aspectos de competencia, prevención de desalojo, causales, pruebas y el procedimiento en sí” (p.3).

En Costa Rica, lo referente a los albores normativos correspondientes al arrendamiento, se introducen en el primer Código Procesal, promulgado en el año 1841 mismo que se fue denominado “Código General de Carrillo”. Es así que a partir del libro III, título IX artículo 1128 y siguientes se regula lo referente al arrendamiento o alquiler (p. 4). Enumerando en el ordinal 1145, tres causales de extinción del contrato en los siguientes términos:

“El arrendamiento ó alquiler hecho por escrito, cesa enteramente luego que se concluye el término prefijado, sin que sea necesario despedir al inquilino ó colono. Cesa también por el mal uso que se hace de la cosa, y por la falta respectiva del locador y conductor en el cumplimiento de las obligaciones a que se sujetaron”.

Posteriormente se promulga en el año de 1887 un nuevo Código Procesal Civil, que se encontraba basado en la Ley de Enjuiciamiento Civil de España de 1855 y sus reformas, estableciendo de manera más específica el proceso de desahucio. No obstante es a partir del año 1888, cuando entra en vigencia nuestro actual Código Civil, que se regula lo referente al contrato de arrendamiento, esto a partir del artículo 1124 libro IV, título V, se regulan varias disposiciones referentes a la resolución del contrato que da origen al desahucio (p.7). Estas disposiciones establecen delimitaciones de gran relevancia, dando apertura no solo a la

protección del derecho que le asiste al arrendador, sino también al inquilino, lo cual se acerca a lo desarrollado por Bonet (2009) quien nos dice:

“Esa potenciación del mercado de viviendas en alquiler podrá logarse con un marco legal estable en el tiempo, equilibrado entre los intereses de propietarios e inquilinos, y, por lo que ahora nos ocupa, con un instrumento procesal eficaz que permita corregir disfunciones y, en particular, que la extinción contrato de arrendamiento se lleve a efecto práctico de una forma razonablemente expeditiva” (p. 22)

Según describe Artavia (1998) se deduce del Código que el proceso de desahucio se realizaba vía sumaria:

“Las pretensiones derivadas del Código Civil como causal de desalojo o resolución del contrato, debían tramitarse en la vía sumaria, quedando además la vía privilegiada del desahucio- con plazos reducidos y etapas procesales inexistentes para las causales previstas“ (p. 8).

Con el pasar del tiempo, se incorporan mediante la Ley N° 50 de enero de 1933 y la Ley N°8 de noviembre de 1937 reformas al Código Procesal Civil de 1888, algunas reformas poco sustanciales en relación al procedimiento como tal, en este establecido. Lo realmente importante en la reforma del 1937, es la incorporación de un párrafo en los supuestos del llamado desahucio administrativo, el cual pretendía, al igual que la normativa actual, excluir de la sede jurisdiccional ciertas relaciones que no generaban real relación inquilinaria, ni aún precaria.

“En el artículo 691 de ese Código de Procedimientos Civiles se expresaba la idea claramente, porque indicaba que estos tipos de relaciones no generaban posesión precaria ni de ninguna especie y no había ninguna necesidad, en dichos casos, de promover un juicio de desahucio. Cuando existía oposición quien tenía derecho de poseer o el dueño, podía recurrir a las autoridades de policía, misma que sin mayor trámite procedía al desalojo. También en esta reforma se otorgaba un plazo de ocho a quince días a los trabajadores de fincas rurales al ser cesados de su servicio, adición que se mantiene hasta la actualidad.” Ortiz (2011, p.11).

Con la Ley N°4190 del 16 de setiembre del 1968, se establece la posibilidad de cobrar por medio de un incidente, aquellos alquileres insolutos a la presentación de la acción y los generados posterior a la misma. Además se establecen los requisitos de la demanda, debiendo el accionante indicar la causal en que descansa su acción las cuales se contemplaban en la Ley de Inquilato de 1942 y sus respectivas reformas, regulaciones referentes a la cuantía, acumulación de acciones, la legitimación activa, el plazo de contestación de la demanda, entre otros.

En el año de 1988 se aprueba la nueva Ley de Inquilato Ley N° 7101, misma que deroga la Ley N° 101 de 1942, no obstante considerando la Sala Constitucional mediante sentencia N° 479 de las diecisiete horas del 11 de mayo 1990 que era completamente inconstitucional por razones de forma, esto en ocasión que la ley de 1988 no fue aprobada por mayoría de votos en la Asamblea Legislativa, restaurando dicha resolución la vigencia de la Ley de Inquilato promulgada en 1942 (p.23).

Paralelamente a la Ley de Inquilinato 1988, se encontraba ante la Asamblea Legislativa el Proyecto del nuevo Código de Procesal Civil, mismo que entró en vigencia 03 de mayo de 1990, se determina en el título séptimo, capítulo cuarto, que los procesos de desahucios, fundamentados en las causales establecidas en la Ley de Inquilinato y las leyes especiales, serian tramitados vía sumaria, esto en ocasión que por su naturaleza que pretende dilucidar la contienda entre arrendador y arrendatario se realice en un mínimo de tiempo a efecto de evitar costos y dilaciones innecesarias.

En el año 1995, se incorpora a nuestra normativa, la Ley de Arrendamientos Urbanos (conocida como la LAUS), que establece una nueva visión del contrato de arrendamiento y sus condiciones (plazo, precio, casas de interés social, causales de desahucio, condiciones procesales, etc).

Además, se reforma la redacción y algunos casos el contenido de los artículos 448 al 453 del Código de rito.

El fin primordial del legislador al considerar la vía sumaria como la idóneo para tramitar diferentes acciones, entre ellas las relacionadas con el tema de arrendamiento, es agilizar el trámite, porque el plazo para contestar la demanda es de cinco días y no existe reconvencción.

En el caso del sumario de Desahucio, su finalidad primordial es el desalojo del arrendatario, esto si incurrió en una de las causales contempladas en la LAUS, siendo las más comunes la falta de pago del precio del alquiler y el vencimiento del plazo establecido entre las partes para el vencimiento del contrato. Cabe destacar en este punto que esta Ley regula únicamente los desahucios urbanos, conforme al artículo 4 de la LAUS, los cuales son:

“...Los destinados a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos...”. En tanto todos aquellos arrendamientos, considerados como no comunes como lo son: alquileres de hoteles, las pensiones, hospederías, espacios publicitarios, etc, los cuales se encuentran enumerados en el artículo 7 de la Ley, que se registrarán por el Código Civil y en consecuencia por las causales en éste determinadas.

Para una mayor comprensión explica Parajeles (2010):

“De acuerdo con el artículo 4 de la LAUS, un desahucio se cataloga como urbano cuando el contrato, escrito o verbal, tiene como objeto un bien inmueble dedicado a casa de habitación, local comercial, industrial, artesanal, oficina para profesionales, actividades técnicas, asistenciales, culturales, docentes, recreativas o servicios públicos. En síntesis, debe cumplir los dos requisitos: contrato escrito o verbal y que la actividad del inmueble esté prevista en el citado numeral. La ausencia de esas dos exigencias obliga a calificar el desahucio como civil.” (p.92)

De lo anterior se deduce que se excluyen de su ámbito de aplicación los desahucios urbanos cuando la parte accionada ocupe el inmueble por tolerancia del propietario evidenciando que no existe contrato de arrendamiento.

Es esencial mencionar que tanto el desahucio urbano como el civil, regulados en la LAUS y el Código Civil, se ventilan en la vía sumaria. La diferencia sustancial entre ambos será lo que respecta al juzgado competente, los procesos que tengan su fundamento en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, serán los juzgados civiles de menor cuantía, sin importar su cuantía; aquellos que deban ser tramitados con el Código Civil, serán

competentes los juzgados civiles de mayor o menor cuantía, determinándose de acuerdo a la estimación del proceso.

En cuanto a la competencia por territorio no hay distinción alguna, el desahucio se debe presentar ante el juzgado donde se encuentre ubicada finca, según el artículo 26 del Código Procesal Civil, que establece: *“Para la demanda sobre el pago de la renta, del desahucio o de cualquier otra relativa al contrato de arrendamiento de inmuebles, será competente el juez del lugar donde esté situada la finca”*.

En el proceso sumario de desahucio, vigente para las cuales no incluidas en la Ley Monitorio Arrendaticio se aplican dos procedimientos, los cuales dependen de si una vez notificado el demandado este se opone o no.

a) Si en el transcurso del plazo de cinco días para contestar la demanda (art. 433. Párrafo 2° CPC), el demandado presenta un escrito el cual contiene su oposición y de considerarlo las excepciones previas (falta de competencia, falta de capacidad o defectuosa representación, indebida acumulación de pretensiones, prescripción y caducidad) y perentorias (pago, falta de derecho y de legitimación).

Según describe Parajeles (2010):

“En todo proceso sumario, además de las excepciones indicadas expresamente en el precepto 433 n hay obstáculo para oponer las excepciones de litis pendencia (como falta de competencia), cosa juzgada (como falta de derecho), falta de interés actual (como presupuesto material revisable de oficio) y la litis consorcio incompleto (como una

cuestión de forma para evitar fallo desestimatorios sin pronunciamiento en cuanto al fondo” (p. 313).

En el caso de que la parte demanda haya alegado la falta de competencia y la falta de capacidad o defectuosa representación, se confiere audiencia por tres días a la parte demandante, sobre estas excepciones previas a fin de que se pronuncie lo que considere pertinente. Pasado el plazo, se dictará la resolución respectiva.

Si alguna de las excepciones es acogida, se procederá conforme en derecho corresponda. Y en el caso de denegarse ambas excepciones, una vez firme la resolución que las declara sin lugar, se procede a otorgar a la parte actora una audiencia por tres días, la cual podrá combatir la oposición y excepciones de fondo aducidas por la parte accionada y ofrecer la prueba de descargo que considere oportuna en su defensa.

Una vez vencido el plazo otorgado se pasa a la fase demostrativa, donde se procede a admitir la prueba pertinente relacionada con el cuadro fáctico. Acto seguido se señala la recepción de prueba respectiva. Una vez practicada la prueba el juzgado tendrá 10 días, para dictar el fallo final, contados a partir del siguiente día que se finalice la práctica de la prueba. Sentencia dicta en este tipo de proceso puede ser impugnada mediante el recurso de apelación, cabe la adicción y aclaración respecto a la parte dispositiva.

Por lo tanto para Artavia (2001): *“la sentencia, sea desestimatoria o estimatoria, de un proceso de desahucio, al ser dictadas por un juez unipersonal de menor cuantía, admite un recurso de apelación ante un juez de mayor cuantía”.* (p. 292).

b) Cuando transcurrido el plazo de ley, el accionado no se opone, se procede al dictado la sentencia sin oposición, siempre y cuando la persona demandada: 1) Manifieste expresamente su conformidad con la demanda; 2) Deje transcurrir el plazo de cinco días sin apersonarse al proceso. Aunado a que el fallo dictado sin oposición siempre y cuando la demanda se declara con lugar, tomando en consideración que “la carga de la prueba, para desvirtuar la causa alegada, corresponde a la parte demandada. Al no oponerse, implica aceptación de la petitoria y es suficiente para acoger el desalojo”. (Parajeles, 2010, p. 321); por lo tanto cabe su procedencia una vez analizado los presupuestos materiales de la pretensión (derecho, intereses actual y la legitimación en ambas modalidades), caso contrario el dictado de la sentencia deberá ser con las formalidades del ordinal 155 del Código Procesal Civil.

Es importante destacar del último párrafo del artículo 449 del Código Procesal Civil, que en el mismo auto en que se confiere el emplazamiento al demandado, el Juez ordenará desalojar el inmueble por un plazo de quince días, mismos que empiezan a regir a partir de la firmeza de la sentencia de conformidad al ordinal 452 ibídem mismo que reza lo siguiente:

“Artículo 452. Sentencia y orden de lanzamiento. En la sentencia estimatoria que declare con lugar la pretensión, se confirmará la orden de desalojamiento impartida interlocutoriamente y se ordenará el lanzamiento, el cual se ejecutará una vez firme el fallo...”.

De lo anterior se deduce a todas luces, que el mayor perjuicio ocasionado al arrendatario mediante esta vía, es que durante toda la tramitación del proceso el inquilino podrá permanecer en la vivienda, donde en la mayoría de las ocasiones no realiza los

depósitos posteriores a la interposición de la demanda, lo cual representa un gran perjuicio al locador, toda vez que la orden de desalojo emitida interlocutoriamente se confirmará con la firmeza de la sentencia y con ella la orden de lanzamiento, lo cual podría acontecer en un período extenso dependiendo de cada caso en particular.

Debido a lo antes analizado, se hizo necesario, la implementación de un proceso judicial, que permitiera mitigar los efectos para el actor del retraso judicial y resguarde las garantías de defensa del demandado, siendo el proceso monitorio arrendaticio el instituto jurídico más viable.

1.3. El proceso Monitorio.

Previo a realizar el análisis del proceso monitorio arrendaticio es necesario hablar de su antecesor el proceso monitorio dinerario, el cual surge en razón de las nuevas corrientes de pensamiento y la necesidad de brindar justicia pronta y cumplida a los usuarios de la administración de justicia, se han creado nuevos institutos jurídicos que permiten garantizar el acceso a la justicia en un tiempo razonable y prudencial, dando garantía de que se respete el debido proceso.

El origen de dicho proceso, en criterio de Morello (2007, p. 915) lo ubicamos en Italia, en el siglo XIII y que ha tenido un gran éxito en algunos ordenamientos modernos como el Código Procesal Civil Modelo para Iberoamérica, el Código General del Proceso de la Republica Oriental de Uruguay, la Ley de Enjuiciamiento Civil Española y en diferentes ordenamientos Europeos.

Según el diccionario de la Lengua española, el termino monitorio, en su primera acepción significa “que sirve para avisar o amonestar”, siendo que este proceso se basa en una amonestación que hace el juzgado a la persona deudora.

Acerca del proceso monitorio Greif (2002) nos dice:

“En estos juicios el juez, al proveer la demanda, dicta una resolución sobre el fondo, haciendo lugar a la pretensión del actor, resolución que queda firme y con eficacia de sentencia definitiva si el demandado no opone excepciones”. (p. 132).

En ese sentido Martínez y Viera (citado en Loutayf, 2007, p. 919) describen el proceso monitorio como una estructura, en un modo de ser del proceso, caracterizado porque presentada la demanda el juez dicta una resolución favorable al actor y condicionada al que el demandado no se oponga dentro del plazo que para tales efectos se le asigna.

Como vemos, este proceso tiene como finalidad conceder el derecho reclamado por el actor de forma anticipada, para que en caso que el accionado no se oponga, se consolide el derecho; ello siempre y cuando se cumplan con los requisitos formales que establece cada una de las legislaciones.

Para Picó (2011, p. 4) el proceso monitorio cumple las siguientes finalidades

a) Potenciar la efectividad de la tutela del crédito de mediados y pequeños empresarios.

b) Crear con rapidez títulos ejecutivos, debido a que la incomparecencia del deudor genera automáticamente la obtención de una sentencia favorable que permite abrir la ejecución judicial.

c) Permite reducir los tiempos de tramitación y respuesta, incrementando la rapidez en los procesos judiciales.

En ese mismo sentido opina Loutayf (2007), al indicar:

“La finalidad perseguida con el proceso de estructura monitorio es llegar, con mayor celeridad que la que brinda el proceso de conocimiento al título ejecutivo que sirva de base o abra las puertas de la ejecución.” (p. 925)

En doctrina se discute que la naturaleza del juicio o procedimiento monitorio es la inversión del principio contradictorio, en donde al deudor se le obliga o a pagar, o a dar las razones para su negativa u oposición al pago, bajo apercibimiento de que en caso de silencio supone la confirmación del derecho del actor.

Para Calamandrei (1946, p. 93) entre los presupuestos procesales especiales del procedimiento monitorio deben contemplarse:

a) La naturaleza de la acción.

b) La naturaleza del derecho sustancial que constituye una condición de la acción misma.

c) El domicilio, residencia o habitación del pretendido deudor.

d) La prueba del derecho reclamado.

En criterio del citado autor, estos han de ser los requisitos esenciales que debe presentar el actor al instaurar un juicio monitorio, en primer lugar solamente se pueden ejercitar acciones de condena, es decir, el actor trata de obtener por parte del juez un

mandato dirigido al accionado para que lleve a cabo una determinada prestación. Para Loutayf (2007) debe tratarse de un crédito líquido y exigible y que manifiesta:

“Un crédito es líquido cuando su monto se advierte con precisión, o cuando basta una simple operación matemática para conocerlo; y exigible, cuando no está sujeto a plazo, condición no cumplida, o contraprestación a cargo del ejecutante”. (p. 929).

En segundo lugar, el derecho alegado debe ser un derecho de crédito, es decir, la facultad del actor de exigir al demandado una determinada prestación positiva o negativa. En criterio de Loutayf (2007, p. 930) se deben excluir de este tipo de procesos la obligaciones de hacer, no hacer y las de dar cosas que no sean dinero o fungibles.

El tercer aspecto, es relacionado al domicilio, residencia o habitación del deudor para efectos de la notificación, que como en todos los procesos, cobra gran relevancia para hacerle saber al deudor, acerca del requerimiento de pago.

En cuanto a la prueba del derecho reclamado, la misma sirve para sustentar la naturaleza de la acción y la naturaleza del derecho reclamado, que dicho requisito va depender del ordenamiento jurídico en el cual nos encontremos. En nuestro país dicho requisito se encuentra en el artículo 1.1 de la Ley de Cobro Judicial, en donde indica que mediante el proceso monitorio se tramitara el cobro de obligaciones dinerarias, liquidas y exigibles, fundadas en documento públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella, debiendo, según el artículo 2.1 aportarlo con la presentación de la demanda.

Para Loutayf (2007, p. 930) también debe valorarse de acuerdo a la legislación que el documento contenga el monto o valor determinado de la prestación, requisito que se

encuentra en nuestra Ley de Cobro Judicial, en el artículo 1.1 debe ser una deuda líquida, es decir, contener un saldo cierto.

Ahora bien, es necesario analizar los distintos tipos de procesos monitorios, para lo cual utilizaremos la clasificación formulada por Calamandrei (1946) en donde los clasifica como procedimiento monitorio puro o documental.

a) El proceso monitorio puro: en criterio de Loutayf (2007, p. 923) es aquel en el que el actor no necesita acompañar la demanda de ninguna probanza, para que el tribunal dicte sentencia con la orden de pago al deudor, sino que se realiza frente a la sola afirmación no probada del acreedor. Igual principio se aplica en caso de oposición del demandado, en donde tampoco se encuentra obligado a presentar su oposición fundado en algún tipo de elementos probatorio.

b) El proceso monitorio documental: a efecto de despachar la orden de pago, según nos dice Loutayf (2007, p. 924) el juez lo hará si los hechos alegados por el actor son probados por medio de documentos auténticos al momento de interponer la demanda; así como también el deudor tiene el derecho de demostrar los hechos en los cuales fundamenta su oposición en caso que la haya.

Para Loutayf (2007, p. 932) las etapas del proceso monitorio son demanda (en caso que sea monitorio documental debe acompañarse por prueba documental), sentencia del monitorio y notificación al demandado para que formule su oposición en un plazo determinado.

Como vemos de los anterior, se desprende que el proceso monitorio consiste en la orden de pago que el juez realiza al deudor, en razón de que el actor solicita se le conceda un

derecho, garantizándole al deudor el derecho de defensa, que en caso de que suceda, entendemos que este proceso se vuelve de conocimiento, por cuanto se debe entrar a analizar si procede o no el reconocimiento del derecho.

Dicho criterio es mantenido por Bonet (2005) para quien en lo correspondiente a la oposición, establece:

“El proceso monitorio consiste en un instrumento procedimentalmente breve en el que, salvo pago o inicio de una eventual fase de oposición que tiene como consecuencia el fin del monitorio y la apertura del ordinario que corresponda por la cuantía. Finalizado el proceso monitorio podrá abrirse la fase de ejecución.” (p. 968).

En Costa Rica el proceso monitorio se ha utilizado para el cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles, fundadas en documentos públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella; siendo este proceso que sirve como antecesor a la promulgación de la Ley Monitorio Arrendaticio.

1.4. Proceso Monitorio Arrendaticio.

Y es con base en este proceso monitorio y según el Código Modelo para Iberoamérica que en nuestra legislación se promulga y entra en vigencia el 5 de setiembre del 2013 el proceso monitorio arrendaticio, el cual según la comisión redactora (Artavia, 2013, p. 34) tuvo como justificación innovar de manera absoluta en el tema de desahucios, introduciendo un proceso de estructura monitorio, con contradictorio invertido, que permite garantías procesales suficientes al arrendatario, devolviendo al actor del proceso al

protagonismo y manejo del proceso, con procedimientos orales, céleres y eficaces, a fin de poder hacer valer la garantía constitucional de justicia pronta y cumplida.

En nuestra legislación, el monitorio arrendaticio al requerir en el artículo 3 de la Ley 9160, establece que con la demanda se deberá aportar todos los medios de prueba, por lo que tenemos que en cuanto a estructura, nuestra ley arrendaticia lo que promueve es un monitorio documental.

Consecuentemente del análisis realizado se procede al dictado de un auto anticipatorio que conlleva un valor y efectos superiores a un simple auto. Asimismo es loable considerar, que si bien es cierto no se puede afirmar que dicha resolución es una sentencia, consideramos que de ella se desprenden efectos típicos de una sentencia, esto en virtud de que el demandado puede que no se oponga o que su oposición sea considerada por el juzgador o juzgadora, como infundada, siendo entonces que el auto inicial que se ha dictado, en lo referente a sus efectos- no en relación a su forma- se convierte en un auto interlocutorio, anticipado, con contradictorio invertido, convirtiéndose en un auto con mayor eficacia y que se ejecuta cuando no exista oposición. En caso de que el accionado presente oposición y esta es considerada por el Despacho oposición fundada, suspende el auto inicial y sus respectivos efectos, donde posteriormente a la audiencia que se debe dictar la sentencia de fondo, en la cual se deberá analizar como en cualquier proceso, la pretensión, la oposición, pruebas y argumentos aducidos por ambas partes.

En su artículo primero, el legislador expresamente refiere que el ámbito de ampliación de la Ley 9160 contempla aquellas relaciones de arrendamiento civil y comercial de locales comerciales, siempre y cuando la causa alegada sea la expiración del plazo o la resolución

por incumplimiento arrendatario, esto siempre y cuando se aduzca la falta de pago del precio del arrendamiento, la falta de pago de los gastos de condominio y la falta de pago de servicios públicos.

Se establecen los requisitos de la demanda en el artículo 3, los cuales no difieren de cualquier demanda de desahucio, pudiendo acreditar la relación inquilinaria mediante diferentes medios de prueba, sin limitarla únicamente al contrato. En cuanto a la corrección de la demanda defectuosa se mantiene la remisión al artículo 290 del Código Procesal Civil.

El contenido de la resolución inicial, denominada resolución intimatoria, ya citada anteriormente, se deduce del numeral 6 de la ley de cita. Se procederá a ordenar el desalojo, además en caso de solicitarlo el actor, se ordenará la retención preventiva de los bienes del demandado que sean susceptibles de embargo. Se amplía el plazo para contestar la demanda e interponer las excepciones procesales y materiales que así lo considere el demandado a 15 días. En los casos en que el encausado se oponga deberá ofrecer prueba admisible, pertinente y útil esto en relación a las excepciones aducidas. También el juez prevendrá al demandado en esta resolución, su obligación de continuar depositando en la cuenta y a la orden del despacho los respectivos alquileres que se generen posteriormente a la interposición de la acción, esto bajo pena de ordenar el desalojo de forma inmediata en caso de incumplimiento, así como el pago de ambas costas. Lo cual vendría a solventar el perjuicio que se causa al arrendatario, durante la tramitación en la vía sumaria ya antes analizada.

En caso de allanamiento a lo pretendió por el actor, no oposición u oposición sin fundamentación o prueba documental inidónea, o si el demandado no procede a realizar los

depósitos mensuales del precio de arrendamiento, que le fuera prevenido en el auto intimatorio; es obligación del juez ejecutar sin mayor trámite la resolución intimatoria.

Hablamos anteriormente de oposición sin fundamento o sin prueba documental idónea, por lo que debemos dejar claro que la oposición del demandado solamente se permite que sea alegando pago debido de las rentas, prescripción, la falta de vencimiento del plazo y la no exigibilidad del pago.

Si el demandado cumple con lo anterior, se debe considerar que la oposición es fundada, siendo que en el plazo de quince días naturales a partir de la presentación de la oposición debe el juzgado realizar una audiencia oral a fin de analizar los argumentos y prueba expuestos tanto en la demanda como en la oposición, debiendo dictarse sentencia en donde se analice si se confirma o revoca la resolución intimatoria dictada interlocutoriamente, una vez concluida dicha audiencia. En caso de revocarse el auto intimatorio debe el juez hacer cesar cualquier acto de ejecución o medida cautelar que haya ordenado previamente, pudiendo el actor solicitar en un plazo de ocho días a partir de la firmeza de la resolución de fondo, la conversión del proceso a uno declarativo, en caso de admitirse la modificación puede el actor solicitar que se conserven las medidas cautelares ordenadas previo rendimiento de la caución correspondiente, además, que la prueba practicada en el monitorio tendrá eficacia.

Sobre ello, López (2013) refiere:

“Cuando se admite la conversión, se conservara las medidas cautelares obtenidas previo rendimiento de caución y tendrá eficacia toda prueba practicada con anterioridad. El

mantenerse la eficacia de las pruebas practicadas en el monitorio es lo que le da sentido a la necesidad de conversión. Es claro que razones de economía procesal justifican esa disposición, pues de no ser así, existe la posibilidad que el debate se amplíe en forma desmedida en el procedimiento plenario dando al traste con la celeridad de la justicia”.
(p. 68).

Es importante traer a colación que la sentencia tendrá recurso de apelación, la cual tendrá efectos de cosa juzgada formal, esto sin dejar de lado que la presentación de un proceso declarativo no suspenderá la ejecución, ni siquiera rindiendo la garantía.

Es importante además, indicar que esta ley restringe la cantidad de resoluciones que tienen recurso de apelación, dejándolo permitido solamente para la resolución que rechaza la demanda, la que declara con lugar excepciones procesales y la sentencia que se pronuncia en cuanto a la oposición.

Una vez analizados los antecedentes de la Ley Monitorio Arrendaticio, debemos tener claro que la implementación de esta Ley, lo fue a partir del 5 de setiembre del 2013, por lo que a esta fecha está cumpliendo escasos once meses aproximadamente desde su promulgación, y que su impacto tanto en el arrendador como arrendatario, constituirán el objeto de estudio del trabajo de investigación a realizar. Donde se analizara los efectos de la aplicación basados en el estudio empírico de los juzgados de menor cuantía de los Circuito Judiciales de Heredia y Cartago, así como análisis de la normativa promulgada. Teniendo como eje la comparación de las diferencias y semejanzas entre el proceso de desahucio y el nuevo monitorio arrendaticio, determinando cuantitativamente el comportamiento de estos procesos en el período de 5 de marzo del 2013 al 5 de marzo del 2014, a fin de dilucidar si ha existido una

mejoría en la tramitación y los sectores sociales que se han visto beneficiados o perjudicados en cada uno de los procesos.

CAPITULO II. ESTUDIO DE CAMPO.

2.1. Análisis de datos.

El estudio a realizar consistirá en examinar si la implementación de la Ley Monitorio Arrendaticio, específicamente en el Juzgado de Menor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José, ha representado una mejoría en los tiempos de respuesta de la administración de justicia para los usuarios en procesos cuya pretensión sea el desalojo por falta de pago y expiración del plazo.

El estudio del trabajo se realizará sobre la base del Artículo 41 de la Constitución Política que nos habla del derecho de los ciudadanos a obtener justicia pronta, cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes.

Sobre el derecho a una justicia pronta y cumplida, la Sala Constitucional, en la resolución número 12184, dictada a las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del nueve de setiembre del dos mil once, en lo de relevancia, indicó:

“La Administración, a la luz del artículo 41 constitucional, tiene la obligación de garantizarle a la ciudadanía el cumplimiento de la justicia pronta y cumplida, sin denegación, lo que implica, en el ámbito de la justicia administrativa, su obligación de decidir con diligencia y celeridad los reclamos planteados por los administrados, de tal manera que su resolución sea congruente con los extremos alegados, así como de comunicarles a los interesados lo dispuesto, todo ello dentro de un plazo razonable. En este sentido, el carácter “razonable” de la duración de la actividad administrativa se determina casuísticamente con base en diversos elementos, tales como la complejidad técnica del asunto administrativo, la amplitud de la prueba por evacuar o el grado de afectación a la persona o al ambiente del acto impugnado,

de lo cual se infiere que no existe un derecho estricto a la constitucionalización de los plazos, sino más bien un derecho a que se aplique el control de constitucionalidad sobre aquellas actuaciones de la Administración, en las cuales no existan motivos suficientes para justificar el tiempo demorado en la solución de algún tipo de gestión administrativa.”

Por ello, en nuestra investigación, analizaremos si la Ley Monitorio Arrendaticio ha logrado acortar los tiempos de respuesta en la administración de justicia, en asuntos de desalojos por incumplimiento del pago del precio pactado, pago de servicios básicos y por expiran de la fecha del contrato.

2.2. Planteamiento del problema.

En Costa Rica al igual que en muchas otras naciones, durante épocas el proceso que ventila asuntos de arriendo se ha basado en un sistema formalista, con exceso de trámites, ya que se debe dar el cumplimiento efectivo de varias etapas, provocando que durante periodos largos el inquilino permanezca en el inmueble sin hacer pago efectivo de la cuota de arrendamiento, pese a que mediante la resolución en la cual se da traslado a la demanda, se le impone el deber de continuar cancelando el rubro por concepto de alquiler. Dicha situación ha representado un abuso del derecho por parte del arrendante y un perjuicio en los intereses económicos del arrendador, ya que se ve imposibilitado de tomar posesión del inmueble, toda vez que requiere de una sentencia en firme, que confirme el desalojo del inquilino.

El anterior proceso judicial, podía durar meses tramitándose, tiempo en el cual no solo se menoscaba el patrimonio del arrendador, sino que provoca un aumento de desconfianza en el sistema judicial en la ciudadanía, ya que no se brinda una justicia pronta y eficaz.

Aunado a lo anterior, el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, mantiene como protagonista al inquilino, violentando con ello los derechos del arrendador, por lo cual es prioritario analizar si la Ley Monitorio Arrendaticio ha mejorado el tiempo de duración de los procesos judiciales de desalojo y ha puesto en el papel como eje fundamental los derechos del locatario, a fin de propiciar la equidad entre ambos contratantes; lo cual también llevara a una mejoría en los recursos de la Administración de Justicia.

La Ley Monitorio Arrendaticio, como dijimos, pretende establecer equidad entre las partes, por lo que mediante dicho proceso, son limitadas las causales de desalojo, a fin de que el inquilino no se encuentre amenazado por un arrendante inescrupuloso, por ello la importancia del análisis de la nueva norma, en relación al cumplimiento efectivo de las garantías constitucionales de ambas partes del proceso.

2.3. Perspectiva metodológica.

Para nuestra investigación utilizaremos como parámetro los seis meses anteriores a la publicación de la Ley Monitorio Arrendaticio y los seis meses posteriores a ella. Las unidades de análisis serán sesenta expedientes tramitados conforme a lo regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y el Código Procesal Civil, en el período del 05 de marzo al 04 de setiembre, del año 2013 y sesenta expedientes tramitados conforme a la Ley Monitorio Arrendaticio, por el período del 05 de setiembre del 2013 al 05 de marzo del 2014; en donde se analizaran las particularidades de cada uno de estos ciento veinte expedientes, relacionadas con los plazos para cada una de las etapas procesales, que determina cada una

de las leyes, tomando en cuenta estos períodos por ser anteriores y posteriores a la entrada en vigencia de la Ley citada, lo que nos permite realizar la comparación de interés.

Para nuestra investigación utilizaremos el análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio o investigación. El utilizar esta metodología nos da acceso a gran variedad de datos, que resultan de importancia, por cuanto el proceso monitorio arrendaticio ha sido objeto de poco análisis y estudio, máxime que a nivel centroamericano, somos el primer país en implementar un proceso monitorio, para temas distintos a los cobratorios.

La recolección de datos se realizó de forma manual mediante una plantilla diseñada para los procesos de desahucio y otra para los procesos monitorios arrendaticios, aplicándola en cada expediente físico, que fueron seleccionados de manera aleatoria de los sistemas informáticos que maneja el despacho judicial en estudio.

Estas plantillas (ver anexos) nos permitieron la recopilación de los datos más relevantes de cada uno de los procesos, como por ejemplo, la fecha de presentación de la demanda, fecha en que se da curso al proceso, fechas de prevenciones, fechas de notificaciones, etc.

La selección de los expedientes se realizó tratando de promediar un aproximado de diez expedientes mensuales, en los procesos de desahucios que se comprendían en el período del 05 de marzo al 04 de setiembre, ambos del 2013 y diez expedientes mensuales en los procesos monitorios arrendaticios presentados del 05 de setiembre del 2013 al 05 de marzo del 2014.

Con los datos recopilados diseñamos una hoja de cálculo Excel con la cual se elaboró una tabla dinámica (Tabla Pivote) que nos permitió clasificar, resumir, contabilizar y totalizar de forma automática y visualizar de forma resumida todos los datos que constan en la base de datos permitiendo visualizar de manera más ágil la información relevante, de acuerdo al contenido de la hoja de Excel. A su vez, de la base de datos se crean diferentes tablas de datos, de las cuales se desprenden el diseño de los gráficos elaborados en el presente trabajo de investigación.

El aspecto más importante que determinamos, fue el cálculo de días transcurridos entre la fecha de presentación de demanda y cada etapa acaecida en todos y cada uno de los expedientes que conforman la muestra de desahucios y la muestra de monitorios arrendaticios, sea sesenta expedientes, sobre los cuales se procedió aplicar la siguiente fórmula: a fin de obtener los días de cada evento se resta el día, el mes y el año, de la presentación de la demanda de cada proceso al día, mes y año de la ocurrencia de cada evento en cada proceso, esa información se invalida para los valores que fueran negativos o nulos, para que esos eventos fueran equivalentes a cero.

Luego se tomó las fechas de ese evento específico para los sesenta expedientes incluyendo aún los de valor cero, de esa forma se obtiene para la totalidad de expedientes y no así un average solo para los expedientes que tuvieron el evento. El cálculo se realizó con base en 365 días y la fórmula se aplica a cada evento; a razón de ejemplo, tomamos el expediente número 13-000481-0169, que corresponde a un proceso de desahucio, cuya demanda fue presentada en fecha 10 de julio del 2013 y el juzgado procedió a darle curso o traslado en fecha 30 de agosto del 2013, por lo que a fin de determinar el tiempo entre un acontecimiento y otro, se utilizó la siguiente fórmula:

=SI((FECHA(AÑO(H6);MES(H6);DIA(H6))-
 FECHA(AÑO(D6);MES(D6);DIA(D6)))>0;(FECHA(AÑO(H6);MES(H6);DIA(H6))-
 FECHA(AÑO(D6);MES(D6);DIA(D6)))));0)

2.4. Expedientes a analizar.

El análisis se desarrolla en el Juzgado Civil de Menor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José, juzgado que cuenta actualmente con un total de tres jueces, un coordinador judicial, cinco técnicos encargados de confeccionar los proyectos de resolución y tres técnicos judiciales encargados de funciones administrativas, como recibir expedientes nuevos, área de notificaciones y atención al público. Este juzgado contabiliza desde el 05 de marzo al 04 de setiembre, del 2013 un total de trescientos diecinueve (319) expedientes de desahucio (sin distinción de la causal) y un total de quinientos ochenta y dos (582) procesos monitorios arrendaticios, desde la entrada en vigencia 05 de setiembre del 2013 de la Ley Monitorio Arrendaticio al 05 de marzo del 2014. (Ver gráfico N° 1)



Gráfico N° 1.

Los datos generales para cada uno de los tipos de procesos en comparación, arrojaron los siguientes resultados:

2.4.1. Procesos de Desahucio.

Como se indico anteriormente, en el juzgado donde realizamos el análisis de datos, se presentaron para el período 05 de marzo al 04 de setiembre, del 2013 un total de trescientos diecinueve expedientes, de ellos, se utilizó una muestra de sesenta expedientes sobre la causal de falta de pago, causal que resulta de interés, por cuanto el proceso Monitorio Arrendaticio solamente se aplica para la citada causal y la de vencimiento del plazo

Del total de sesenta expedientes de desahucio que se utilizan como muestra, previo a darse curso a la demanda, a un total de veintidós expedientes se debió realizar una prevención y a uno de ellos, se le hicieron dos prevenciones. Además, resulta importante indicar que de los sesenta expedientes, solamente se le dio traslado a cincuenta y nueve de ellos, dado que previo a dársele curso al restante, la parte actora solicito su archivo, por haber llegado a un arreglo extrajudicial con la parte demandada.

De los sesenta expedientes de muestra, siete de ellos no lograron ser notificados, ya que fueron dados por terminados por vencimiento anticipado: uno por desistimiento de la parte actora, dos por deserción, dos por archivos solicitados por la parte actora y uno por arreglo extrajudicial entre las partes.

En siete expedientes no se logro la notificación, por el contrario, de la muestra utilizada el auto de traslado fue notificado en cincuenta y tres expedientes, de los cuales en veintidós expedientes no existió contestación por la parte demandada, por lo que el juzgado procede al

dictado de la sentencia y en treinta y uno de ellos, si hubo contestación. Lo anterior puede verse gráficamente de la siguiente forma en el gráfico 2:

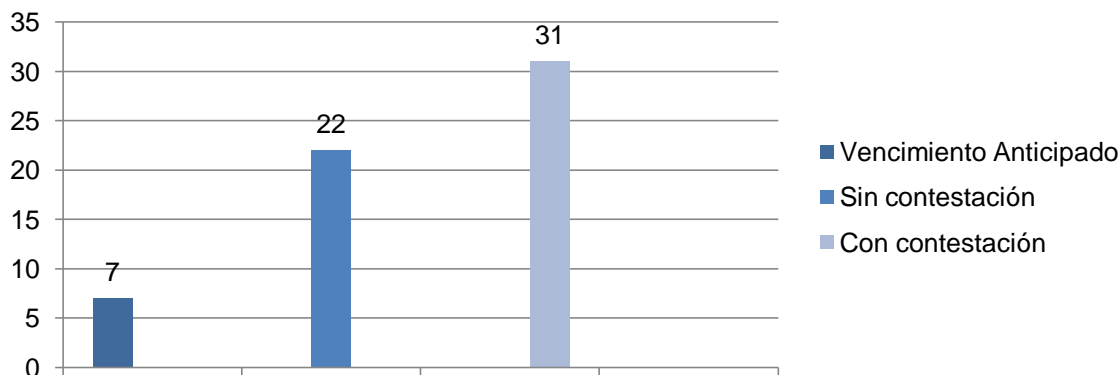


Gráfico N° 2

De las contestaciones presentadas, en trece de estos expedientes se declaró con lugar la demanda, en un expediente se declaró parcialmente con lugar, en siete expedientes se declararon sin lugar, en un expediente se logró un arreglo extrajudicial y en nueve de ellos, se llegó a conciliación, en la audiencia señalada al respecto.

2.4.2. Procesos Monitorios Arrendaticios.

En cuanto a procesos monitorios arrendaticios, se tramitaron en el despacho de análisis, un total de 582 expedientes, desde la entrada en vigencia de la ley en fecha 05 de setiembre del 2013 al 05 de marzo del 2014. Del total de monitorios arrendaticios, se utilizó una muestra igual a los procesos de desahucio por falta de pago, es decir sesenta expedientes, los cuales en su totalidad se dictó auto intimatorio y se logró notificación positiva a la parte demandada.

De los sesenta expedientes, cincuenta y ocho tienen como fundamento la causal de falta de pago y dos de ellos son por vencimiento del plazo.

Previo a darle curso, en treinta y cuatro de ellos se hizo una prevención a las partes y en un expediente, se efectuaron dos prevenciones.

Ahora, de los sesenta expedientes, cuarenta y uno por ciento fueron sin oposición y todos por la causal de falta de pago, por lo que no se requirió el dictado de sentencia, quedando en firme el auto intimatorio vencido el plazo de quince días hábiles para presentar la oposición, pese a la gran cantidad de expedientes en los cuales no se presenta oposición, solamente en diez de ellos, se ordenó de lanzamiento.

Los restantes diecinueve expedientes que fueron analizados, se determinó que en ellos si se presentó oposición y nueve de ellas fueron declaradas como infundadas por parte del juzgado, adquiriendo firmeza el auto intimatorio, uno de ellos no fue necesario entrar a su análisis por cuanto el actor desistió del proceso y en otro expediente se ordenó su archivo en razón de que se declaró una excepción previa de cosa juzgada (Ver gráfico 3).

Oposición en Monitorios

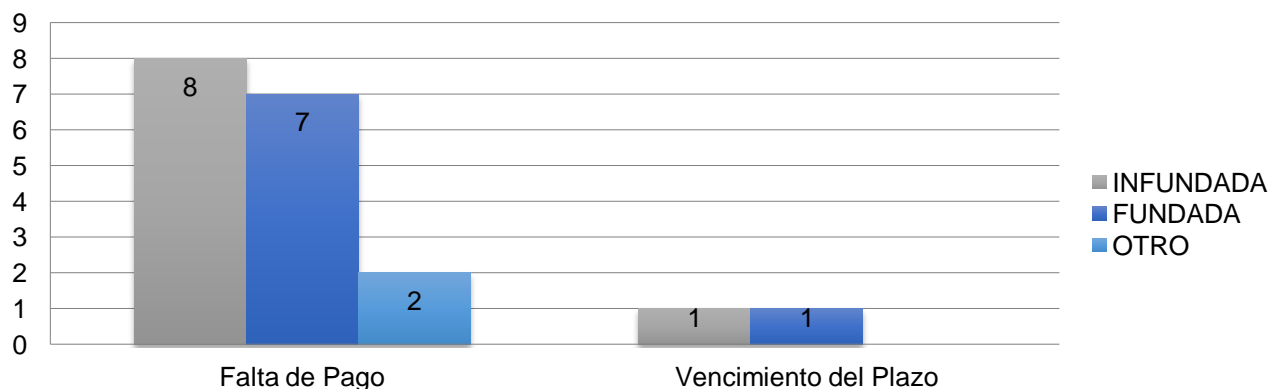


Gráfico N° 3

Solamente fueron declaradas como oposiciones fundadas ocho de las diecinueve presentadas, por lo tanto en las ocho se señaló a audiencia oral y pública, asistiendo las partes en siete expedientes y uno donde no existe constancia. De estos expedientes, en cuatro se logró un acuerdo conciliatorio y en cuatro de ellas se realizó la respectiva audiencia. Es importante, indicar que solamente existió reprogramación de audiencia en un expediente de los ocho.

De los cuatro expedientes en donde se realizó audiencia, en tres de ellos se dictó sentencia con lugar, confirmando el auto intimatorio y la orden de lanzamiento y solamente un expediente se declaró sin lugar. Los expedientes en donde se declaró con lugar, fueron impugnados con recurso de apelación por la parte demandada y se encuentran pendientes del dictado de la sentencia de segunda instancia.

2.5. Análisis comparativo entre procesos de desahucio y procesos monitorios arrendaticios.

2.5.1. Expedientes con Vencimiento anticipado.

De los datos recabados en los ciento veinte expedientes seleccionados para la confección del muestreo, se desprende la siguiente información:

A) En veintiún expedientes de los sesenta desahucios por falta de pago, se dio vencimiento anticipado del proceso; mientras que de los sesenta monitorios seleccionados, solamente en seis expedientes se dieron por finalizados por vencimiento anticipado.

B) En los procesos de desahucio por falta de pago, nueve fueron por acuerdo conciliatorio entre las partes, tres por acuerdos extrajudiciales, seis de ellos fueron dados por terminado en razón de que el juzgado los declaro desiertos, dos fueron terminados por desistimiento de la parte actora y uno de ellos se dio por terminado, por solicitud de la parte actora.

C) En los procesos monitorios, solamente cuatro de ellos llegaron a vencimiento anticipado por acuerdo conciliatorio, además, hubo otro donde se decreto cosa juzgada y en otro se dio por terminado por solicitud de la parte actora.

Seguidamente se incorpora, el gráfico N° 4, en donde se detalla la información anterior:

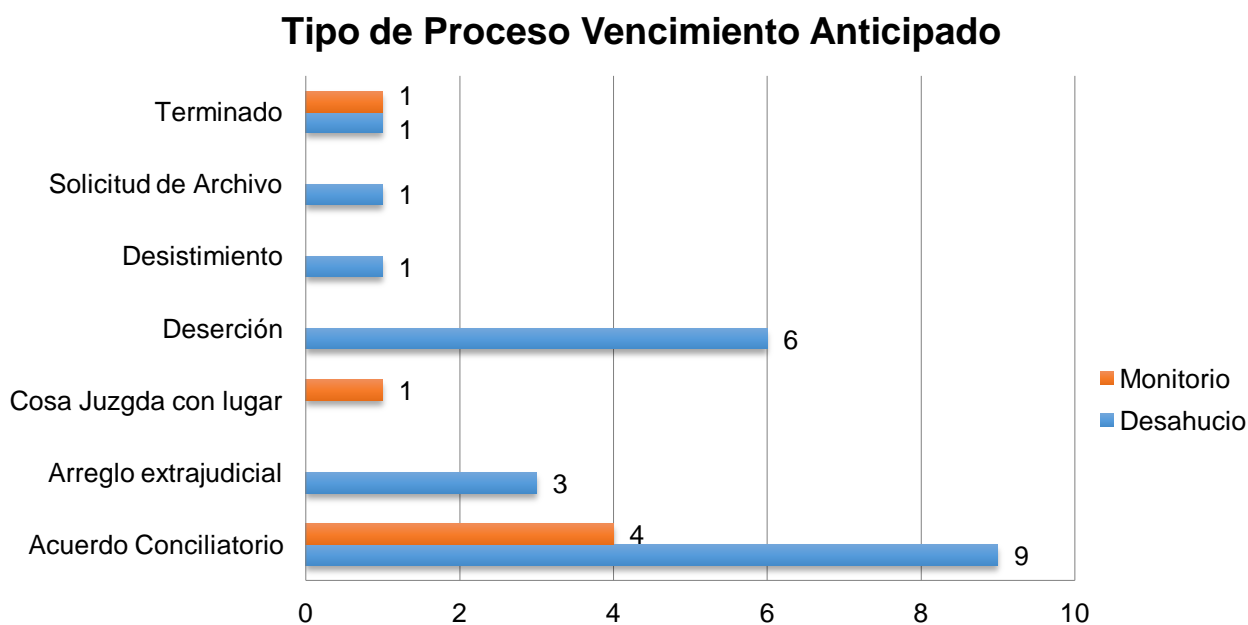


Gráfico N° 4

2.5.2. Expedientes con prevenciones.

De los expedientes seleccionados como desahucios, se desprende:

A) En veintidós de ellos, antes de dar curso, se realizó una prevención y en un expediente se tuvo que realizar dos prevenciones.

B) Por otro lado, en los expedientes monitorios, a treinta y seis expedientes se les efectuó una prevención antes de dar curso, mientras que solamente a uno de ellos, se le efectuaron dos prevenciones.

C) Luego de realizado el análisis de duración entre la presentación de la demanda y primera o segunda prevención, en ambos procesos en estudio, podemos concluir que el tiempo de duración entre que el juzgado recibe el escrito de demanda y su primer análisis es de aproximadamente 4,10 días naturales para el monitorio y 9,55 días naturales en promedio del desahucio. (Ver gráfico N° 5)

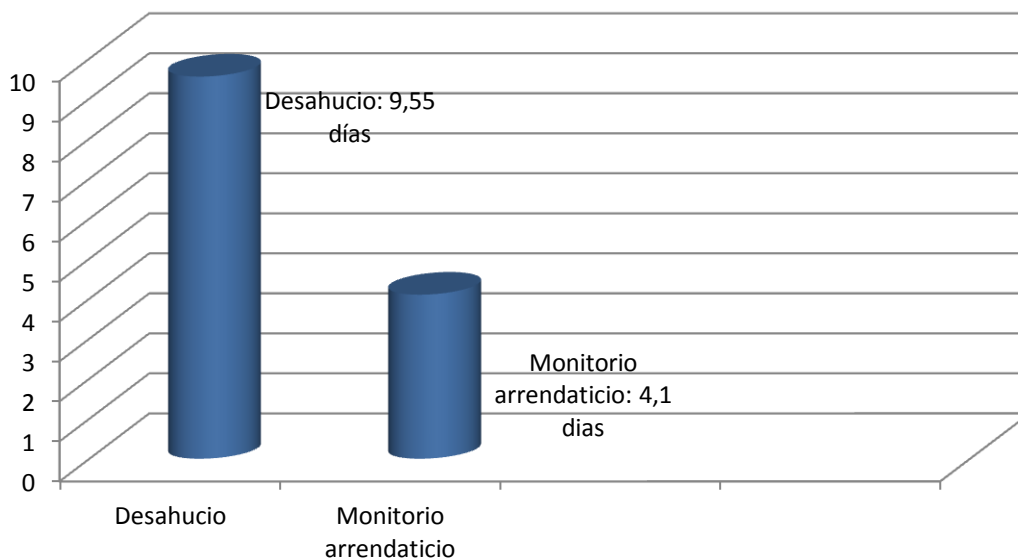


Gráfico N° 5

Si bien el presente estudio no pretende análisis de consideraciones de fondo, es importante para comprensión del mismo, indicar que estas prevenciones se realizan al no cumplir el escrito de demanda con todos y cada uno de los requisitos formales exigidos, en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Código Procesal Civil o Ley Monitorio Arrendaticio, según corresponda.

Los anteriores datos resultan de gran importancia, por cuanto influye en el plazo de duración en el trámite, debido que a mayor cantidad de prevenciones, el plazo se alarga de duración va ser mayor.

2.5.3. Expedientes con auto de traslado o auto intimatorio.

De los datos recabados, se desprende la siguiente información:

A) De los sesenta expedientes monitorios arrendaticios seleccionados, a la totalidad se le dicto auto intimatorio; mientras que solamente en cincuenta y siete de los sesenta procesos de desahucios, se dicto auto de traslado.

B) Desde la fecha de presentación de la demanda, al momento de dictar el auto que da curso al proceso, el tiempo de respuesta del juzgado fue de aproximadamente 13,78 días naturales; mientras que para los monitorios arrendaticios el tiempo de duración desde la presentación de la demanda hasta el dictado del auto intimatorio fue de aproximadamente 17,37 días naturales (*Ver gráfico N° 6*). Debe tomarse en cuenta, que en algunos expedientes se realizaron prevenciones, lo cual influye en los citados datos, conforme se expuso en el apartado 2.5.2.

TRASLADO DE DEMANDA

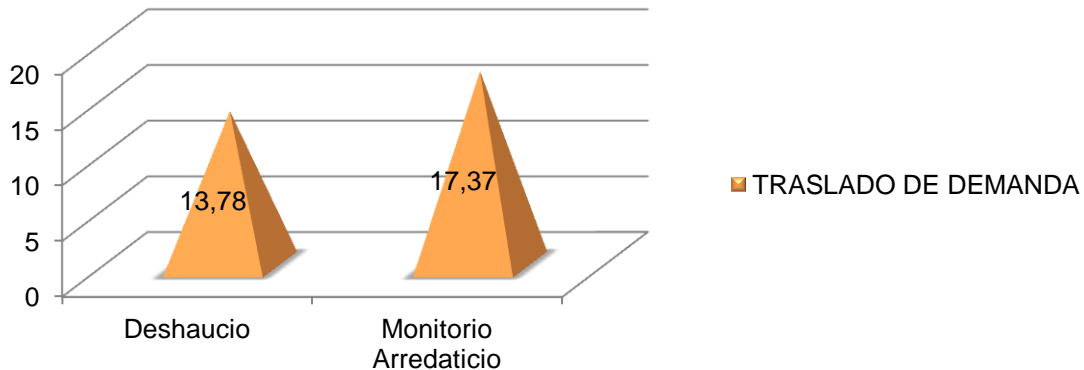


Gráfico N° 6

2.5.4. Expedientes con notificación al demandado.

Del estudio de la información, podemos deducir:

A) En términos globales, de los ciento veinte expedientes analizados, solamente se logró notificación a la parte demanda en ciento trece, correspondiente a sesenta monitorios arrendaticios y cincuenta y siete a desahucios.

B) El promedio aproximado de tiempo de duración del proceso, desde la presentación de la demanda al momento de la notificación aproximadamente, para los procesos monitorios corresponde a 63,93 días naturales, mientras que el promedio en los desahucios fue de aproximadamente 42,05 días naturales (Ver gráfico N° 7).

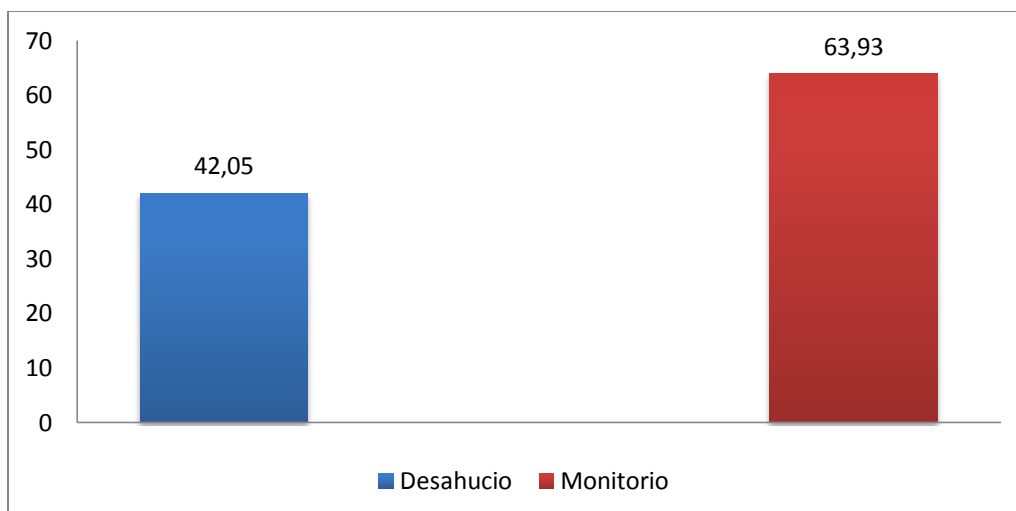


Gráfico N° 7

Es importante indicar que las notificaciones de los procesos judiciales, se realiza conforme a lo estipulado en la Ley de Notificaciones Judiciales y en el caso del despacho seleccionado, es una oficina especializada la encargada de realizar este trámite, por lo que la duración de la diligencia de notificación, no se vincula con la Ley en análisis.

2.5.5. Expedientes sin oposición.

De la información recopilada, podemos indicar:

A) Que en cuarenta y un procesos monitorios arrendaticios no se presentó oposición por parte de los demandados, por lo que transcurrido el plazo de quince días desde la notificación, el auto intimatorio adquiere firmeza.

B) Que desde la fecha de presentación de la demanda al momento de la firmeza del auto intimatorio en los procesos monitorios arrendaticios, sin que exista oposición, es de un plazo aproximado de 58,35 días naturales de duración del proceso (*Ver gráfico N° 8*).

FIRMEZA DEL AUTO INTIMATORIO, SIN OPOSICIÓN

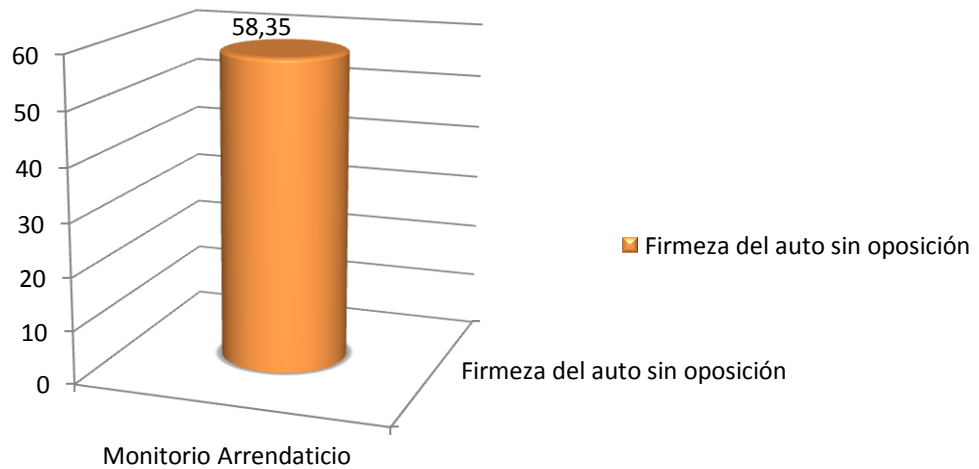


Gráfico N° 8

2.5.6. Expedientes con contestación u oposición.

De los datos recabados, podemos deducir:

A) Como se indico en los apartados 2.4.1 y 2.4.2., de la totalidad de procesos de desahucio analizados solamente se presento contestación de demanda en treinta y un procesos judiciales, mientras que solamente se presentaron diecinueve oposiciones en los procesos monitorios arrendaticios, lo anterior queda reflejado en el siguiente gráfico (N°9).

Procesos con Oposición

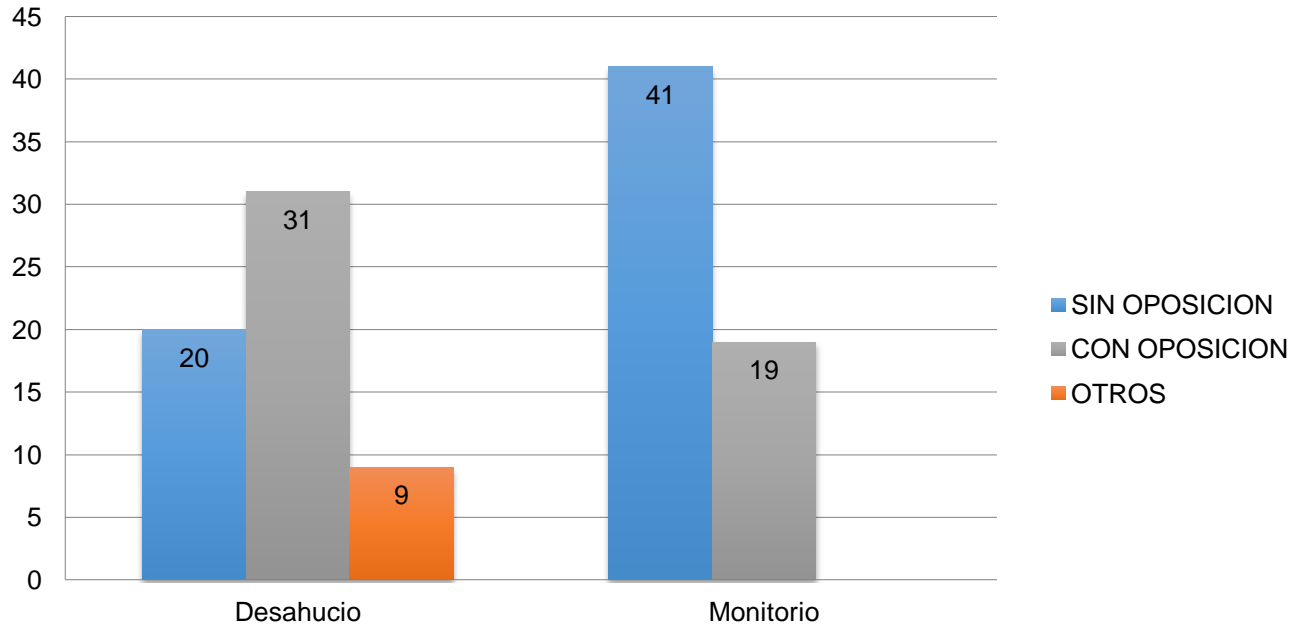


Gráfico N° 9

B) Realizado el análisis, tenemos que desde la presentación de la demanda a la presentación de la contestación para los procesos de desahucio, se duro un aproximado de 33,93 días naturales, mientras que el plazo desde la presentación de la demanda y el momento en que se contesta la demanda es el tiempo aproximado de duración es de 21,50 días naturales. Lo anterior se puede ejemplificar en el siguiente grafico (N° 10):

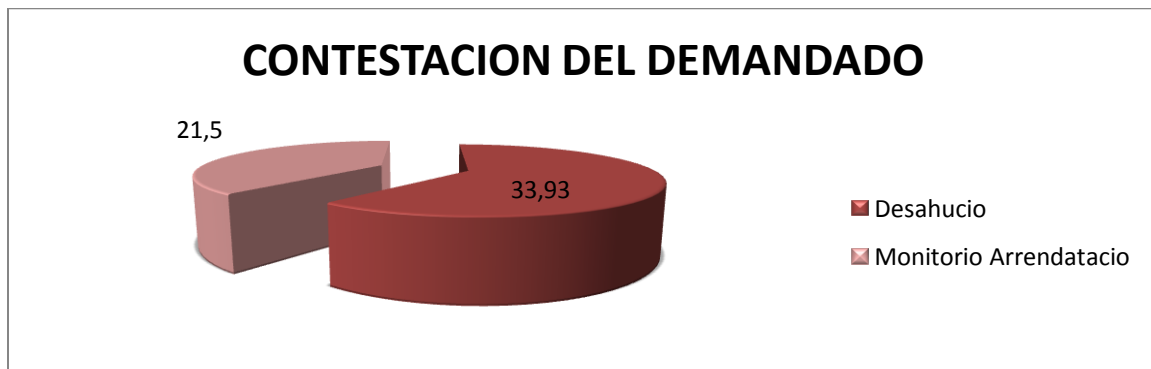


Gráfico N° 10

2.5.7. Plazo para conocer la contestación u oposición.

Luego del estudio del tiempo en el cual el Juzgado Civil de Menor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José dio trámite a la oposición u contestación tomando como parámetros la presentación de la demanda, tenemos:

A) El tiempo de respuesta para los procesos de desahucio fue de 44,25 aproximadamente, mientras que en los procesos monitorios arrendaticios fue de 24,47 días naturales en promedio (*Ver gráfico N° 11*). Estos plazos, comprenden tanto las contestaciones u oposiciones que fueron admitidas, como rechazadas.

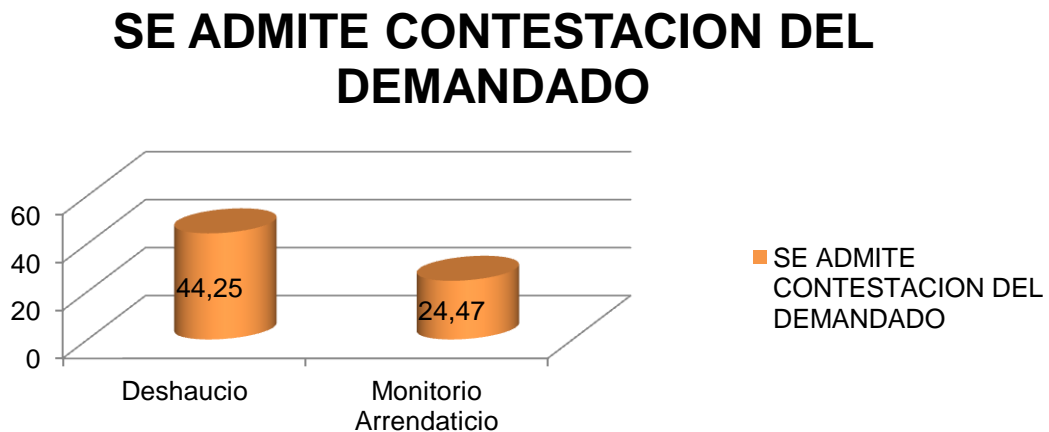


Gráfico N° 11

2.5.8. Expedientes con audiencia.

De los datos analizados, afloran los siguientes resultados:

A) En los procesos monitorios arrendaticios, en los cuales se admitió oposición, es importante indicar que en todos se realizó señalamiento a audiencia, teniendo que desde la presentación de la demanda al momento del señalamiento, es un período aproximado de 16,80 días naturales.

B) En los procesos de desahucio, el plazo desde la presentación de la demanda al momento de realizar la audiencia de conciliación y recepción de prueba es de 40,85 días naturales en promedio.

C) Además, se pudo determinar que cuando se tuvo que realizar una reprogramación de audiencia, en todos los casos fue por causas imputables a las partes y que el plazo para ambos procesos para el nuevo señalamiento fue de aproximadamente de 5,92 días naturales.

Lo anterior, se puede visualizar en el siguiente gráfico (N° 12):

SEÑALAMIENTO DE AUDIENCIA

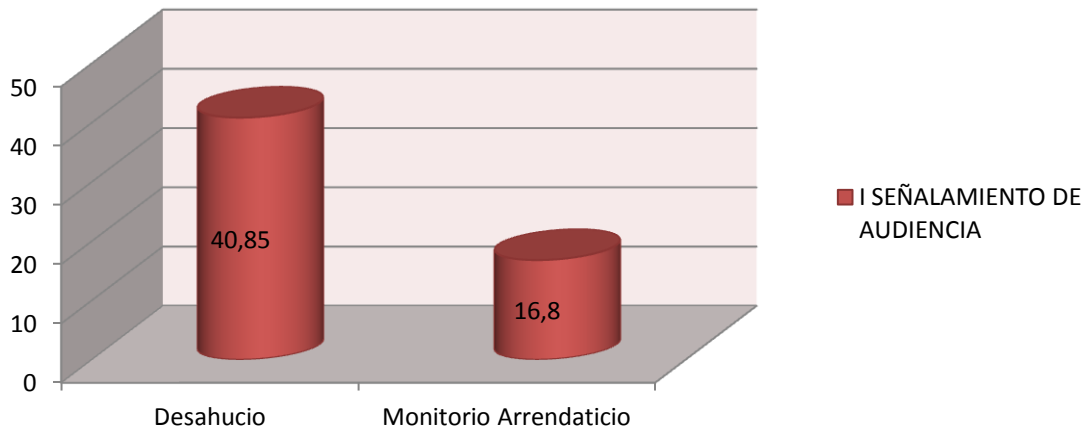


Gráfico N° 12

2.5.9. Expedientes con sentencia.

Es importante para el presente estudio, los siguientes datos:

A) En todos los expedientes que finalizaron mediante sentencia (4 en procesos monitorios y 21 en procesos de desahucio), tenemos que el plazo en que se dictó la sentencia de primera instancia desde la fecha de presentación de demanda hasta el dictado de la sentencia para procesos de desahucio fue de 65,58 días naturales aproximadamente, mientras que para los procesos monitorios arrendatarios fue en promedio de 10,50 días naturales, desde la fecha de presentación de demanda al dictado de la sentencia de primera instancia (Ver gráfico N° 13).

SENTENCIA I INSTANCIA

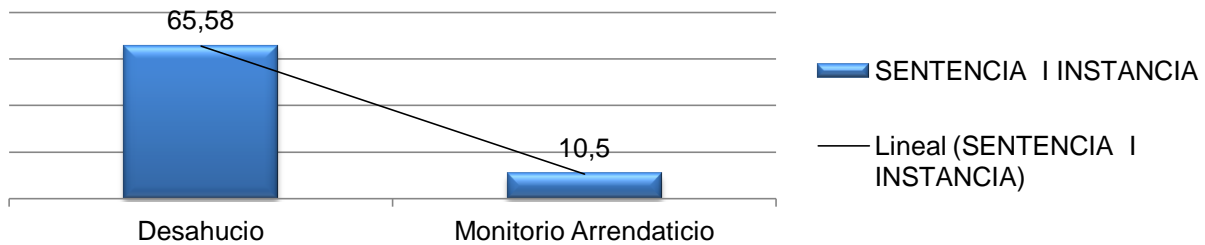


Gráfico N° 13

B) Es importante indicar, que de los veintidós procesos de desahucio que finalizaron mediante sentencia, solamente se presentó recurso de apelación en nueve de ellos, teniéndose que el tiempo de duración de dictado de la sentencia de segunda instancia fue de aproximadamente 33,32 días naturales (Ver gráfico N° 14). En procesos de desahucio la sentencia de segunda instancia en los procesos de desahucio es conocida por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía, del Segundo Circuito del Segundo Circuito Judicial de San José.

SENTENCIA II INSTANCIA

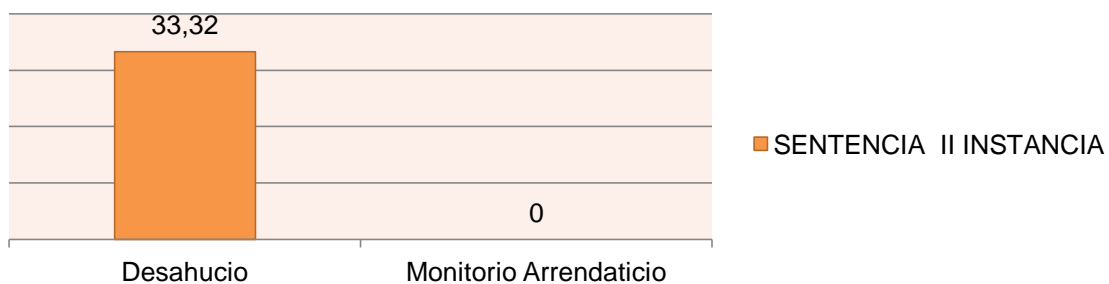


Gráfico N° 14

En los procesos monitorios, como se indicó en el apartado 2.4.2. se presentó recurso de apelación en 3 expedientes, los cuales a la fecha no han sido conocidos por el Tribunal Primero Civil de San José.

2.5.10. Expedientes con orden de lanzamiento.

En cuanto a la información recabada, en relación con los expedientes en donde se expidió orden de lanzamiento, concluimos:

A) Es importante indicar que en los procesos de desahucio, solamente se expidió orden de lanzamiento en cuatro de ellos, mientras que en los procesos monitorios arrendaticios se expidió orden de lanzamiento en dieciséis.

El tiempo de duración desde la presentación de la demanda, para expedir la orden de lanzamiento es de 109 días naturales aproximadamente en los procesos de desahucio y 114,13 días naturales aproximados en los procesos monitorios arrendaticios (*Gráfico N° 15*).

Lo anterior, puede analizarse gráficamente de la siguiente forma:

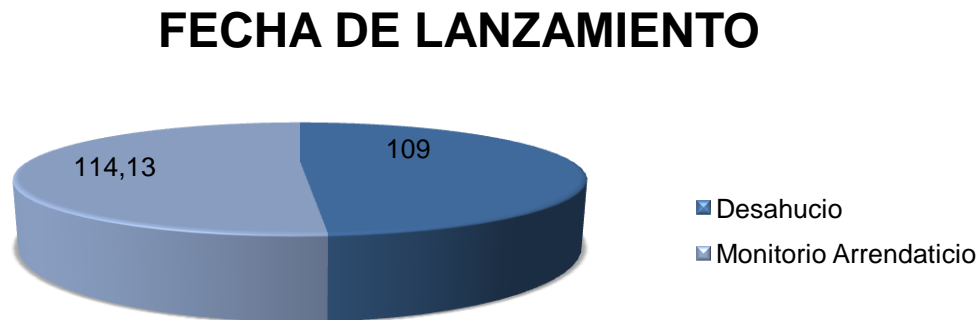


Gráfico N° 15

2.6. Resultado del análisis de datos.

En el siguiente grafico (N° 16) se visualiza de forma completa toda la anterior información, referente a cada una de las etapas que comprende tanto los procesos de desahucio, como los monitorios arrendaticios.

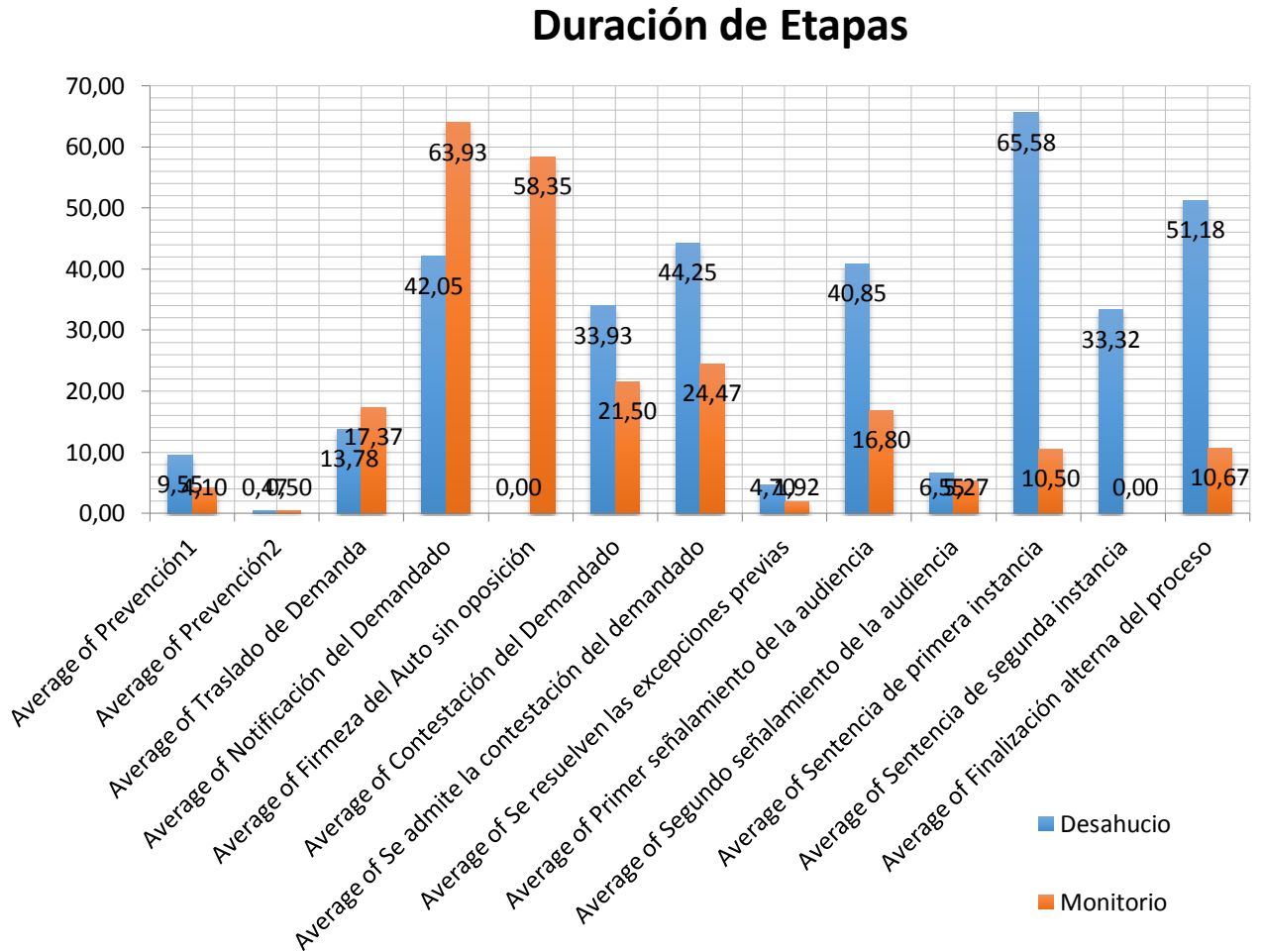


Gráfico N° 16

Esta información, nos permite concluir lo siguiente:

A) El análisis se realizó por un período de seis meses anteriores y posteriores a la promulgación de la Ley Monitorio Arrendaticio, por lo que del análisis de los datos, se denota

que en los seis meses anteriores ingresaron como demandas nuevas menos expedientes, que en los seis meses posteriores, es decir, que ingresaron en el período del 05 de marzo al 04 de noviembre, del 2013 un total de 319 desahucios (incluyendo todas las causales por las cuales puede ser presentado), mientras que del período del 05 de setiembre del 2013 al 05 de marzo del 2014, ingresaron un total de 519 procesos monitorios arrendaticios; evidenciándose así, que por un mismo período las demandas monitorios arrendaticios duplicaron a los procesos desahucios, esto nos permite concluir que la población mantuvo la imagen positiva acerca de la efectividad de la mencionada ley.

B) De los anteriores promedios, se desprende que las partes presentaron mas contestaciones de demanda en los procesos de desahucio, que oposiciones en los procesos monitorios, es decir, 31 contestaciones en desahucios y 19 oposiciones en monitorios; una diferencia de 12 expedientes aproximadamente, lo cual nos permite concluir, que efectivamente la restricción que contiene el inciso d) del artículo 6 de la Ley Monitorio Arrendaticio, en cuanto a que solo procede oposición que se funde en pago, prescripción, falta de vencimiento del plazo y jurisprudencialmente se ha admitido la no exigibilidad del pago; contribuye a que el demandado haga abuso del proceso, presentando oposiciones basadas en argumentos vagos, que produce perjuicios a las partes y a la administración de justicia.

La limitación de la Ley a este tipo de oposiciones, deviene en que al ser las causales solamente la falta de pago o el vencimiento del plazo, lo que debe probarse es que el contrato se mantiene en el plazo previamente pactado o prorrogado o que se realizo el respectivo pago de la cuota de arrendamiento.

C) Como resultado de lo anterior, tenemos como dato relevante que de la totalidad de los procesos monitorios, más del cincuenta por ciento de expedientes no existe oposición, lo que tiene como resultado que una vez que trascurren los quince días de emplazamiento para la firmeza de este auto, transcurre un lapso promedio de sesenta días naturales desde la presentación de la demanda.

D) Por otro lado, en los procesos monitorios arrendaticios, que si existe oposición por el demandado, no existe una diferencia sustancial entre el tiempo de duración del trámite con el desahucio, comprendido entre plazos de cuatro a seis meses aproximadamente.

E) Que aproximadamente en trece expedientes las partes llegaron a acuerdos, sean cuatro extrajudiciales o nueve por conciliación, mientras que en los procesos monitorios solamente en cuatro de ellos existió acuerdo conciliatorio; lo que nos permite concluir las partes son más renuentes a conciliar en los procesos monitorios arrendaticios que en los desahucios, tal vez, debido a que se señalan menor cantidad de audiencias en los primeros procesos o porque las partes creen en la efectividad de la Ley en estudio.

F) La diferencia existente entre expedientes monitorios arrendaticios o desahucios, en relación a la cantidad de prevenciones realizadas, previo a dar curso a los procesos, no representa un dato relevante entre un proceso u otro, por cuanto la Ley Monitorio Arrendaticio no solicita mayor requisitos que la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos o el Código Procesal Civil.

G) Tampoco existe algún tipo de mejoría de una ley en comparación con la otra en relación, a los tiempos en que el juzgado da curso a la demanda, luego de recibida el

documento; por cuanto este plazo va depender de la cantidad de circulante que mantengan los despachos judiciales o el cumplimiento de requisitos de demanda, por parte de los actores.

H) Como se dijo anteriormente, el tiempo de duración en las notificaciones del auto que cursa la demanda o el auto intimatorio a los demandados, no devienen como consecuencia de la implementación de la Ley Monitorio Arrendaticio, debido a que existe una legislación separada que indica la forma y medios para realizarlas; pero que es importante indicar que el atraso en la notificación, si influye en la percepción de justicia pronta y cumplida que tienen los ciudadanos, a mayor atraso en la notificación, mayor atraso en el trámite del proceso, aún y cuando no sea imputable a la administración de justicia.

I) En cuanto a la duración en el trámite de la contestación u oposición de demandas, no se encontró mayor diferencia entre un proceso u otro, por cuanto la ley Monitorio Arrendaticio no conlleva mayor o menor complejidad en cuanto a ello, mas que el rechazo o admisión de oposición y señalamiento a audiencia oral y pública, en similitud con lo estipulado en el Código Procesal Civil, salvo que la Ley Monitorio Arrendaticio contiene un plazo de quince días para la contestación, mientras que el Código Procesal Civil, establece cinco días para los sumarios, plazos que son propios del marco normativo.

J) Del análisis de los datos, vemos que si existe una diferencia entre el dictado de la sentencia y la audiencia, en los procesos monitorios arrendaticios y los de desahucio; pero ello deviene en razón del artículo 13 de la Ley Monitorio Arrendaticio que indica que la sentencia se deberá dictar por escrito en los cinco días posteriores a la a la audiencia oral y pública realizada.

K) Existe otro factor, que consideramos puede producir atraso en la tramitación de los procesos judiciales y que producto de la aplicación de la Ley Monitorio Arrendaticio, es la modificación al artículo 95 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que atribuye el conocimiento de las apelaciones que se produzcan en este tipo de procesos a los Tribunales Civiles Especializados.

El juzgado encargado de conocer los recurso de apelación en los procesos de desahucios, son los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía, que para el caso analizado, sería el Juzgado del Segundo Circuito Judicial de San José, mismo que tardo aproximadamente un mes en conocerlos.

Por el contrario, las sentencias dictadas en los procesos monitorios apelados (cuyo conocimiento compete al Tribunal Primero Civil de San José), específicamente fueron tres procesos, fueron admitidas las apelaciones en los meses de marzo, abril y julio, todos del 2014 y que para la fecha de este estudio, sea agosto del 2014, ninguna apelación había sido resuelta.

CONCLUSIÓN

Luego del análisis de las bases de datos utilizadas como parámetro del presente estudio, sean sesenta expedientes de desahucio tramitados por el período del 05 de marzo al 04 de setiembre del 2013 y sesenta expedientes monitorios arrendaticios tramitados desde el 05 de setiembre del 2013 al 05 de marzo del 2014, podemos deducir que la Ley Monitorio Arrendaticio en cierta forma ha representado una diferencia sustancial en los tiempos de duración de los procesos judiciales cuyo sustento son las causales de falta de pago y expiración del plazo.

El Juzgado Civil de Menor Cuantía del Segundo Circuito Judicial de San José maneja un circulante de aproximadamente mil setecientos a mil ochocientos expedientes incluyéndose sumarios, monitorios arrendaticios, abreviados, consignaciones de alquiler, con un número de tres jueces (dos de los cuales se dedican a la recepción de pruebas y dictado de sentencia y uno a la tramitación) y cinco técnicos tramitadores, lo que significa que un aproximado de trescientos cuarenta a trescientos sesenta expedientes por técnico judicial; ello hace que los tiempos de respuesta del juzgado para la tramitación de los procesos judiciales sea muy diligente, por cuanto las resoluciones se dictan entre cinco a diez días hábiles. Así las cosas, consideramos un nivel de certeza alto, en el análisis que realizamos, por cuanto no influye la mora judicial, como dijimos anteriormente el juzgado en estudio no se mantiene relativamente al día en su tramitación, cumpliendo en su mayoría los plazos de ley para las resoluciones generales que dicta el despacho.

Para los procesos monitorios arrendaticios en donde no existe oposición, por cuanto la ley no exige una resolución posterior cuando transcurra el plazo del emplazamiento, cuyo

efecto primordial es la orden de desalojo de quien figure como inquilino; mientras que los procesos de sumarios de desahucio aún y cuando no exista contestación, si se requiere del dictado de sentencia, lo cual alarga el plazo de duración del proceso y esa sentencia puede ser impugnada mediante recurso de apelación, por lo cual el plazo se alarga aun mas, para el dictado de la sentencia de segunda instancia.

En los procesos monitorios arrendaticios que existe oposición en contraposición con los desahucios con contestación, los tiempos de duración son muy similares, pero siempre resultan un poco mas céleres los del monitorio y ello es así, por la estructura de cada uno de los proceso.

Para los desahucios, cuando existe contestación, el Código Procesal Civil en el artículo 433 exige el dictado de una resolución en donde se tenga por conferida audiencia por tres días a la parte actora con lo cual podrá proponer contraprueba. Firme esta resolución, el juzgado debe proceder a dictar una resolución en donde se admita o rechace prueba y se señale para la práctica de recepción de prueba. Mientras que en el proceso monitorio arrendaticio, presentada la oposición solamente se debe dictar una resolución en donde se admita o rechace la oposición, en caso que se rechace, dicha resolución carece de recurso revocatorio o apelación; en caso que se tenga como oposición fundada, en la misma resolución se señalara para la audiencia oral y pública, en donde se realizara la práctica de la prueba admitida.

Como vemos, entre los trámites del proceso sumario (desahucio) y el del monitorio existe una diferencia de una resolución de mas para los primeros procesos, lo que acarrea

diferencia de tiempo entre la recepción de prueba de un proceso a otro de al menos quince a treinta días.

Estas etapas son las que a nuestro parecer hacen que el proceso monitorio arrendaticio en contra del proceso de desahucio sea más ágil y permita un acceso a la justicia para las partes pronta y cumplida.

Son diferencias pequeñas, pero que al analizarse en el transcurso del tiempo, puede significar procesos monitorios arrendaticios (con oposición o sin ella) con una duración de dos a cinco meses para su inicio y finalización; mientras que para los procesos sumarios de desahucio un aproximado de cuatro a seis meses para su tramitación, de igual forma, desde su inicio a su conclusión con sentencia en firme.

Es por ello que podemos afirmar que el proceso monitorio es más expedito que el proceso sumario, por la cantidad de etapas procesales que mantiene este último, como hemos venido explicando, desde el primer capítulo de esta investigación.

Así las cosas, el proceso sumario representa una desventaja para los intervinientes en los procesos, debido a que no les permite tener tiempos de respuesta corto por parte de la administración de justicia, lo que a la postre influencia en la percepción que tiene la sociedad del Poder Judicial.

Además, es importante indicar que si bien la normativa procesal vigente no está adecuada a los principio de oralidad contenido en la Ley Monitorio Arrendaticio, del análisis de los procesos monitorios, no se denota que exista violación al debido proceso o que se cause perjuicio a las partes, por el contrario ha permitido fortalecer el anhelado principio de justicia pronta y cumplida.

BIBLIOGRAFIA

Libros

- Achón Bruñen, María José. (2007), Análisis Práctico del Juicio de Desahucio por Falta de Pago, Barcelona: Bosch Procesal.
- Arazi, Roland. (1997), Derecho Procesal en Vísperas del Siglo XXI, Buenos Aires: Sociedad Anónima Editora. Buenos Aires: Librería Editora Platense.
- Artavia Barrantes, Sergio. (1998, 2001), Los Procesos de Desahucio y sus causales, Tomo I y II, Costa Rica: Editorial Sapiencia y Editorial Jurídica Dupas.
- Artavia Barrantes, Sergio. (2013), Monitorio de Desahucio y sus causales, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental
- Bonet Galiana, José. (2005), Derecho Procesal Civil, Navarra: Aranzadi.
- Bonet Navarro, José. (2009), Los Juicios por Desahucios, Navarra: Aranzadi.
- Brenes Córdoba, Alberto. (2006), Tratado de los Contratos, Costa Rica: Editorial Juricentro, S.A.
- Caballero Grea, José Alfredo. (2009), Cobro de Deudas, Madrid: Dickinson.
- Calamandrei, Piero. (1946), El Procedimiento Monitorio, Buenos Aires: Editorial Bibliográfica Argentina.
- De Santo, Víctor. (2009), Juicio de Desalojo, Buenos Aires: Editorial Universidad.

- Greif, Jaime. (2002), Medidas Cautelares, Argentina: Rubinzal-Culzoni.

- Hineyrosa, Fernando; Cortes, Edgar. (2007), Derecho Civil, El Contrato, Lima: Universidad Externado de Colombia.

- López González, Jorge. (2013), Ley de Monitorio Arrendaticio Comentada, Costa Rica: Editorial Juricentro.

- López González, Jorge. (2007), Lecciones de Derecho Procesal Civil, Costa Rica: Editorial Juricentro.

- Morello, Augusto Mario. (2007), acceso al Derecho Procesal Civil.

- Parajeles Vindas, Gerardo. (2010), Curso de Derecho Procesal Civil, Costa Rica: Investigaciones Juridicas S.A.

- Peyrano, Jorge. (2007), Medidas Autosatisfactivas, Argentina: Rubinzal, Culzoni Editores.

- Pisani, Osvaldo E. (2006), Elementos de Derecho Comercial, Buenos Aires: Astrea.

- Valencia Restrepo, Hernán. (1999), Las Tres Grandes Teorías Generales del Derecho, Medellín: Señal.

Jurisprudencia

- Sentencia número 12-2007, dictada por el Tribunal Segundo Civil.

Normativa

- Código General de la República de Costa Rica, 1841 –derogado-.
- Código Procesal Civil.
- Ley de Cobro Judicial.
- Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N° 7527).
- Ley Monitorio Arrendaticio Comentada.

Pagina Web

- <http://www.icdp.co/revista/articulos/37/JoanPicoIJunoy.pdf>. Dr. Joan Picó I Junoy, 29 abril 2011. Recuperado en marzo, 14.

Tesis

- Ortiz Quesada, José Iván. (2011), Influencia Jurisprudencial En El Procedimiento Del Desahucio Administrativo. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, San José.

ANEXOS

N°1. Plantilla usada para los procesos monitorios arrendaticios.

Presentación de demanda	Inadmisibilidad: motivos
Fecha traslado de demanda	
Fecha de notificación del demandado	
Oposición (Excepciones y prueba)	Sin Oposición (fecha en que adquiere firmeza el auto intimatorio)
	Conciliación (fecha finalización)
Oposición Admitida (Excepciones y prueba)	Oposición rechazada (fundamento y fecha de firmeza)
Fecha audiencia	
Audiencia celebrada (asistencia, prueba)	Audiencia no celebrada (motivos)
Fecha sentencia	Por tanto
Apelación (Argumentos) Actor: Demandado:	
Sentencia en Segunda instancia (fecha y resultado)	Por tanto

Nº2. Plantilla usada para los procesos sumarios de desahucio.

Presentación de demanda	Inadmisibilidad: motivos
Previsiones	
Fecha traslado de demanda	
Fecha de notificación del demandado	
Contestación (Excepciones y prueba)	Sin Contestación (fecha en que queda notificado)
	Fecha en que adquiere firmeza la autosentencia
	Conciliación (fecha finalización)
Fecha audiencia	
Audiencia celebrada (asistencia, prueba)	Audiencia no celebrada (motivos)
Fecha sentencia	Por tanto
Apelación (Argumentos) Actor: Demandado:	
Sentencia en Segunda instancia Fecha sentencia	Por tanto