

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS  
AMÉRICAS**

**TESIS DE LICENCIATURA EN DERECHO**

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL DESAHUCIO DENTRO DEL  
PROCESO MONITORIO ARRENDATICIO Y SUMARIO DE  
DESAHUCIO A LA LUZ DE LA ENTRADA EN VIGENCIA  
DEL NUEVO CÓDIGO PROCESAL CIVIL.**

**NATALI PAOLA NÚÑEZ ALANIS**

**SAN JOSÉ, ABRIL, 2020**

## **FICHA BIBLIOGRÁFICA**

Núñez, A. Natali Paola. Análisis Jurídico del Desahucio dentro del Proceso Monitorio Arrendaticio y Sumario de Desahucio a la luz de la entrada en vigencia del nuevo Código Procesal Civil. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad Internacional de las Américas. San José, Costa Rica, 2020.

## **Agradecimiento**

A Dios que sin su amor, misericordia y bendiciones no estaría donde hoy día me encuentro.

Mi familia, por todo su apoyo, respaldo, sustento y amor incondicional, por toda la motivación para seguir adelante y cumplir con esta meta.

Profesora Ivonne Monge por su tiempo, entrega, dedicación y paciencia conmigo.

## **Dedicatoria de Tesis**

Al amor infinito, puro y sincero, a mi angelito enviado del cielo, vida de mi vida, mi hija; por ser el pequeño gran motor de mi vida, la razón primordial por la que me propuse con mucha más razón lograr mis metas.

A mi familia, porque sin ellos nada de esto hubiera sido posible, son lo más importante de mi vida y esto es para ellos también.

## Resumen

El presente trabajo de investigación, tiene como estudio la figura del desahucio que a través de los años y conforme va evolucionando el derecho tiene la necesidad de verse regulado por medio de procesos que garanticen la restitución del bien inmueble a su dueño o propietario titular.

Por lo que se procede a analizar la figura del desahucio regulada en los procesos Monitorio Arrendaticio y Sumario de Desahucio que se contemplan en el CPC actual, introduciendo que es la figura del desahucio, los tipos de procesos de desahucios que se contemplaban en el CPC derogado, se explica de manera generalizada lo que se conoce como proceso Monitorio y Sumario, para que posteriormente se desarrolle el proceso Monitorio Arrendaticio y Sumario de Desahucio, donde se agrega la regulación que se tenía para estos procesos antes de que entrara en vigencia el nuevo y actual CPC.

Si bien es cierto, ambos procesos regulan el desahucio, en el CPC se establecen las causales por las cuales procede uno y otro, no obstante, cuando se procede a leer los artículos 104.1 párrafo tercero y 110.1 inciso dos, generan confusión al interesado en cuanto a que proceso establecer si la demanda que se desea interponer se fundamenta en la causal de expiración de plazo y ambos procesos la contemplan, o es que la duplicidad de causal se da porque no hay mayor distinción entre los procesos y da a entender que más bien lo que hay es una duplicidad procesal para regular el proceso de fondo que es desahucio.

Esta investigación tiene un enfoque cualitativo lo que permite construir una hipótesis propia del trabajo, se utiliza una muestra de expertos, lo que permite que el conocimiento de otros puedan ampliar y comprender con mayor precisión cada figura, las unidades de análisis se llevan a cabo gracias al método de factorización empleado, el cual permite que por medio de los objetivos específicos que están desarrollados en el marco teórico y de las categorías en las que se dividió cada uno se llegue al conocimiento final y permite concluir el desarrollo de este trabajo.

Todo lo anterior conduce a que se le pueda dar respuesta a la pregunta del planteamiento del problema comprendiendo así, entendiéndolo que a lo largo del desarrollo del

trabajo no se perdió la idea buscar una solución para esa pregunta, resolviendo la confusión que genera el mismo código con los procesos Monitorio Arrendaticio y Sumario de Desahucio en busca de la regulación a los procesos de desahucio, para lo que posteriormente abre espacio a proponer recomendaciones para futuras investigaciones.

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>10</b>
<b>Planteamiento del problema .....</b>	<b>10</b>
<b>Objetivos .....</b>	<b>14</b>
Objetivo general .....	14
Objetivos específicos.....	14
<b>Justificación .....</b>	<b>15</b>
<b>Antecedentes.....</b>	<b>19</b>
<b>Proyecciones.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>33</b>
<b>Definición del desahucio .....</b>	<b>33</b>
<b>Tipos de desahucio .....</b>	<b>34</b>
<b>Desahucio judicial.....</b>	<b>34</b>
Normativa.....	39
<b>Desahucio administrativo.....</b>	<b>39</b>
Normativa.....	43
Jurisprudencia .....	43
<b>Desahucio agrario .....</b>	<b>45</b>
Normativa.....	46
<b>Generalidades del proceso monitorio y sumario .....</b>	<b>47</b>
<b>Proceso monitorio .....</b>	<b>47</b>
Procedencia.....	47
Resolución intimatoria, oposición y sus efectos .....	50
Audiencia oral, sentencia y conversión a ordinario .....	51
Tipos de Procesos Monitorios .....	51
Características del proceso monitorio .....	52
Normativa.....	53
<b>Proceso sumario .....</b>	<b>54</b>
Ámbito de aplicación y pretensiones .....	54
Inicio y plazo para contestar la demanda .....	56
Audiencia.....	56
Sentencia desestimatoria y conversión a ordinario.....	57
Tipos de Procesos Sumarios.....	57

Características del proceso sumario .....	59
Normativa.....	60
<b>Desarrollo de los procesos monitorio arrendaticio y sumario de desahucio antes y después de la entrada en vigencia del Código Procesal Civil.</b> .....	<b>61</b>
<b>Proceso monitorio arrendaticio, Ley N.° 9160</b> .....	<b>61</b>
Origen.....	61
Procedencia.....	61
Competencia .....	62
Aspectos importantes de la demanda .....	63
Procedimiento del proceso monitorio .....	65
Recurso de apelación .....	68
Carácter de la sentencia.....	69
Puesta en posesión.....	69
Los alquileres insolutos y el derecho de retención .....	70
Creación expediente electrónico .....	70
Aplicación de la oralidad .....	71
Normas supletorias y reformas a la Ley Orgánica del Poder Judicial.....	71
<b>Código Procesal Civil derogado</b> .....	<b>71</b>
<b>Proceso monitorio arrendaticio</b> .....	<b>72</b>
Antecedentes .....	72
Naturaleza jurídica .....	72
Aspectos importantes del proceso monitorio arrendaticio .....	73
Aspectos de la demanda .....	81
Resolución intimatoria .....	82
Oposición.....	83
Allanamiento .....	83
Rebeldía.....	84
Conversión a ordinario .....	84
Alquileres insolutos.....	84
<b>Proceso sumario de desahucio</b> .....	<b>85</b>
Antecedentes .....	85
Naturaleza .....	85
Aspectos importantes del proceso sumario.....	86

Demanda en el proceso sumario de desahucio .....	88
Audiencia oral.....	89
Sentencia .....	89
Alquileres insolutos.....	90
Diferencias entre el Monitorio Arrendaticio y Sumario de Desahucio .....	91
<b>Derecho comparado .....</b>	<b>92</b>
Uruguay .....	92
Colombia .....	93
Guatemala .....	95
<b>CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO.....</b>	<b>98</b>
<b>Enfoque .....</b>	<b>98</b>
<b>Diseño .....</b>	<b>98</b>
<b>Muestra.....</b>	<b>98</b>
<b>Instrumentos .....</b>	<b>100</b>
<b>Procedimiento de recolección y análisis de datos.....</b>	<b>100</b>
<b>Método de análisis.....</b>	<b>101</b>
<b>CAPÍTULO IV ANÁLISIS DE RESULTADOS .....</b>	<b>102</b>
Entrevista a los expertos .....	103
<b>CAPÍTULO V CONCLUSIONES .....</b>	<b>118</b>
<b>CAPÍTULO VI RECOMENDACIONES .....</b>	<b>124</b>
<b>LISTA DE REFERENCIAS.....</b>	<b>126</b>
<b>APÉNDICE.....</b>	<b>129</b>

## **Abreviaturas**

- Código Procesal Civil: CPC
- Código Civil: CC
- Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos: LGAUS
- Ley Monitorio Arrendaticio: LMA
- Ley de Cobro Judicial: LCJ
- Constitución Política de la República de Costa Rica: CPR
- Ley de la Jurisdicción Agraria: LJA

## CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

### Planteamiento del problema

El ordenamiento jurídico costarricense ha presentado grandes avances e innovaciones que permiten un mejor desenvolvimiento dentro de los procesos judiciales. Particularmente para el derecho civil, la recién entrada en vigencia del Nuevo Código Procesal Civil (CPC) promete la agilización de los procesos y cumplir con el principio establecido en nuestra carta magna de tener una justicia pronta y cumplida.

Lo que buscó el legislador con este nuevo código, fue modificar y crear un fuero de atracción con las leyes que existían, lo que conllevó a derogar la ley antes vigente: ley N.º 9160 Ley Monitorio Arrendaticio, para que todo esté ventilado dentro de un mismo cuerpo normativo.

El actual CPC se encuentra dividido en 2 secciones que son: Libro Primero, que se encarga de las generalidades procesales y el Libro Segundo que desarrolla los siete tipos de procesos, el ordinario, sumario, monitorio, ejecución, tercerías, sucesorio y la actividad procesal defectuosa, por lo que es notable la eliminación del conocido “proceso abreviado”.

Para esta investigación se abarca dos de los procesos contemplados en el Libro segundo, aquellos con relación a la figura del desahucio, lo que conlleva al nacimiento del proceso monitorio arrendaticio abarcado de manera genérica en el artículo 110 y siguientes y específicamente en el 112 y siguientes y el sumario de desahucio contemplado de manera genérica en el artículo 103 y siguientes, así de manera específica en el 104 y siguientes todos del CPC.

El problema que se presenta actualmente con la entrada en vigencia del CPC es una dualidad de procesos donde ambos tienen establecida la misma causal para la fundamentación de la procedencia por lo que resulta verdaderamente importante la aclaración para evitar confusiones, atrasos y procesos borrosos.

Así indicado en los artículos 104.1 párrafo tercero y 110.1 inciso dos del CPC; expresamente dicen:

*104.1 Procedencia. Procederá el desahucio cuando se pretenda la desocupación de un inmueble como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento en los casos previstos por la ley, o hacer cesar la mera tolerancia.*

*Se exceptúan las pretensiones que deban ventilarse por el proceso monitorio.*

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

*110.1 Procedencia. Mediante el proceso monitorio se dilucidarán las siguientes pretensiones:*

- 1. El cobro de obligaciones dinerarias líquidas y exigibles, fundadas en documentos públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella.*
- 2. El desahucio originado en una relación de arrendamiento de cualquier naturaleza que conste documentalmente, si se funda en la causal de vencimiento del plazo, falta de pago de la renta o de los servicios públicos, falta de pago de los gastos del condominio.*

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

*procederá con la certificación o constancia que emitan los proveedores de servicios.*

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

Expuesto lo anterior, qué evidente resulta la existencia de la duplicidad de causales, pero para procesos que viene a regular la misma situación de fondo que es el desahucio, o que genera la gran duda del porque se crearon dos procesos con el mismo fin y fundamento de procedencia, por lo que es necesario ofrecer una solución que logre evitar interpretaciones y contraposiciones que no permitan ejercer la defensa correcta del derecho que alguien considere tener.

Dentro de lo que se estipula para el proceso sumario de desahucio como tal y así establecido en el artículo 103.1 dice: *“el desahucio y el cobro de obligaciones dinerarias liquidas y exigibles, cuando no correspondan al proceso monitorio”*, dejando claro que lo que compete conocer en este proceso es todo aquello que no va a la vía del monitorio arrendaticio.

En otras palabras, la diferencia es que la procedencia del proceso monitorio arrendaticio está determinada para ciertos casos y lo que no estipule la ley en él, es porque será conocido en el sumario de desahucio, compartiendo así la misma causal para ambos procesos, por lo que es determinante aclarar si es solo una pequeña casualidad o es que realmente existen dos procesos para solventar un problema donde el fondo del tema sea el desahucio como tal de quien se encuentre en el bien.

Aunado a lo anterior, se ve la necesidad de una propuesta para esclarecer la idea de los legisladores con la propuesta de tener dos procesos que solventen un desahucio bajo la misma causal, lo importante es mantener el espíritu de querer procesos con solvencia pronta, es decir, que mantenga el hecho de tener procesos que sean capaces de resolver el conflicto de manera expedita.

Con ello se supera un tema vigente en el CPC, para dar paso al cumplimiento de una solvencia de procesos de manera que se cumpla con el fin establecido por el legislador y con el principio de justicia pronta y cumplida, que viene a ser base fundamental en este nuevo código y sus modificaciones.

Debido a la dualidad de procesos que tienen como fondo el desahucio, ¿cuál proceso resulta pertinente, favorable y que cumple con el fin del legislador de tener procesos que se puedan resolver de manera expedita sin que se vulnere el derecho de quien considere tenerlo?

## **Objetivos**

### **Objetivo general**

- Analizar jurídicamente el desahucio, dentro del proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio a la luz de la entrada en vigencia del Nuevo Código Procesal Civil.

### **Objetivos específicos**

- Conceptualizar la figura del desahucio como instituto jurídico.
- Explicar el proceso monitorio y sumario desde una perspectiva general.
- Desarrollar los procesos monitorio arrendaticio y sumario de desahucio en el ordenamiento jurídico conforme a la regulación que se da hasta antes de la entrada en vigencia del Nuevo Código Procesal Civil y su actual regulación.

## **Justificación**

La presente investigación es consistente en señalar que a lo largo de los años no había existido en el derecho y específicamente en materia civil una transformación de relevantes y significativos cambios con aras de mejora, simplicidad y ejecución efectiva de los procesos, basados en una regulación completa en cuanto al desahucio y las diferentes figuras que lo contemplan, con el fin de mantener así su regulación en un mismo cuerpo normativo (refiriéndose así al nuevo el CPC), que entró en vigencia desde el ocho de octubre del año 2018.

Para el estudio de este trabajo es necesario comprender y definir la figura del desahucio en materia de arrendamientos, esto permite tener un hilo conductor que lleve al conocimiento general del proceso monitorio y sumario, con el fin de ser asentado a los procesos relevantes de la investigación que son el proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio, procesos con novedades en el CPC y dentro de ellas las causales, requisitos y parámetros que establezcan la diferencia de un proceso a otro.

El desahucio viene a ser la figura que da el nacimiento a los procesos que se encuentran en estudio, es una de las primeras figuras que regula la relación contractual por medio de un arrendamiento, dándose desde un principio como un proceso escrito y lento, con autonomía propia, inclinando siempre la balanza para el arrendante al desconocer la equidad entre los derechos de las partes.

Las primeras leyes que regularon el desahucio sufrieron transformaciones y aun así no lograban solucionar el hecho de ser procesos que atascaban el sistema judicial. Posteriormente salen a la luz la ley N.º7572 Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y la Ley N.º9160 Ley Monitorio Arrendaticio, que es cuando se empiezan a dar pequeños pasos en ir liberando un poco la pega de procesos que llevan años solucionándose.

No obstante, no fueron lo suficientemente eficientes por lo que se sigue manteniendo la necesidad de reformar la justicia civil costarricense y que se cumpla con lo ya plasmado en el artículo 41 de la Constitución Política: que los poderes públicos brinden a los ciudadanos una justicia pronta y cumplida, sin denegación y siempre apegados a las leyes,

para así tener todo en un mismo cuerpo normativo, generando con ello que sea necesario derogar leyes para darle paso al nuevo y actual CPC.

*ARTÍCULO 41: Ocurriendo a las leyes, todos han de encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad, o intereses morales. Debe hacerseles justicia pronta, cumplida, sin denegación y estricta conformidad con las leyes.*

De esta forma se dejan atrás los problemas que vienen dándose desde hace varios años con la caída de construcciones y negocios de arrendamientos en Costa Rica, haciendo que estos vuelvan a la superficie. El artículo citado deja claro de la certeza que en caso de un incumplimiento del contrato de arrendamiento ya sea verbal o escrito, se va a velar por el derecho de la parte afectada.

La idea del legislador fue crear procesos simplificados, con mayor agilización, que no saturen los estrados judiciales, donde a lo largo del proceso se aplique el principio de oralidad, evitar los escritos y mayor actuación directa que relacione al juez con las partes y sus pretensiones y esto les garantice a las partes pronta solución al incumplimiento contractual.

Por tanto, lo que se desea solventar es la presa que existe en los juzgados con los procesos en estudio, que las partes no denieguen el poder hacer valer sus derechos con el incumplimiento de la relación que nació con el arrendamiento, porque teman a un sistema lento y poco viable para solventar los conflictos.

Se hace necesaria la regulación contractual y que cuando se realice un contrato de arrendamiento el mismo cumpla con los requisitos establecidos por la ley para que en caso de incumplimiento ya las partes tengan de antemano comprendido cuáles son las consecuencias a las que se enfrentan en la vía legal. Con la existencia de un contrato bien estipulado, se logra evidenciar el derecho de cada una de las partes y que se va a salvaguardar dentro de la resolución que emita el juez al final del proceso.

El hecho que el nuevo código busque reducir plazos y agilizar procesos, permite ir en busca de una economía procesal, que se dé menos desgaste, recursos y tiempo; lo que permite menos costos para cada proceso, realizando las etapas necesarias que permitan solventar el conflicto, para así obtener una resolución con menos tiempo invertido, menos gastos y menos recurso humano.

Con la contribución de esta investigación se puede generar que el operador jurídico tenga la posibilidad de solventar de manera expedita los procesos y evitar los atascos que se han estado dando en los juzgados, cuestión que ha generado descontento por parte de quienes se ven interesados en tener una respuesta al problema que se plantea por medio de las demandas.

La información que se desarrolle en el trabajo permitirá mayor entendimiento de las figuras tanto del desahucio, proceso monitorio y monitorio arrendaticio, sumario y sumario de desahucio, por medio de las conceptualizaciones, características, funciones y aspectos que se consideran relevantes para diferenciar a una figura de otra y a la vez otros aspectos que las asemejan.

Conforme se va entablando cada proceso y sus aspectos se tendrá desde una óptica más amplia los comportamientos que se dan en los procesos, como se desarrollan, que requisitos se deben cumplir, como llevarlo y hacer nacer en la vía jurídica.

Desarrollar cada proceso de la manera más clara y amplia permitirá un mayor acercamiento a la verdad real de lo que sucede desde tiempo atrás y hasta la actualidad, con la simple necesidad de interponer en el juzgado alguno de los procesos para solventar un conflicto de desahucio.

El nacimiento de esos conflictos en desahucio surge con la relación contractual de arrendamiento donde las partes expresan su voluntad, se apegan y aceptan las condiciones para posteriormente cumplir con todo lo estipulado dentro de ellos.

Si bien es cierto, el no cumplimiento va a llevar a la necesidad de tener que acudir a la vía judicial para que se tenga una solución al problema y por supuesto sea dentro de un proceso que haga valer el derecho que se tiene y que sea solventado en poco tiempo, es decir que no demore el sistema judicial en dar una respuesta al problema.

Existe el desconocimiento de las diferencias y similitudes de un proceso a otro, pero dentro de lo que se desarrolla en el trabajo es permitir de manera puntual, clara y concisa, cuando, como y donde acudir para solventar los conflictos de desahucio, cuáles son los procesos que lo amparan y determinar a cuál proceso se le puede adjudicar ese incumplimiento contractual de arrendamiento.

Y de igual manera permitir al operador tener mayores elementos para que la toma de la decisión final y siempre amparada a lo que la ley determina para solventar de manera correcta estos conflictos.

En forma de conclusión, se evidencia la necesidad de desarrollar la figura del desahucio cuando se incurre en alguna de sus causales, para posteriormente entrar a conocer de forma genérica el proceso Sumario y Monitorio del mismo modo, pero desde un plano específico los procesos Monitorio Arrendaticio y Sumario de Desahucio, ya establecidos desde la ley y código derogado, lo que conduce al CPC, con los cambios, características, principios y demás aspectos que permiten evidenciar el resultado de tener un nuevo cuerpo normativo que busca resultados eficaces dentro de los procesos.

## **Antecedentes**

### **Reseña Histórica**

En Costa Rica los hechos datan en que el origen del proceso de desahucio se encuentra en el Código de Procedimientos Civiles de 1887, basado en la Ley de Enjuiciamiento Civil de España de 1855, un proceso que era escrito y con su correspondiente autonomía, giraba entonces en dos tipos de trámites: primero los supuestos en donde el desahucio se fundamentaba en la falta de pago y el segundo para las otras causales.

Ya para los años 1933 y 1937 el Código como todo lo que busca mejores en el sistema sufrió algunas reformas y lamentablemente no ayudan a solventar la necesidad de agilizar el proceso y este continúa siendo lento y rígido dentro de un sistema escrito.

A un nivel mundial con la problemática y situaciones que se vivían con la II Guerra Mundial, en el año 1942 se aprueba la Ley de Inquilinato, se presenta como una regulación sin novedades, no introduce temas relevantes a tratar en el proceso de desahucio, más bien surge por la necesidad de tener una legislación que proteja a la parte débil del proceso.

El 6 de octubre de 1988, entró a regir una nueva Ley de Inquilinato, bajo el número de ley 7101, venía a anticiparse antes de que entrara en vigencia el Código Procesal Civil, lo relacionado al procedimiento sumario que se llevaría en la misma línea de los incidentes comunes del Código de Procedimientos que regía en ese momento.

Un año más tarde en 1989 entra el Código Procesal Civil, tiene la idea de unificar con el proceso sumario todas causales de desahucio previstas en la Ley de Inquilinato o demás leyes especiales.

Después de varios años, para el 2013 se promulga de la ley número 9160 Ley de Monitorio Arrendaticio, su estructura es un proceso monitorio con contradictorio invertido dando las garantías necesarias al arrendatario, pero también le da protagonismo al actor.

El desahucio, procede una vez que el arrendatario, aun vencido el plazo contractual o bien haber incurrido en incumplimiento del contrato de arrendamiento, no desaloja el inmueble. Cuando se da el incumplimiento por el arrendatario, la finalización de la relación contractual el arrendante para hacer valer sus derechos acude a la vía judicial y lo hace a través del proceso monitorio arrendaticio.

Por su parte, el proceso monitorio tiene su origen en Italia alrededor del siglo XIII. Es decir que el proceso monitorio nace en la baja Edad Media, contemplando los modelos procesales de conocimiento y ejecución, que surgen en Roma bajo la figura del proceso de inyucción también llamado “monitorio”.

Existía la necesidad de minimizar los trámites de la relación que surgía entre el crédito y deuda que se daba en la época mercantil medieval, siempre teniendo una visión de evitar juicios largos, la agilización del tráfico y el pase a la fase declarativa.

En Costa Rica se inicia su regulación en el siglo XIX con el Código General de Carrillo, que trae la figura del “juicio ejecutivo” donde una vez iniciado el proceso el juez solicitaba el pago de la deuda y no había una defensa previa.

Su regulación continúa con el CPC, Ley 7130, en el título IV: Procesos Especiales, cuya finalidad era resolver de manera expedita todo lo que tuviere carácter ejecutivo y asegurar el cumplimiento de una obligación exigible, de esta manera se evitaba un proceso declarativo y se protegían los derechos del actor.

Posteriormente surge la ley número 8624, Ley de Cobro Judicial, así como en la Ley 9160, Ley Monitorio Arrendaticio, no obstante, ya para el 9 de octubre de 2018 entra en vigencia el actual y nuevo Código Procesal Civil y trae consigo la necesidad de reformar la justicia civil costarricense y manifestación del cumplimiento de lo que ordena nuestra Constitución Política, que los poderes públicos brinden a los ciudadanos una justicia pronta y cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes y su finalidad es que todo se concentre en un mismo cuerpo normativo, con lo que se deroga la Ley de Cobro Judicial y Ley Monitorio Arrendaticio.

Por otro lado, en el siguiente apartado se tratarán los antecedentes sobre la figura del desahucio, proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio abarcados desde

diferentes aspectos y conceptos empleados a nivel internacional, destacan las tesis de Ecuador, Guatemala y Nicaragua que de manera muy sutil introducen el tema por desarrollar en esta tesis.

Desarrolla Tamayo Caicedo (2015) en su tesis para optar por el título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador, realizada bajo el tema *“La Rebeldía del Arrendatario y sus Efectos en el Desahucio por Terminación del Plazo de Arriendo”* de la Universidad Técnica de Ambato de Ecuador, tiene como objetivo evitar la confrontación de los intereses de los contratantes, el trasfondo del mismo son conflictos de índole social, por lo que el enfoque que ocupa esta investigación es cualitativo y cuantitativo, porque lo que interesa es la interpretación, descripción y análisis de resultados.

Uno de los aspectos relevantes que se toman en consideración dentro del desarrollo de la tesis es cuando ya feneció el plazo de arriendo, el arrendador tiene el deber y en un plazo no mayor a noventa días para comunicar el desahucio al arrendatario y en caso de desacato, omisión o rebeldía no queda más que llevar el proceso ante un juez; y cuando es por voluntad del arrendatario de la misma manera y en un plazo no mayor a los noventa días debe hacerle saber al arrendador el deseo de no continuar o renovar el contrato de arrendamiento.

Ya a manera de conclusión, se establece que el desahucio es una forma de manifestación para recuperar un bien arrendado, la terminación de plazo es una causal que lleva por delante todo un proceso que debe tener necesariamente una norma que la contemple para regular la relación bilateral.

La base del contrato de arrendamiento es una mutua satisfacción de las partes para que se dé un debido cumplimiento con los compromisos contractuales, por lo que en caso de existir rebeldía por parte del inquilino es necesario plantear una solución de manera rápida y eficaz dentro de un juicio, todo mediante los procesos que amparen la figura del desahucio.

La tesis de Centeno Pineda (2017), para optar por el título de Abogado de los Tribunales de Justicia de la República y Licenciado en Ciencias Políticas y Sociales *“El Procedimiento Monitorio para el Cobro De Obligaciones sin Título Ejecutivo”*, en la Universidad de Cuenca del Ecuador, tiene como objetivo desarrollar el estudio del proceso

monitorio, con análisis descriptivo y detallado de los elementos del proceso monitorio y utiliza el método de investigación deductivo, técnica metodológica que permite ir de lo particular a lo general.

Si bien es cierto, el proceso monitorio viene a ser el proceso especial, no contencioso donde se hace necesaria la existencia de una obligación líquida, exigible y de plazo vencido a fin de que sea procedente el cumplimiento de su pago, basta con la presentación de la demanda, una petición de parte lo que conduce a la actuación del juez, de la parte contraria y todos los involucrados una vez realizada la notificación correspondiente.

La primera intervención del juez es la solicitud de orden de pago a favor del acreedor, se habla de un momento en el que se está frente a la parte contradictoria del proceso, que es cuando el deudor se opone conforme a derecho de la demanda. Al respecto Calamandrei y Carreau indican:

*Para Calamandrei (1946), citado así mismo por Carreau (2016), indica que el procedimiento monitorio es: Simple petición escrita u oral del acreedor, el juez competente libra sin oír al deudor, una orden condicionada de pago dirigida al mismo deudor, con advertencia que el mismo puede hacer oposición dentro del término de 15 días a contar de la notificación. Si el deudor no hace oposición dentro de ese término la orden pago adquiere fuerza de título ejecutivo contra el cual no está admitido otro remedio que la restitutio in integram cuando el deudor pruebe no haber podido hacer oposición dentro del término a causa de un suceso imprevisto o inevitable. Si el deudor hace oposición dentro del término la orden de pago pierde, por el solo efecto de tal declaración, toda su fuerza el actor que ha visto cercenada su posibilidad de obtener un título ejecutivo, o puede usar su primitiva demanda para continuar su proceso o debe iniciar una nueva acción. (p.1160).*

El sistema procesal civil ecuatoriano ha sufrido cambios novedosos, menciona la sustanciación de los procesos por un sistema oral que lo único que pretende es buscar soluciones prontas y oportunas a los conflictos que no eran solventados con el sistema anterior.

El proceso monitorio es un cambio sustancial que presenta el nuevo sistema procesal civil en el proceso documental; es pertinente presentar documento que respalde la existencia de una obligación crediticia, su naturaleza sea dineraria, líquida, exigible y de plazo vencido. La celeridad intermediación y eficacia de las causas perfila este proceso con un procedimiento especial para la conducción ágil de cobro.

La necesidad de un análisis social condujo al legislador a tutelar derechos crediticios ya sea de pequeños o grandes acreedores, limitando el reclamo de deudas a los cincuenta salarios básicos.

Por lo anterior este proceso se ve amparado bajo los principios del debido proceso con el fin de descongestionar y buscar solución pronta a los conflictos de crédito, que con el pasar de los años generaron atasco al sistema procesal.

Otro documento consultado es el de Gómez Miranda (2008) con la tesis para optar por la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, cuyo tema desarrollado fue “*La necesidad de reformar los procedimientos del juicio Sumario de Desocupación y Desahucio en la Legislación Guatemalteca*” de la Universidad de San Carlos de Guatemala. El objetivo del trabajo está en realizar el estudio del juicio sumario de desocupación y desahucio, su aplicación, el tiempo que conlleva su proceso y los recursos que emplean por los litigantes guatemaltecos, más allá de verlos como medios de impugnación, lo ven como la oportunidad de tener un retardo procesal. De las técnicas empleadas para la elaboración de la tesis se pueden identificar los métodos descriptivos, históricos, científicos.

En cuanto al proceso sumario en la tesis se describe de la siguiente forma:

*Para entender bien este juicio, es conveniente definirlo, es decir, expresar sus notas aclaratorias. Se dice que es el enfoque procedimental o adjetivo, el de tramitación abreviada; con rapidez superior y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario; pero sin llegar a la celeridad extrema, en la instrucción, vista y eventual ejecución. En proyección substantiva o de fondo, y más en concreto como tecnicismo procesal, que es breve, resumido, compendiado. Se le da este nombre a ciertos procedimientos en los cuales se prescinde de algunas formalidades y se tramitan con mayor rapidez. Todo*

*aquel en el cual no se observa el orden lento y solemne del juicio ordinario, por regir trámites breves, por convenir así a la naturaleza del negocio procesal o a la urgencia que el mismo reclama.*

*Llamase extraordinario porque en él se ventilan asuntos especiales, que no reclaman el orden común y ordinario de los demás, sino uno particular; y se llama sumario, porque en él se halla el procedimiento común como resumido y compendiado. (Gómez, 2008, pág. 54)*

No resulta complicado comprender que el fin primordial del juicio sumario es buscar la agilización, menos requisitos que los que se exigen en otros procesos y su idea es dar certeza de que realmente el conflicto se está llevando en la vía más expedita para ser solventado. Este proceso tiene la característica de conocerse como especial, ya que no se ventila en los procesos ordinarios en contraposición al sumario.

De las conclusiones brindadas por Gómez (2008) está la trascendencia e importancia de regular los temas de vivienda y que es uno de los derechos de las personas a nivel mundial, y que una de las maneras de hacerlo es por medio de un contrato de arrendamiento.

Refiriéndose al proceso sumario presenta con una tramitación abreviada con rapidez superior y simplificación a diferencia del ordinario, visto también las legislaciones de otros países.

Para resolver la acumulación de las demandas por la deficiencia en el proceso de notificación de las partes, se crea el Centro de Notificaciones, con el fin de liberar esta etapa procesal, tener mayor eficacia con las notificaciones y las mismas resulten positivas para así dar el siguiente paso dentro del proceso judicial como tal.

Otra de las investigaciones consultadas es la de Díaz Suárez y Jarquín Anduray (2012) “*Análisis Jurídico de la audiencia única del proceso sumario en el proyecto de código procesal civil de Nicaragua de febrero 2012*”, tesis para optar al Título de Licenciado en Derecho, Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas Departamento de Derecho. El enfoque de la investigación es cualitativa fundamentada en el proceso inductivo, recolección de datos como son explorar, describir y

luego generar perspectivas teóricas que van de lo particular a lo general, así la metodología es descriptiva – dogmática, porque lo realizado es dentro de un marco abstracto.

La necesidad como uno de los factores más influyentes para el origen de aspectos jurídicos que permitan rellenar los vacíos en la normativa, la actualización y creación de nuevos mecanismos legales, son aspectos investigados en esta tesis. También se realiza un análisis al proyecto de un nuevo Código procesal, que trae consigo procesos especiales, que puedan resolver las exigencias jurídicas, tampoco va tan apartado a las ideas de otras legislaciones aquí también analizadas al ir en busca de aspectos novedosos como incentivar más la oralidad dentro de los procesos, con respuestas prontas, relación directa del juez y las partes, acciones que permitan la efectividad del proceso.

Hace referencia a un proceso sumario también conocido en otras legislaciones como extraordinario, debido a las especialidades que se ventilan en él, que suelen ser procedimientos resumidos, oral, escrito, breve y rápido.

Juega un papel importante la oralidad al generar ventajas a lo largo del desarrollo de la actividad probatoria, lo que permite mayor actividad del juez para darle mayor acercamiento con las partes y la apreciación de las pruebas, lo que conduce a la concentración efectiva de las actuaciones del proceso.

A manera de conclusión, hay un análisis al proyecto que pretende plasmar una lista de acciones para que sean celebradas de forma sumaria donde no importe su cuantía. Se propone una especialidad para el proceso sumario, con un formulario exclusivo para las pretensiones que no superen determinada suma, lo que permitirá reducir términos del proceso a la mitad, y que las partes pueden comparecer sin abogado.

El mismo proyecto establece principios procesales al inicio del nuevo cuerpo normativo, clasifica las acciones ya sea su naturaleza dentro un proceso sumario u ordinario según la cuantía. También se contemplan especialidades para procesos como los de arrendamiento debido a que hay casos que no han sido contemplados y es necesario saber cómo se tramitaran y es el caso del proceso de desahucio.

Se termina diciendo que la realización de una única audiencia sumaria va a tener como consecuencia cansancio del juez y las partes involucradas, debido a que en un solo

momento procesal se deben celebrar todas las etapas del juicio, lo que llevará a reducir el tiempo de defensa, acelerando el proceso y reduciendo el tiempo a las partes para demostrar el fin de sus pretensiones.

Revisadas los documentos internacionales sobre el tema en estudio, se puede pasar al conocimiento de los procesos, pero esta vez a nivel nacional, qué cambios que se han presentado a lo largo de los años para lograr comprender el sistema actual y cuál fue la razón por la que se volvió necesario un Nuevo Código Procesal Civil para la búsqueda de resultados prontos y eficaces en las resoluciones de los juzgados.

López Delgado (2015) *“Análisis de la Ley N.º 9160: Ley de Monitorio Arrendaticio y su realidad práctica”*, tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Facultad de Derecho. El objetivo es un análisis de las leyes que regulan la figura del desahucio, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Código Procesal Civil y Ley de Monitorio Arrendaticio; para su realización se empleó un método deductivo lo que permitió conocimientos generales de los procesos antes mencionados.

El proceso de desahucio contemplado en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y en el CPC derogado se daba en la etapa de ejecución de sentencia firme y con la intervención policial, funcionarios que se encargaban de sacar al deudor y a quienes habitaban con él en la propiedad. Se dividía en desahucio administrativo y judicial.

Para el proceso de desahucio en el CPC derogado, daba inicio con la presentación de la demanda, la cual debía cumplir con todos los requisitos, se debía indicar la ubicación del inmueble, prueba documental y si existía contrato también debía ser presentado, además el aporte de la certificación expedida por la municipalidad donde se encuentra el inmueble para así saber el valor total de la propiedad, y si esta es de bien social o no; junto a todo lo anterior debía indicarse el motivo de la solicitud de desalojo.

Posteriormente aparece el proceso de desahucio contemplado en la Ley de Monitorio Arrendaticio, proceso innovador que reduce tiempos en el proceso. Una vez que la demanda se interpone, el juez permite que la contraparte se oponga en un plazo no mayor a quince

días, después de esto se lleva a cabo una audiencia oral, se reciben las pruebas, para que posteriormente sea el juez quien determine si procede el desalojo o no.

Para concluir indica López Delgado (2015) *“que la creación del proceso monitorio arrendaticio, no vino a modificar en nada la normativa de fondo que viene rigiendo a los contratos de arrendamiento”* (p. 153) debido a que la problemática de una crisis en el sector de construcción en Costa Rica se mantuvo. Se encuentran similitudes en los procesos como los requisitos que debe contener la demanda, el derecho a la retención, deber de notificar la no renovación de contrato y entre los cambios que se dan es el pase de un proceso sumario a uno monitorio.

Azofeifa Vindas y Bolaños Aguiar, (2016), *“Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio”*, tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Facultad de Derecho. Tiene por objetivo determinar la pertinencia de posibles reformas a implementarse en la ley 9160 Monitorio Arrendaticio a fin de consumar a cabalidad la figura jurídica del desahucio de manera efectiva, se planteó una metodología cualitativa de investigación, por lo que se fundamentó en un proceso inductivo.

Hace hincapié en las causales del proceso monitorio, entre las que resulta ser relevante la de expiración de plazo, que lo desarrolla de la siguiente manera:

*El artículo 70 de la LGAUS la duración del arrendamiento no podrá ser menor a tres años. Y se entenderán convenidos por el plazo de tres años, aquellos arrendamientos que se hayan estipulado por una duración inferior o no se haya fijado del todo su duración. El plazo comenzará a regir a partir del día en que el arrendatario recibe el bien.*

*Más adelante el artículo 71 de este mismo cuerpo legal regula la prórroga tácita, indicando que esta procederá cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos con tres meses de antelación a la expiración del plazo original o el prorrogado previamente. Cuando aplique la prórroga tácita el nuevo periodo del*

*arrendamiento será por el plazo de tres años y quedarán vigentes todas las estipulaciones del contrato, sin que esto signifique que las partes no puedan convenir modificando las cláusulas del contrato si así lo desean. (Azofeifa y Bolaños, 2016, pp. 97-98).*

Deja claro que el plazo mínimo para el arrendamiento es de tres años, no importa si este no se llegara a mencionar, se da por entendido que las partes conocen que el tiempo mínimo es de esos tres años. Ahora bien, la expiración procede cuando el arrendador no le notificó al arrendatario con un plazo de tres meses de antelación su deseo de no continuar con el contrato.

Para que proceda la causal es importante que se pruebe que se le notificó al arrendatario con el tiempo prudencial el deseo de no renovar contrato, el mismo se puede hacer con un notario, testigo o bien con la autoridad judicial. Es más recomendable que sea frente a un notario para que haga constatar su fe pública y con la existencia de fecha cierta.

Al respecto dentro de esta misma tesis se hace referencia a la problemática que se presentaba con la duplicidad de la causal de expiración de plazo tanto para el proceso sumario de desahucio como para el monitorio arrendaticio.

*“Es de carácter urgente eliminar de las causales previstas para incoar el proceso sumario de desahucio, el de la expiración del plazo del contrato, pues no encuentra sentido tenerse duplicada la misma causal en el proceso monitorio. Lo anterior en aras de mantener una redacción que se preste a confusión, pues como se indicó anteriormente contienen los dos artículos de causales para interponer los procesos, el mismo exacto párrafo; asimismo los aportes realizados por la LMA, en cuanto a la reducción del proceso y la cual comparte el NCPC, en lo que respecta a las oposiciones admisibles, taxativas en comparación con las posibles por admitirse en el proceso sumario. Además, al hacer referencia a prueba documental, entendiéndose esta como la manifestación por escrita de la voluntad del demandante, se sigue la esencia del monitorio documental, este plantea el NCPC, debido a la importancia que lleva el contrato de forma intrínseca, lo cual resultaría equivalente para la manifestación sobre la terminación del mismo y no*

*tendría este mismo efecto si sucediera en un sumario (Azofeifa y Bolaños, 2016, pág. 146)*

En síntesis, la existencia del proceso monitorio permite que el tiempo empleado para el desarrollo del proceso se reduzca, para que así el proceso sea expedito.

Con la entrada en vigencia del CPC se hará más notoria la reducción del plazo para oponerse, siendo este de cinco días y no como lo había establecido la LMA que eran quince días, ya desde acá se empieza a plasmar el cumplimiento del principio de justicia pronta y cumplida dentro de los procesos.

Aun sin la entrada en vigencia del CPC ya se venía uno de los grandes problemas que es la dúplica de una misma causal para ambos procesos, llevándose a la práctica cuál proceso aplicaría el interesado si lo que realmente el legislador generó con la redacción fue un choque de tiempo y espacio entre uno y otro proceso, dejando así abierta la decisión a las partes, establecer esta causal a su parecer de conveniencia y no porque la misma norma sea la que lo establezca.

Rodríguez Pérez (2016) *“El Monitorio Arrendaticio y su aplicación en el Tercer Circuito Judicial de Alajuela a partir de su promulgación”* Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Carlos Monge Alfaro, Departamento de Ciencias Sociales Facultad de Derecho. Tiene como objetivo determinar la aplicación de la Ley N.º 9160, Proceso Monitorio Arrendaticio, en los juzgados civiles del Tercer Circuito Judicial de Alajuela, con el fin de verificar si se cumple con los principios de celeridad procesal y justicia pronta y cumplida. Se utilizaron varios métodos jurídicos para su desarrollo el histórico-jurídico, lógico dogmático, bibliográfico-deductivo y sistemático, además que se emplearon entrevistas para su completo análisis.

En síntesis, se puede decir que dentro de los cambios más importantes que ha tenido el proceso monitorio a lo largo de los años es la implementación de la oralidad basándose en una serie de principios entre ellos se puede mencionar el de concentración e inmediatez. Esto ha permitido que el monitorio arrendaticio surja para desarrollar procesos de desahucios apegados a los principios de justicia pronta y cumplida, celeridad procesal y la oralidad,

generando un proceso audaz y maduro, alcanzando con ello la reducción de la duración del proceso.

Llevar a cabo un proceso oral implica que todos los actos del proceso deban realizarse mediante comunicación de las partes y el juez que conoce del proceso, dejando a un lado lo escrito y que este únicamente tenga la función de respaldar la documentación de las actuaciones que se llevaron a cabo dentro de la audiencia.

Las causales que contempla el monitorio arrendaticio abarcan dentro de este estudio un noventa y ocho por ciento de las causas por las que se dan los procesos de desahucio en este país, dejando de lado para las otras causales no reguladas en esta ley las que se contemplan en el proceso sumario que se conoce en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Se concluye diciendo que, aunque la Ley Monitorio Arrendaticio, ley N.º 9160, será derogada por lo que ahora es el actual código trae un lineamiento similar basándose en que es el mismo proceso, principios aplicables y recursos procedentes. La gran novedad es el plazo que se estipula para presentar la oposición de la demanda, dejando de ser quince días para ser cinco, lo que permite la agilización del proceso.

Aguilar Arroyo (2019), *“Cambios en nuevo Código Procesal Civil buscan agilizar diferencias en temas de alquileres”*, En la *Revista de Inversión Inmobiliaria SRL*. Se encuentra la entrevista realizada a Nohelia Vega, abogada del bufete Artavia & Barrantes, donde da a conocer los cambios importantes que trae el Nuevo Código Procesal Civil en materia de alquileres.

Monitorio arrendaticio:

1. Exclusivo para las causales de falta de pago o vencimiento de plazo.
2. El cambio más significativo, el plazo para la oposición de la demanda es de cinco días y no quince.

Sumario de desahucio:

1. Las causales serán todas las que no se contemplen dentro del proceso monitorio arrendaticio.

Lo anterior esclarece que todo lo que no se ventile en el proceso monitorio arrendaticio y no tenga que ver con las causales ya expuestas por la entrevistada, se conocerá en el proceso sumario de desahucio.

Todos los cambios planteados en el CPC se inclinan a una agilización del desarrollo de los procesos, menos atasco en los sistemas judiciales, mayor solvencia y que realmente se cumpla con el principio de tener una justicia pronta y cumplida, incentivando así la paz social.

## Proyecciones

1. Desarrollar, desde el plano legal, la figura del desahucio sobre la base de la existencia de una relación de arrendamiento documental o no, ejerciendo el derecho inherente que tiene todo ser humano a la vivienda.
2. Plasmar las definiciones de los procesos tanto en la generalidad de lo que es el proceso monitorio y sumario, como de manera específica en lo referente al proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio contemplados en el CPC.
3. Diferenciar las figuras en estudio, características, causas y aspectos que se consideren relevantes para permitir una mayor comprensión de lo que es propio de cada figura y lo que en el ámbito jurídico aplican.
4. Aportes que el nuevo código contempla para cada proceso, en la búsqueda de la agilización y la tan importante aplicación del principio de justicia pronta y cumplida, con el fin de garantizar los derechos.
5. Por último, no menos importante establecer una solución al problema que se plantea al inicio de la investigación, con el fin de orientar y evitar la confusiones e interpretaciones erróneas que se puedan dar, y así determinar que ocurre con el desahucio cuando existe una dualidad de procesos.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

El marco teórico que fundamenta esta investigación permitirá que quien proceda a leerla entienda de manera clara y precisa el desahucio como instituto jurídico, la manera en cómo se abarcaban desde los diferentes tipos y como se fueron introduciendo a los procesos en estudio que son el monitorio arrendaticio y sumario de desahucio.

Se desarrollarán los procesos desde el ámbito general para llegar a lo específico, ver su pequeña gran evolución desde la LMA y LCJ leyes ya derogadas con la entrada en vigencia del CPC y por supuesto cómo es que actualmente se establecen en este último, así como lo estipulado por la LGAUS. Del mismo modo se van a menciona los aspectos por los que se dice que el CPC viene a cumplir con el principio de justicia pronta y cumplida.

La idea es definir, caracterizar, diferenciar, dar ejemplos jurisprudenciales y desarrollar cada una de las figuras en los cuerpos normativos que los contemplan, con el fin de orientar aún más al lector con la propuesta que da el CPC con estos dos procesos que contemplan la figura del desahucio.

Propiamente en el problema que nos ocupa, es necesario comprender los supuestos en los que se interpone cada proceso, para buscar una solución factible y que no desvirtúe el fin con el que se crearon, ya que existe una dualidad de procesos por lo que es necesario determinar qué tan importante es mantenerlos o bien conservar uno sobre el otro.

### **Definición del desahucio**

El desahucio es definido en el diccionario de Guillermo Cabanellas de Torres como: *acto de despedir el dueño de una casa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresas en la ley o convenidas en el contrato.*

Por tanto, se puede decir que es el acto en el que el dueño de un bien inmueble puede solicitar a quien se encuentre ocupándolo que le restituya su bien, con el fin de dar por terminado cualquier vínculo ya sea establecido por ley o por contrato.

Bajo la misma línea el doctor López González (2017) define el desahucio *en términos sencillos, implica desalojar a una persona de un inmueble que ocupa, a solicitud de quién tiene derecho a pedir la desocupación (p. 69).*

Cobra más vida la figura del desahucio con los múltiples casos de incumplimientos contractuales en materia de arrendamientos, lo que trae la necesidad de velar por el derecho que tiene el propietario del bien, asegurando su posesión, aunque no sea él quien lo ocupe.

Lo anterior conduce a un breve estudio de los tipos de desahucio existentes, conforme pasan los años se han ido dando con mayor fuerza por lo que resulta necesario actualizar su regulación, organizar y ofrecer procesos más expeditos, que permitan el acceso a una justicia pronta y cumplida.

## **Tipos de desahucio**

### **Desahucio judicial**

Resulta ser un proceso formal y estructurado, donde es necesario el cumplimiento de los requisitos que se estipulan en la LGAUS para que sea procedente el desahucio, de igual manera debe existir un contrato de arrendamiento que haga constar el vínculo entre el propietario del bien y el ocupante.

Las causales se encuentran previstas en el artículo 121 de la LGAUS que dice:

*ARTÍCULO 121.- Proceso de desahucio.*

*Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:*

*a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley.*

*b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley.*

*c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley.*

*d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley.*

*El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan.*

Las acciones para promover el proceso están debidamente estipuladas en la ley, por lo que es procedente solo en los casos que se señalan en el artículo supracitado, siendo que se debe incurrir en alguna de ellas para que el propietario solicite la entrega del bien, así mismo indica cómo puede el afectado oponerse a la demanda y así también defender su derecho.

Para darle nacimiento a la vía judicial es necesario apegarse a la regulación que se estipula en los artículos 433 y 448 del CPC derogado, los mismos establecen los requisitos que debe contener la demanda.

### **Características de la demanda**

Para interponer la demanda es necesario cumplir con requisitos básicos que debe contener el escrito, tales como indicar nombre, calidades de ambas partes del proceso, hechos de lo sucedido, señalar dónde se encuentra el bien, debe ser fundamentada en derecho, del

mismo modo presentar prueba que conduzcan al resguardo del derecho que tiene el actor sobre el bien, aportar el contrato de arrendamiento si es que hay y por último se debe estimar.

Resulta necesaria una certificación expedida por el Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa, siempre y cuando lo que se pretenda sea el desalojo de la vivienda, si el avalúo de la propiedad tiene más de 5 años de no actualizarse se debe acudir con un ingeniero civil o arquitecto incorporado. Es importante detallar la causa de desalojamiento, que se encuentran estipuladas en el artículo 121 de la LGAUS.

Ahora bien, cuando se da el emplazamiento de la demanda, el demandado tiene el derecho de oponer excepciones como lo son la falta de competencia, falta de capacidad o defectuosa representación, indebida acumulación de pretensiones, prescripción, caducidad, pago falta de derecho, falta de legitimación en un plazo de 5 días y de esta oposición que se formule el actor tendrá 3 días para referirse a la misma y si es necesario podrá presentar la contraprueba.

Haciendo referencia a las excepciones oponibles, sustancialmente las primeras 5 serán previas a la sentencia y los 3 restantes se resolverán con la sentencia.

## **Pruebas**

Generalmente se presentan de manera documental, dentro de esta categoría están las que son realizadas por peritos, caso diferente se da cuando no se pueda evacuar la prueba por culpa de quien la propuso y si se presenta prueba fuera del momento oportuno quedará a facultad del juez de decidir si las admite o no.

## **Legitimación**

Cualquier persona que considere tener derecho sobre un bien inmueble, una propiedad como tal por un título legítimo, es aquella legitimada para interponer el proceso y

así recuperar la posesión del mismo, cuando sea ocupada por otro. Del mismo modo, cabe la posibilidad que sea interpuesto no por el dueño, sino por un tercero siempre y cuando se compruebe que el propietario le otorgó el derecho. El desalojamiento se ordena una vez que se da el emplazamiento de la demanda al demandado, la acción debe realizarse en un plazo de quince días.

## **Cuantía**

Se apega a lo estipulado en el artículo 17 inciso 6 del CPC derogado, que expresa tácitamente:

*ARTÍCULO 17.- Cuantía de las demandas.*

*6) En las demandas de desahucio se estimará la cuantía por el valor de la renta de un semestre de alquiler, servicios y otras cargas patrimoniales que, según el contrato, resulten a cargo del arrendatario. En las acciones acumuladas, la estimación será igual a la suma de las diferentes pretensiones que se deduzcan.*

*Si el precio del arrendamiento no está estipulado, en forma cierta y determinada, se admitirá la cuantía fijada por el actor, sin perjuicio de la objeción que pueda presentar el demandado, con fundamento en el valor de la posible renta; esta objeción se tramitará conforme a lo que se dispone en el proceso ordinario.*

De igual manera está la posibilidad de que el demandante objete y apunte a interponer la excepción de incompetencia, el único requisito para que así sea, es que se encuentre aún en el emplazamiento.

No hay distinción entre ambos casos en cuanto a su determinación, debido a que estarán bajo las reglas que se contemplan para el proceso ordinario, es decir sin importar cuál sea la objeción a la cuantía éstas serán ventiladas bajo un proceso ordinario.

### **Desahucio por falta de pago**

Regulado en el artículo 451 del CPC derogado, estipula claramente que para que proceda la demanda bajo este fundamento se le ordenará al demandado cumplir con un depósito a la orden del tribunal que conoce el asunto el precio que ya se había estipulado en cuanto al alquiler del bien, esto de los periodos que transcurran después de la presentación de la demanda y si es necesario el juez establecerá el monto del alquiler de manera facultativa. Lo anterior será de conocimiento en el mismo auto que ordena el desalojo.

Dentro de este proceso, la ley le faculta la posibilidad al demandado de ocurrir con prueba confesional, lo que hace que la admisión quede a manos del juez, quien resuelve si se admite o no, teniendo en cuenta que antes debe calificar el interrogatorio.

### **Sentencia y orden de lanzamiento**

Haciendo alusión a la sentencia como tal, se dictará una con carácter estimatorio, donde a la pretensión del actor se le da lugar, queda firme la orden de desalojo y se ordena el lanzamiento que se llevará a cabo con el fallo en firme, por lo que resulta importante realizar una nota dirigida a la autoridad de policía administrativa más cercana al inmueble.

Se origina un caso especial cuando de vivienda con carácter social se trata, si el desalojamiento se solicita sobre una de ellas, está en el juez aplicar lo estipulado en la LGAUS en sus artículos 98 y 99.

El juez debe otorgar un plazo de 30 días como máximo adicional para el desalojo siempre y cuando sea bajo situaciones de fuerza mayor, teniendo en cuenta que no hay peligro

para nadie si se concede ese plazo o bien, se puede enervar el proceso si el demandado cancela ya sea judicialmente o al arrendador los periodos pendientes; lo que hará que se suspendan los procedimientos judiciales siempre y cuando la sentencia no se encuentre firme, es importante tomar en cuenta que para la solicitud de procedencia de una enervación, la diferencia de una a otra es que deben de haber transcurrido 12 meses.

### **Posesión del bien**

El fin es que el propietario del bien, vuelva a tener la posesión del mismo, lo que se logra solo acudiendo al Ministerio de Seguridad Pública, por medio de la autoridad de policía quien se encargará de ejecutar el allanamiento, con la total disposición de sacar a los ocupantes del bien aun cuando se de oposición.

Entre tanto se dan los bienes en depósito, que son aquellos que le pertenecen al demandado y que no los pudo retirar del bien en el acto de lanzamiento; si surgen gastos está en el demandado satisfacerlos.

### **Normativa**

Los artículos 433, 448, 449, 450, 451, 452,453 del CPC derogado y el 121 de la LGAUS.

### **Desahucio administrativo**

Es el proceso sumarísimo que se resuelve en la vía administrativa, la idea es descongestionar la vía judicial, con el fin de tener resoluciones prontas y hacer valer el principio de estar frente a una justicia pronta y cumplida.

Este proceso vela el derecho que tienen los propietarios sobre la posesión de su bien y así desalojar a quien o quienes lo ocupen en ese momento, y al respecto el artículo 305 CC dice que:

*ARTÍCULO 305.- El propietario y el poseedor de cualquier clase que sean, pueden defender su propiedad o posesión repeliendo la fuerza con la fuerza o recurriendo a la autoridad competente.*

Para conocer en qué casos procede el desahucio administrativo es necesario hacer referencia al artículo 455 del CPC derogado que dice:

*ARTÍCULO 455.- El desahucio administrativo procederá en los casos que establece el artículo 7 de la Ley general de arrendamiento urbanos y suburbanos.*

*En tales casos, no habrá necesidad de promover el desahucio judicial y quienes ocupen el bien deberán desalojarlo tan pronto como se lo solicite el dueño, el arrendador o la persona con derecho de poseerlo o su representante.*

*De existir oposición, la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, procederá al desalojamiento, sin trámite alguno.*

*En casos especiales, la autoridad de policía, a su juicio, podrá conceder verbalmente un plazo prudencial para la desocupación.*

*Cuando se trate de trabajadores de fincas rurales necesariamente deberá concedérseles, para el desalojamiento, un plazo no menor de quince días ni mayor de treinta, que comenzará a correr a partir del día en que la autoridad de policía les haga la prevención, mediante acta que firmará con el interesado o, si este no quiere o no puede firmar, con dos testigos.*

*No obstante, el desahucio administrativo procederá según lo estipulado en el artículo 7 de la LGAUS. Debe aclararse que para la procedencia del mismo es necesario se cumpla con lo establecido en el artículo 7 y 74 ambos de la*

*LGAUS, para que al fin cuando el dueño solicite el desalojo del bien, el mismo le sea entregado.*

Si bien es cierto, en sí el artículo no dice como tal cuáles son los casos en los que procede el desahucio administrativo, pero deja entre dicho a donde ubicarlos para conocer realmente su aplicación, establece sus reglas básicas, las excepciones, actos especiales y donde se encuentran los requisitos para que el proceso sea procedente.

Para continuar con el orden de prioridad normativa y según lo plasmado en el anterior artículo, dentro de la LGAUS en su artículo 7 se especifica cuándo procede el desahucio administrativo, siendo estos 8 supuestos que la ley determina que sean llevados en la vía administrativa.

El procedimiento empleado es completamente unilateral, ya que está más que claro que lo único necesario es que el dueño del bien solicite que el ocupante lo desaloje y el mismo encuentra respaldo en el Reglamento para Trámites de Desalojos Administrativos, donde la competencia es única y exclusiva de la Fuerza Pública o el Ministerio de Seguridad Pública.

Se habla de un proceso en vía privilegiada debido a los beneficios que presenta tales como la gran reducción en cuanto a los temas de debates pruebas, recursos, en él no existe condenatoria de costas, doble instancia y ni siquiera la posibilidad de cobrar los alquileres si es que quedaron pendientes.

El fin radica en recuperar el bien dentro de un proceso ágil y efectivo, de manera tal que quien o quienes se encuentren ocupando el bien deban desalojarlo en el momento en el que lo solicite, llámese propietario, arrendador, persona con derecho a poseerlo, etc.

No importa si se da la oposición en el acto de desalojar al ocupante, el desalojamiento procede aun teniéndose el conocimiento de su existencia; pero, como en todo hay excepciones y la misma ley lo faculta, la autoridad policial puede valorar y otorgar un plazo prudencial para la desocupación o bien se dará un plazo de entre quince a treinta días para el desalojamiento si es contra trabajadores de fincas rurales, el mismo empezará cuando la autoridad policial prevenga a la parte y todo quedará constatando en un acta con su firma y si se niega con la de dos testigos.

*ARTÍCULO 7.- Inaplicabilidad de la ley.*

*Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ley:*

- a) Los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares, en cuanto a los usuarios de sus servicios.*
- b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial.*
- c) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades.*
- d) La ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local.*
- e) El arriendo de espacios publicitarios.*
- f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado. El comodatario u ocupante no modifica su calidad por el hecho de abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad y otros que se deriven del uso del bien, aunque haya registrado a su nombre esos servicios.*
- g) El uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad u otros servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como remuneración en especie.*
- h) Los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio. Estos contratos se registrarán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.*

Entre tanto el artículo 74 de la LGAUS se refiere a aquellas propiedades con extensiones donde el propietario habita en un lado y el otro lo destina para la ocupación de un tercero, lo que permite que el contrato pueda finalizar, aunque así no se haya cumplido con lo pactado en el contrato.

*ARTÍCULO 74.- Departamentos y locales en vivienda propia.*

*Cuando, en un inmueble ocupado por el propietario para su propia vivienda, la edificación se divida o se levante una nueva para arrendar departamentos o locales, con muebles o servicios o sin ellos, el arrendador puede poner término al contrato, sin tener en cuenta el plazo convenido ni el tiempo transcurrido, siempre que la relación arrendaticia se ajuste a las previsiones de este artículo. (...) El desalojamiento se tramitará por la vía de desahucio administrativo.*

## **Normativa**

El artículo 455 del CPC derogado, los artículos 7 y 74 de la LGAUS y el Reglamento del Ministerio de Seguridad Pública.

## **Jurisprudencia**

Tribunal Contencioso Administrativo Sección VI, Resolución N° 00016-2011.

El señor Greg Hamon Henry interpone proceso de conocimiento declarado de puro derecho contra la sociedad dueña registral de la propiedad ya que solicita su desalojo de la propiedad, según lo comprobado en los hechos se determina que había una ocupación por mera tolerancia, es por ello que resulta necesaria la intervención de la ministra de Seguridad Pública para que proceda con el desahucio administrativo, basándose en la causal antes

mencionada y porque así lo respalda el artículo 455 del CC y el artículo 7 inciso f) de la Ley 7527.

Don Henry interpone recurso de reposición ya que alega tener una cláusula compromisoria dentro de un contrato de fideicomiso, por lo que se procede a detener el desalojo hasta que este tema sea resuelto para determinar si el Ministerio tiene o no competencia, pero no siendo suficiente se declara sin lugar el recurso, dando paso a la notificación del desalojo.

La administración tiene como base la búsqueda de la verdad real de los hechos, lo cual se logra con pruebas y en las presentadas en el proceso se demuestra que el señor Henry solo ocupaba por mera tolerancia, que el tema de la cláusula es una negociación mercantil y lo relevante para el Ministerio es la ocupación del bien.

Hay un cumplimiento correcto con el principio del debido proceso, por lo que el objeto mismo del instituto del desahucio administrativo es que el propietario registral pueda recuperar su bien, respecto del ocupante u ocupantes por mera tolerancia o condición precaria, es por eso que se determina que el asunto si lo puede llevar a cabo la ministra de Seguridad Pública y que el desalojo es procedente.

*...Esta Sala en numerosas oportunidades ha señalado que el artículo 455 del Código Procesal Civil (en concordancia con la ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos es claro en cuanto a que el desahucio administrativo es un procedimiento sumarísimo, que realiza la autoridad de policía correspondiente, a solicitud de interesado con derecho a pedir la desocupación “sin trámite alguno”. No obstante, la jurisprudencia de esta sala ha requerido que de previo a ejecutar el lanzamiento la autoridad policial realice una corta indagación para constatar si lo solicitado por el gestionante es consistente o no con los supuestos que autorizan el desahucio administrativo. Así se ha dicho que: “... una vez requerida la intervención de las autoridades administrativas a fin de realizar el desahucio administrativo contemplado en el artículo 455 del Código Procesal Civil, estas deben cumplir con el debido proceso, aún dentro de la naturaleza sumaria de las diligencias señaladas, debiendo darle traslado a la persona cuyo desalojo se*

*pretende, a fin de que manifieste lo que a bien tenga en su defensa e igualmente debiendo comprobarse o verificarse, si en el caso concreto procede el desahucio solicitado y en consecuencia su intervención, constatando -en forma sumaria, pero suficiente- si se está en uno de los supuestos en que la ley autoriza su participación, bien realizando una inspección al inmueble o sitio en que pretende efectuarse el desalojo, y comprobando la legitimación del que solicita las diligencias, es decir, desplegando una actividad probatoria de que concurren los supuestos legales para el desalojo.*

## **Desahucio agrario**

Se presenta por sí, como un proceso que regula de manera exclusiva al desahucio, es una disposición de la misma ley para que sea conocido el proceso ante la jurisdicción agraria, no obstante, la misma será regulada bajo los lineamientos del CPC derogado ya que la Ley de la Jurisdicción Agraria en adelante (LJA) no tiene una regulación expresa para así conocer de este proceso.

Con lo antes expuesto se puede decir que hay integración de normas para llevar a cabo el desahucio agrario, su regulación partirá de todo lo que tenga relación con los contratos de arrendamientos agrarios.

*ARTÍCULO 79.- Cuando el juez deba conocer de algún negocio, que ordinariamente sea de competencia de los tribunales comunes, y que no haya sido objeto de regulación expresa en esta ley, sujetará su tramitación al procedimiento que en cada caso establece el respectivo código, con las salvedades que se indican en los artículos siguientes.*

## **Competencia**

La LJA en su artículo 2 inciso b) y e) señala que será de conocimiento de los tribunales agrarios aquellos interdictos con relación a predios rústicos y tramitar los deslindes y amojonamientos, como también todo lo relacionado a sus bienes cuando estos deban ventilarse en el desahucio, del mismo modo todo lo referente a las acciones de los contratos de arrendamiento.

*ARTÍCULO 2.- Corresponde a los tribunales agrarios conocer:*

*b) De los interdictos, cuando éstos se refieran a predios rústicos y a diligencias de deslinde y amojonamiento, así como de los desahucios relativos a los mismos bienes.*

*e) De las acciones relativas a contratos de aparcería rural, esquilmo, arrendamiento o préstamo gratuito de tierras.*

Partiendo del artículo supracitado, resulta importante señalar que se considera un predio rústico y de eso se encarga la misma ley con el fin de delimitarlo y así se evita tener enfrentamiento de teorías y suposiciones.

*ARTÍCULO 4.- Serán considerados predios rústicos, para los efectos de esta ley, todas las tierras que se encuentren destinadas a la explotación agropecuaria, excepto aquellas que hubieren sido declaradas como zonas urbanas o que estén destinadas a la ejecución de desarrollos urbanos.*

## **Normativa**

Lo establecido en las leyes de integración como el CPC derogado y la LGAUS, pero también los artículos relevantes de la LJA que son el 1, 2 inciso b y e, 4 y 79.

## **Generalidades del proceso monitorio y sumario**

### **Proceso monitorio**

La palabra "monitorio", proviene del latín, *monitorius* que según la Real Academia Española significa *que sirve para avisar o amonestar, en sentido de advertencia, apercibimiento o requerimiento que se dirige a una persona.*

Fajardo Borja ( ) citando a Vécovi (1999) el proceso monitorio es aquel:

*...en el cual se invierte el orden del contradictorio, pues el juez, oído el actor, dicta ya la sentencia (acogiendo su demanda) y solo después oye al demandado, abriéndose entonces, no antes, el contradictorio (si el reo se resiste) y luego del procedimiento el juez mantiene su primera sentencia o no (proceso de desalojo, ejecutivo, entrega de la cosa y de la herencia. (p.8)*

### **Procedencia**

Dentro del proceso monitorio se resolverá todo lo que tenga relación con el cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles, ya sea que venga fundado en documentos públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella y los procesos de desahucio que tengan su origen en una relación de arrendamiento que conste en documento.

Está ideado para que se funde en documentos que se presenten como respaldo en la demanda, los cuales deben ser originales o una copia certificada, por lo que no serán admitidos aquellos que carezcan de credibilidad para sustentar la demanda.

Ahora bien, si se refiere a los títulos con fuerza ejecutiva es necesario que en ellos conste realmente una obligación dineraria, líquida y exigible; al respecto el artículo 2.2 de la derogada LCJ señalaba cuando había un título con esta característica:

- a) *El testimonio de una escritura pública no inscribible, debidamente expedida y autorizada, o la certificación de este testimonio.*
- b) *La certificación de una escritura pública, debidamente inscrita en el Registro Nacional.*
- c) *El documento privado reconocido judicialmente.*
- d) *La confesión judicial.*
- e) *Las certificaciones de resoluciones judiciales firmes que establezcan la obligación de pagar una suma de dinero, cuando no proceda el cobro en el mismo proceso.*
- f) *La prenda y la hipoteca no inscritas.*
- g) *Toda clase de documentos que, por leyes especiales, tengan fuerza ejecutiva.*

Cuando en una relación de arrendamiento que conste documentalmente haya incumplimiento y se esté bajo la necesidad de interponer un desahucio, siempre y cuando se funde en las causales establecidas en el CPC que son:

1. Vencimiento del plazo.
2. Falta de pago de la renta o de los servicios públicos.
3. Falta de pago de los gastos del condominio.

Este último procederá siempre que dentro del contrato pactado por las partes se indique claramente que le corresponderá al arrendatario cumplir con el pago de esos gastos condominiales. Siendo de este modo que se deben habilitar cuentas que estén debidamente certificadas por un contador público autorizado, esto según el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que establece:

*ARTÍCULO 20.- La finca filial quedará afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.*

*Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.*

Igualmente, dentro de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio se establece que existen sanciones para quienes infrinjan alguna prohibición o limitación, puede darse el caso en que el demandado lo mencione para solicitar el agotamiento, por lo que quedará a la disposición del juez si el proceso que se debe manejar es el monitorio o el sumario.

*ARTÍCULO 23.- Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley o las acordadas en el reglamento del condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Condóminos:*

*a) Prevención por escrito.*

*b) Sanción o multa.*

*c) Obligación de desalojo por parte del condómino.*

*El reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas. Su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil.*

También se hace referencia a la causal de expiración de plazo, la misma será admitida si el demandante logra mostrar que informó de manera anticipada el no querer volver a renovar el contrato, es decir dar fin a la relación de arrendamiento, al respecto la LGAUS señala:

*ARTÍCULO 71.- Prórroga tácita.*

*Habrá prórroga tácita del arrendamiento cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente.*

*La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien. Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato.*

*Sin perjuicio de la prórroga tácita operada, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.*

### **Resolución intimatoria, oposición y sus efectos**

En el proceso monitorio una vez que se interpone la demanda cumpliendo con cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 35 del CPC se emitirá una resolución intimatoria dentro de la cual se solicita al demandado que cumpla con lo que ya se había obligado.

Se le otorgará un plazo de tres días al demandado para que proceda a saldar su obligación o bien se oponga haciendo valer su derecho con las excepciones procesales que considere pertinentes; es importante que si se da la oposición la resolución intimatoria quedará sin producir sus efectos hasta el tanto no sea resuelta la oposición.

La resolución intimatoria puede contener la orden de expedir oficios de embargos ya sea de salario o cuentas bancarias, los mismos pueden llevarse a cabo sin importar que el demandado se oponga a la demanda.

Siguiendo la misma línea, si más bien el demandado acepta los hechos expuestos por el actor en la demanda la resolución intimatoria se ejecutará sin problema alguno y el proceso tomará su curso normal para que sea resuelto pronto.

### **Audiencia oral, sentencia y conversión a ordinario**

Habrá audiencia oral cuando sea conocida la oposición presentada por el demandado, en ella se resolverá lo relacionado a la resolución intimatoria para determinar si es procedente o no. Lo que lleva a saber que, si la oposición es acogida por el juez, el actor tiene derecho a convertir su proceso monitorio a uno ordinario, considerando que las disposiciones que se adopten son las establecidas para el proceso sumario.

### **Tipos de Procesos Monitorios**

En el cuerpo normativo actual se regulan dos tipos de procesos monitorios, van bajo la misma línea variando únicamente la materia de fondo que van a regular.

#### **1. Monitorio Dinerario**

Proceso exclusivo para velar por las relaciones donde nace una obligación dineraria, que se vuelve líquida y exigible en el momento que se deja de pagar y entra en mora la deuda, encuentra su resguardo en títulos ejecutivos entre ellos letra de cambio, pagaré o en una certificación de Contador Público Autorizado, por así mencionar algunos títulos, siendo estos el documento donde consta la firma y aceptación de quien viene a ser el deudor del proceso.

#### **2. Monitorio Arrendaticio**

Es el proceso que ocupa esta investigación, en él debe constar la relación de arrendamiento en documento sea este un contrato, recibos de pago o bien que en una resolución judicial anterior que lo acredite, las causales para su procedencia son limitadas por el legislador, por lo que las que no correspondan a las establecidas para este proceso deberá resolverse bajo otro proceso.

### **Características del proceso monitorio**

1. Proceso basado en un documento, este puede ser el original o bien una copia siempre y cuando en él conste que fueron firmados como original. Dentro del documento lo más importante es que establezca una obligación dineraria, líquida y exigible o bien los procesos de desahucio que tengan su origen en una relación de arrendamiento.
2. Para el nacimiento de la obligación, resulta evidente que deben existir dos partes, una que es el acreedor y la otra que es el deudor. El deudor acepta la obligación que contiene el documento con el simple hecho de plasmar su firma.
3. Cuando el documento contenga la firma del deudor se cumple con el hecho de que se ha obligado a cumplir con algo, para este caso con pagos. Si se diera el caso que el documento carece de firma sin tanto preámbulo se determina que nunca nació la obligación, por lo tanto, no habría nada que cobrar.
4. La obligación es dineraria porque así fue estipulado entre las partes, líquida por que consta en el documento que se deben hacer pagos, ya sea semanales, mensuales, semestrales y se vuelve exigible cuando el deudor entra en mora y es de desahucio si hay documento que comprueba la relación de arrendamiento.
5. Se dice ser un proceso de conocimiento por tener una demanda, contiene las alegaciones y pruebas para que con todo ello se dicte sentencia, la sentencia tiene carácter de cosa juzgada formal. Tiene carácter de contradictorio invertido.

Ahora bien, cuando se pensó en la figura del desahucio se hablaba de ciertos aspectos que eran imprescindibles para que fuera presentado como algo innovador y que fuera de

mayor atracción para quienes necesitan resolver un conflicto de desahucio en la vía judicial.

Dentro de esos aspectos están:

1. Economía procesal

Se refiere a la simplificación de trámites de los juicios, la acumulación de trabajos, los actos procesales lentos, onerosos, enredosos, no permitían que el juez tuviera todas las herramientas a mano para solventar un conflicto de manera rápida. Con la economía procesal se busca suprimir trámites, etapas procesales que resulten de más para el juez y las partes y así lograr minimizar costos.

2. Celeridad procesal

Está entrelazado con la economía procesal, acá se habla de reducir plazos, tiempo, buscando la declaración de derecho y ejecución del mismo con la mayor brevedad posible. Su fin es resguardar la integridad, derecho y paz de las partes mientras se está llevando a cabo el proceso.

Tener un proceso con demoras lo que genera es entorpecimiento y lesionar el interés de las partes, si hay justicia lente no se está frente a una verdadera justicia y tampoco se busca tener una justicia a medias, cuanto más eficaz sea, mayor confianza genera para el usuario judicial.

3. Justicia pronta y cumplida

Se complementa con los dos anteriores, si no hay economía y celeridad procesal, no hay bases para tener una justicia pronta y cumplida, derivada de procesos ágiles, eficaces, simples, no tan gravoso; resulta ser el objetivo por excelencia que debe plantearse en todos los procesos judiciales.

## **Normativa**

Se trata de los artículos 110 y siguientes del CPC referentes al proceso monitorio en su aspecto general, los artículos 20 y 23 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

Y por último y no menos importante, lo que establecía la Ley de Cobro Judicial en su artículo 2.2.

### **Proceso sumario**

Conocido así porque el trámite que tiene es más corto que el ordinario, tiene una gran relación al término de brevedad dado a que el procedimiento se justifica en pretensiones sencillas, teniendo como fin una resolución pronta a su conflicto de interés ya que también se dice ser un proceso de pleno conocimiento.

Entonces se puede definir como aquel en el que se procede brevemente y se prescinde de algunas formalidades exigidas en el juicio ordinario. Se dice que es breve en comparación al proceso ordinario porque tiene como ideal la reducción de etapas procesales y reducción plazos, con el fin de que se resuelva con mucha más prontitud el conflicto.

Para Artavia Barrantes y Picado Vargas (2016) un proceso es sumario porque: *“fueron previstos para causas específicas, taxativas, su objeto y fines son determinados. Su “sumariedad” significa que deben de ser tramitados en forma rápida y por ende la etapa probatoria debe ser realizada en la forma más ágil posible (p. 140).*

La sumariedad no es más que un proceso rápido, en el que se limita a las partes en sus alegaciones, pruebas y excepciones, en él no se puede procesar todos los aspectos que hayan nacido en una relación jurídica, es importante mencionar que la sentencia que se dicta en proceso sumario tiene carácter de cosa juzgada formal, lo que permite que posteriormente se pueda llevar a otra vía judicial.

### **Ámbito de aplicación y pretensiones**

Desarrollado en el CPC en el artículo 103.1, que establece que es lo que se va tramitar en el proceso sumario, sin detrimento a las reglas especiales que se le determinan a cada una de las pretensiones.

*ARTÍCULO 103.1.- Ámbito de aplicación y pretensiones. Estas disposiciones generales se aplicarán a todos los procesos sumarios, sin perjuicio de las reglas especiales previstas para determinadas pretensiones. Por el procedimiento sumario se tramitarán las siguientes:*

- 1. El desahucio y el cobro de obligaciones dinerarias líquidas y exigibles, cuando no correspondan al proceso monitorio.*
- 2. Las derivadas de un contrato de arrendamiento.*
- 3. Las interdictales.*
- 4. La suspensión de obra nueva.*
- 5. El derribo.*
- 6. De jactancia.*
- 7. Las relativas a la posesión provisional de muebles, excepto dinero.*
- 8. La entrega o la devolución de bienes, cuando haya título que acredite el respectivo derecho u obligación.*
- 9. Las controversias sobre la administración de la copropiedad, la propiedad horizontal y el dominio compartido.*
- 10. Sobre la prestación, la modificación o la extinción de garantías.*
- 11. La solicitud de autorización a fin de ingresar en predio ajeno, cuando lo permita la ley.*
- 12. El cobro de créditos garantizados por el derecho de retención sobre bienes muebles.*
- 13. El restablecimiento del derecho de paso fundado en un título preexistente, cuando no proceda el interdicto.*
- 14. Las que se dispongan en leyes especiales.*

Como se decía anteriormente es la misma normativa la que indica los procesos que se conocerán en la vía del proceso sumario, haciendo respetar cada requisito o elemento que deba contener cada uno de ellos en específico; esta lista es clara y determinante en cuanto a la limitación de los únicos procesos que llevan toda la caracterización de ser procesos sumarios.

### **Inicio y plazo para contestar la demanda**

Al igual que el proceso monitorio la demanda será procedente si cumple con los requisitos establecidos en el artículo 35 del CPC, existiendo la diferencia que pese a ello la demanda en un proceso sumario es un poco más informal, en comparación con un proceso ordinario, una vez presentada y cumpliendo los requisitos se dará emplazamiento al demandado para que este conteste según en el plazo establecido la demanda.

### **Audiencia**

Hay una única audiencia que se prevé sea con la mayor brevedad posible. Antes de esta audiencia el tribunal estudiará si es necesario conocer alguna prueba, cuando se dé la comparecencia las partes tendrán que llevar la prueba ofrecida y la que tengan pensado proponer.

Igualmente, la audiencia tiene actividades y estas seguirán la línea del proceso que se esté llevando a cabo, se habla de un informe a las partes sobre el objeto del proceso, llegar a una conciliación, si es necesario se aclararan las proposiciones, se da la contestación del actor de las excepciones alegadas por el demandado y se le da la oportunidad para que ofrezca y presente contraprueba, recepción admisión y práctica de la prueba cuando se haya alegado actividad procesal defectuosa y que no hayan sido resueltas anteriormente, se da resolución de las alegaciones de actividad procesal defectuosa, se define cuantía del proceso, el objeto de debate se establece, se admite y practica prueba, se emite resolución cuando hubieran

gestiones pendientes a resolver, las partes concluyen y se da dictado de sentencia. Todo dentro de la misma audiencia, con el fin de lograr esa celeridad procesal al tener menos plazos y etapas procesales, así satisfacer el objetivo inicial de lo que es acudir a la vía del proceso sumario.

### **Sentencia desestimatoria y conversión a ordinario**

Cuando se presente el caso de que se desestima la demanda los actos relacionados a la ejecución y a las medidas cautelares acordadas van a ser revocados, es decir que se exonera a la parte demandada de las pretensiones alegadas por el actor.

Sin embargo, se le otorga la posibilidad al actor de transformar el proceso sumario a uno ordinario en el plazo de 10 días siempre y cuando esté firme la sentencia desestimatoria, esto para que haga valer aquel derecho que considera se le está violentando.

Una vez admitida la conversión del proceso sumario al ordinario, serán admitidas todas las pruebas, medidas, anotación se mantendrán, resguardando el principio de inmediación. Se logra llevar a estudio y conocimiento gracias a lo que se comentó anteriormente que en un proceso sumario la sentencia tiene carácter de cosa juzgada formal.

### **Tipos de Procesos Sumarios**

Dentro del cuerpo normativo se ventilan seis tipos de procesos sumarios, que comparten la característica de ser procesos rápidos así ideados por el legislador, ellos son:

#### **1. Sumario de Desahucio**

Proceso que ocupa esta investigación, se interpone con el fin de desalojar a quien ocupa un inmueble y no sea este el poseedor de título, se exceptúan las pretensiones que se ventilan en el proceso monitorio arrendaticio, se solventan los alquileres que se den en el transcurso del proceso y se permite retener bienes del deudor como medio de garantía.

## **2. Reajuste del Precio del Arrendamiento**

Su procedencia tiene que ver, como el nombre lo dice, al reajuste del precio del arrendamiento, la idea es modificar el monto de la renta cuando la ley así lo permita, durante el proceso se fija una renta provisional para que con la sentencia se establezca la renta definitiva.

## **3. Interdictos Posesorios**

Procede cuando se busca posesión de manera actual y momentánea de un bien inmueble y no se perjudica el derecho de propiedad que hay sobre ellos. Hay tres tipos de interdictos posesorios y en dado caso que se presente demanda aludiendo a un proceso y este se encuentra equívoco, el juez declarará con lugar el interdicto que corresponda.

## **4. Amparo de Posesión**

Se da cuando hay una perturbación de posesión, viéndose afectado el libre goce del bien o que se dé una evidente manifestación de que lo que se desea es despojar al propietario de su propio bien.

- **Restitución**

Nace con el despojo ilegítimo sobre un inmueble ya sea de manera total o parcialmente, lo que busca es restituirle la posesión al propietario legítimo del bien, de esta manera pueda ejercer todo su derecho sobre el mismo.

- **Reposición de Lindero**

Ocurre cuando los límites de una propiedad se ven alterados, por lo que el propietario que se ve perjudicado debe solicitar se vuelvan a establecer los límites sobre su propiedad en el estado original, para evitar de esta manera futuros inconvenientes con los colindantes.

- **Sumario de Suspensión de Obra Nueva**

Procede cuando en medio de una construcción se solicita que la misma sea suspendida, dado que esta amenaza o atenta contra la integridad o algún derecho de los que transitan por vía pública o colindan con el inmueble donde se realiza la construcción, la idea es que se brinde completa seguridad.

## **5. Sumario de Derribo**

Proceso que da inicio con la demanda interpuesta por cualquiera que considere que existe riesgo o amenaza por una edificación, construcción, árbol o inmueble por su mal estado dirigido contra quien transita o posee el derecho sobre la propiedad y que a la vez perjudique un bien público, se dan medidas de prevención en este proceso para evitar mayores daños a quienes se ven afectados. En la sentencia puede que se ordene el derribo total o parcial del inmueble, se impondrán medidas de seguridad si antes no se dieron y se le condenará al pago de los daños y perjuicios.

## **6. Sumario de Jactancia**

Se da cuando una persona dice tener derecho o título sobre una propiedad que no le pertenece, se jacta de un derecho que nunca ha sido suyo y los presume frente a terceros haciendo engaño de la posesión, requisito indispensable es que este lo haya dicho frente a dos o más personas o lo hiciera de forma escrita hechos que son válidos para la demanda siempre y cuando no hayan transcurrido tres meses.

En la sentencia el tribunal podrá solicitar al jactancioso que se retracte de lo dicho, podrá mediar multa de uno o cinco salarios mínimos basándose en lo establecido al sector público y será condenado al pago de ambas costas, daños y perjuicios.

## **Características del proceso sumario**

1. La principal característica es que es un proceso rápido, no se dilata mucho, por lo que su fin es buscar resolución pronta al proceso.
2. Es un proceso de conocimiento, por lo que posee todas las características de un proceso de conocimiento que son: iniciar con una demanda, seguido de la etapa de alegaciones y probatoria para dejar de último la sentencia, misma que es con carácter de cosa juzgada formal.
3. En él se limita a las partes en cuanto a lo que alegan, exceptúan y prueban, esto se da porque lo que se pretende es tener un proceso con resolución rápida lo que lo diferencia del proceso ordinario.

4. Las pretensiones están estipuladas por la misma ley, única y exclusivamente se conocerán en el proceso sumario lo que la ley determine, el objetivo es que esas pretensiones sean concretas y que tengan fácil resolución.

Para dar mayor respaldo a estas características, Artavia Barrantes (2018) hace referencia a las características que tiene un proceso sumario de la siguiente manera.

*1. Caracterizado fundamentalmente, por ser célere, con etapas y plazos reducidos, por pretensiones materiales establecidas -no residual-, se celebran en una sola audiencia oral, reducción de los recursos y por producir sus sentencias los efectos de cosa juzgada formal.*

*2. Un proceso es sumario porque en él se limitan las alegaciones de las partes y, en ciertos casos, los medios de prueba utilizables. El sumario tiene siempre un objeto limitado, es decir, no permite el enjuiciamiento de todos los aspectos de una relación jurídica. A través de un proceso sumario lo que el legislador pretende es brindar al demandante, caso de que la demanda sea estimada, una tutela jurisdiccional provisional o interina -aunque, de hecho, pueda ser indefinida o definitiva-.*

*3. Los medios de prueba utilizados son de más fácil acceso y restringen a demostrar aspectos específicos conexos con el objeto de la pretensión... Es decir, el conocimiento del juzgador se orienta solo a determinados aspectos fácticos, o se accede a ellos con prueba de fácil acceso.*

*4. Cuando el demandado no contesta ni se opone a la pretensión, dejando transcurrir el emplazamiento, el juez civil debe declarar con lugar la demanda si fuere procedente, salvo que el juez considere que deba evacuarse alguna prueba o crea que hay fraude procesal, en ambos casos evacuará la prueba necesaria. En el proceso sumario, la no contestación del demandado, contestación extemporánea o su allanamiento, no exime al actor de su deber de probar, pues se busca la verdad material y se debe practicar en todo caso la prueba ofrecida (pp. 435-436).*

## **Normativa**

Artículo 103 y siguientes del CPC.

## **Desarrollo de los procesos monitorio arrendaticio y sumario de desahucio antes y después de la entrada en vigencia del Código Procesal Civil.**

### **Proceso monitorio arrendaticio, Ley N.º 9160**

#### **Origen**

La idea de crear esta ley, era la necesidad de que existiera un proceso que agilizara la pronta resolución de un conflicto basado en un contrato de arrendamiento ya sea civil o comercial; era evidente la necesidad de la misma ya que la LGAUS a pesar de ser una ley que es exclusiva para el arrendamiento no era lo suficientemente efectiva, llevaba la característica de tener procesos lentos, violentando el derecho de las partes de acudir a un proceso donde se pudiera tener una justicia pronta y cumplida y aparte de ello una de las partes se veía siempre vulnerada.

Es así como se procede a la creación de la ley N.º9160 que entró en vigencia en setiembre del año 2013 y regula todo lo relacionado al proceso monitorio arrendaticio en forma individual, contemplaba todos y cada uno de los aspectos de este proceso, la misma contenía quince artículos y tiene su base con la existencia de un contrato de arrendamiento, que como se dijo anteriormente este puede ser comercial o mercantil.

#### **Procedencia**

La ley en su primer artículo establece claramente en qué casos o bajo cuáles supuestos procede su aplicación, siendo estos los siguientes:

1. La expiración del plazo o la resolución por incumplimiento del arrendatario, se da cuando el demandante demuestra que informó anticipadamente su voluntad de

- no renovar el contrato y que lo hizo por escrito, para que así quedara plasmado documentalmente o bien que ya se cumplió con el plazo establecido en el contrato.
2. Cuando se invoque la falta de pago del precio del arrendamiento, es decir que el demandante se dé cuenta que el monto que está recibiendo no es el mismo que se pactó en el contrato.
  3. Falta de pago de los gastos del condominio, procede únicamente si en el mismo contrato se estipuló que sería obligación del arrendatario y se deben matricular las cuentas, por así decirlo, ante un contador público autorizado.
  4. Falta de pago de servicios públicos, se constata con la certificación o constancia que emiten los proveedores de servicios.

Con lo anterior, el legislador ya limitaba el proceso a esas causales; lo que no tuviera relación con ellas tenía que llevarse bajo otro proceso según las condiciones y necesidades de quien tuviera un derecho vulnerado.

## **Competencia**

En cuanto a la competencia, está otorgada a los juzgados especializados civiles donde se encuentre el bien arrendado. El tema de la cuantía no tendrá relevancia alguna, existiendo siempre una excepción que en este caso es, si no hay un juzgado especializado se presentará ante el juzgado civil de menor cuantía, prevaleciendo la importancia de donde se encuentra ubicado el bien arrendado.

Adicionalmente la ley, en su artículo 15 establece una reforma al artículo 115 en su inciso 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, dentro de la cual se refiere a la eliminación de la competencia por cuantía.

### *ARTÍCULO 115.-*

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

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

Un ejemplo de la competencia está en la resolución de la Sala Primera, San José de las 09:34 horas del 22 de junio de 2017, que dice:

*En monitorio arrendaticio del **ZULAY SALAS VALENCICANO** y **CARLOS BRICENO CARDENAS** contra **WILDA SHARLOTH SOUTH HOOKE**, el Juzgado de Menor Cuantía y Tránsito del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, sede Nicoya, se declaró de oficio incompetente por razón del territorio, e indicó que el competente para conocer el proceso es el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Heredia. Este último órgano jurisdiccional disintió de lo resuelto, por lo que remitió el asunto en conflicto ante esta Sala...*

*El numeral 2 de la Ley de Monitorio Arrendaticio establece que "...Su conocimiento corresponde a los juzgados civiles especializados del lugar donde esté ubicado el inmueble arrendado, sin importar la cuantía. Donde no existan esos despachos será competente el juzgado respectivo conforme a la ley...". De lo transcrito se colige, la competencia territorial en un monitorio arrendaticio por ley no es prorrogable, lo que implica que no se necesita gestión de parte para fijar la competencia. Ahora bien, de la certificación registral que corre a folio 7 se colige que el bien arrendado se ubica en el distrito 1, Heredia, cantón 1 Heredia de la provincia de Heredia, por lo que corresponde al Juzgado Civil de Menor Cuantía de Heredia, conocer del asunto, por no existir Juzgado especializado.*

### **Aspectos importantes de la demanda**

Para la demanda, el artículo 3 de la ley establece que la misma debe estar compuesta por las calidades de las partes, hechos que sustenten la demanda, fundamento de derecho, monto de renta y fecha de pago. Es importante indicar cuál es la causal en la que se basa, detallar la prueba, lugar donde se encuentra el inmueble y señalar un medio para oír notificaciones.

A su vez, la ley indica los medios para acreditar el arrendamiento que son: la resolución judicial anterior que lo establezca, los comprobantes periódicos de pago, la confesión prejudicial, las cartas o los correos electrónicos entre las partes y cualquier documento escrito en el que conste la relación entre arrendante y demandado.

### **Demanda defectuosa**

Si la demanda se diera defectuosa por incumplimiento de alguno de los requisitos que debe contener la demanda, el juez indicará al actor lo que debe subsanar en un plazo no mayor a cinco días.

Está legitimado quien tenga título legítimo de propietario del bien inmueble, procediendo el desahucio contra quien o quienes se encuentren ocupando el bien, para que le sea restituido su derecho.

Al respecto el Tribunal Primero Civil, San José, en resolución de las 10:15 horas del 24 de abril de 2014 en un voto salvado por parte del juez López González dice en cuanto a la legitimación.

*Respetuoso del criterio externado por mis compañeros, salvo mi voto en los siguientes términos:*

#### **CONSIDERANDO**

*En la resolución recurrida la autoridad aquo, de oficio, rechaza de plano la demanda estimando que la única persona legitimada activamente para establecer este proceso es la empresa fiduciaria y no el fideicomitente. Con lo dispuesto se muestra inconforme la parte*

actora. Expresa que el artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no limita la legitimación al propietario del inmueble. Sostiene que la norma distingue entre propietario y arrendante, lo que significa que no necesariamente tiene que ser el mismo. Alega que en este proceso consta un contrato escrito en que la demandante es arrendante de un local comercial que le entregó a la sociedad Five Dreams M&M Sociedad Anónima. Aporta certificación notarial de los últimos recibos emitidos como comprobantes de pago de mensualidades atrasadas distintas a las que se indican en el escrito inicial. Refiere, que, aunque se dio el traspaso del bien, no se cedió el contrato ni sus flujos de dinero, además, agrega, nunca se le notificó el traspaso a la demandada. Expresa que la fiduciaria no tiene la propiedad plena, sino, una propiedad especial y limitada. Aunque la doctrina y muchas legislaciones procesales admiten el rechazo de plano de demandas por falta de legitimación, tal disposición solo se admite en supuestos de falta de legitimación evidente. Así se dispone en los sistemas en que se regula la demanda improponible. Es evidente la falta de legitimación en supuestos excepcionales, principalmente, cuando el legislador regula en forma estricta la legitimación ordinaria. Además de que en nuestro país no se encuentra regulada la demanda improponible, tratándose de monitorio arrendaticio y también en los desahucios comunes el legislador es amplio en cuanto al tema de la legitimación. Así se observa en lo dispuesto por los artículos 449 del Código Procesal Civil y 5 de la Ley de Monitorio Arrendaticio. Tal apertura se justifica, también, en que el de arrendamiento es un contrato realidad que puede tener variantes y modalidades en su ejecución. Desde esa perspectiva, interpretar en forma restrictiva lo relativo a la legitimación podría implicar una denegatoria del derecho de acceso a la justicia. Finalmente, aunque la legitimación es un tema procesal, es un presupuesto de la sentencia estimatoria y su análisis, salvo en supuestos excepcionales, se debe hacer al momento de dictar la sentencia. Modernamente, ello encuentra justificación, incluso, en la tendencia creciente a la admisión de la adquisición de la legitimación en el curso del proceso. Por lo expuesto, no comparto lo resuelto en el voto de mayoría y en voto de minoría estimo que se debe revocar la resolución recurrida, para que se curse la demanda si otras razones de orden legal no lo impiden.

## **Procedimiento del proceso monitorio**

- a) Resolución intimatoria: Una vez presentada la demanda, el juez emite una resolución donde ordena el desalojo, si la parte actora solicitó embargos preventivos también se expedirá la orden para ejecutarlos.

Se le da un plazo de quince días al demandado para que se oponga y haga valer sus derechos por medio de excepciones procesales o materiales. La fundamentación de la oposición se respalda con el ofrecimiento de prueba admisible, pertinente y útil, que va acorde con las excepciones interpuestas.

Dentro de la misma resolución se le previene a la parte demandada para que indique el medio en el que oirá las notificaciones. Si se desea prueba confesional se hará por medio de un interrogatorio escrito y el mismo será analizado por el juez para verificar qué tan necesaria resulta su presentación o si más bien resulta ser espuria.

- b) Prevención de rentas futuras e intervención de terceros: Es función del juez indicar al demandado que, aunque exista el proceso se debe cumplir con el pago de los alquileres después de interpuesta la demanda y deberá dirigirlos en la cuenta y a la orden del despacho.

En caso de duda con el monto del alquiler será el juez quien determine de manera sensata cuál es el monto que se debe depositar, si se ordena la entrega del bien arrendado por falta de pago de las rentas posteriores el proceso de desahucio se dará por terminado, atribuyendo el pago de costas al demandado. Cabe la posibilidad que haya terceros en el inmueble sin que antes de ello se diera autorización del propietario y ante esto no es necesario demandar ni notificar a todos del proceso, no obstante, ellos pueden apersonarse al proceso haciendo valer su derecho, dado que si se ejecuta la orden de desalojo será contra todos los que se encuentren ocupando el inmueble.

- c) Allanamiento y otras causas para ejecutar la resolución intimatoria: Existe la posibilidad de que la resolución intimatoria quede firme si el demandado acepta la demanda en todos sus extremos, es decir se allana.

Al respecto el artículo 304 del CPC derogado señalaba:

*ARTÍCULO. - 304. Allanamiento. Si el demandado se allanare a lo pretendido en la demanda, el juez dictará sentencia sin más trámite, salvo que el juez sospeche que hay fraude procesal, en cuyo caso ordenará las prácticas de las pruebas mediante auto que no tendrá más recurso que el de revocatoria.*

*Si el allanamiento fuera parcial, se dictará sin más trámite una sentencia parcial sobre los extremos aceptados, sentencia que será ejecutada de inmediato en legajo separado.*

*El proceso seguirá su curso normal en cuanto a los extremos no aceptados.*

También puede ser que quede firme la resolución intimatoria si el demandado no se opuso dentro del plazo que se le previene, se opuso, pero sin fundamento alguno, o bien que no cumplió con el depósito del monto establecido para el arrendamiento que ya se le había prevenido.

Este último punto desarrollado, supone que esa rapidez procesal, de evitar etapas que engrosen la tramitación del proceso, no pierde el fin primordial que es resolver el proceso lo antes posible.

- d) Contenido de la oposición: Si existe oposición será admitida aquella que encuentre su fundamento en el pago, prescripción y la falta de vencimiento del plazo. Así mismo será con las excepciones procesales que contempla la ley.
- e) Audiencia oral: Después de los quince días hábiles que se dan para presentar la oposición el juez establecerá una audiencia oral bajo los parámetros que contiene la LCJ en sus artículos 4 y 5.5., ante estos casos se puede dar la suspensión de los efectos de la resolución intimatoria.

f) Sentencia y conversión a ordinario. Una vez que se termina la audiencia oral se conocerá si la resolución intimatoria queda firme o se revoca; en caso de ser estimatoria se fijaran los honorarios del abogado de conformidad a las disposiciones contenidas en la demanda y si es desestimatoria se solicitará revocar los actos de ejecución y medidas cautelares que se hayan acordado. Se le concede al actor ocho días después de estar firme la sentencia, dentro de los cuales podrá solicitar la conversión del proceso monitorio arrendaticio a uno declarativo.

Una vez admitido, se conservarán las medidas cautelares, previo rendimiento de caución y tendrá operatividad la prueba que anteriormente se hayan practicado.

### **Recurso de apelación**

Cuando el recurso de apelación es admitido, dentro de la audiencia -que debe ser oral e inmediata- y si es fuera de ella, habrá un plazo de tres días para interponerlo y se hará de manera escrita, en cualquiera de los casos debe ser fundamentada de lo contrario será rechazada de plano.

La ley también limita los casos en los que procede el recurso de apelación, siendo estos:

1. La que rechaza la demanda.
2. La que declare con lugar las excepciones procesales.
3. La sentencia que se pronuncia sobre la oposición.

No se suspende el procedimiento cuando hay apelación de auto o de sentencia anticipadas, las cuales deben ser enunciadas en la audiencia de pruebas. Si no hay efectos suspensivos en el aspecto que se recurrió, la característica de esta apelación es ser diferida y condicionada para que la sentencia sea impugnada, reitere la apelación y que tenga repercusión en la resolución final, la cual será resuelta al conocer la sentencia de segunda instancia.

Si la parte que interpuso el recurso no figura como apelante de la sentencia, la apelación diferida recobrará interés y deberá ser considerada, siempre que el recurso de otra de las partes resulte admisible.

### **Carácter de la sentencia**

Anteriormente, en reiteradas ocasiones se ha mencionado que la sentencia del proceso monitorio arrendaticio tendrá efecto de cosa juzgada formal. Si posteriormente se da un proceso declarativo, este no va a suspender la ejecución, ni aun así estableciéndose una garantía.

### **Puesta en posesión**

Una vez que se encuentra firme la sentencia, se da lo que se conoce como puesta en posesión, que es cuando el actor tomará la posesión del bien, se lo adjudica nuevamente por medio de la autoridad administrativa y en ocasiones especiales será necesaria la intervención de un juez. Igualmente, se le faculta la posibilidad de promover algún incidente con el fin de evitar la actuación, esta será rechazada de plano cuando sea evidente su improcedencia sin recurso alguno.

Al respecto Parajeles Vindas (2010) dice:

*Una vez verificada la firmeza de la sentencia o la resolución que se ejecuta, se ordena la puesta en posesión y se envía el mandamiento a la autoridad de Policía que corresponda. La regla, en consecuencia, la puesta en posesión le corresponde a la Policía Administrativa y no al juez o a la jueza. No obstante, en algunos casos excepcionales, es recomendable que la autoridad judicial lleve a cabo directamente la puesta en posesión, no la autoridad de Policía y, menos aún, el ejecutor (p. 132).*

## **Los alquileres insolutos y el derecho de retención**

Del mismo modo, con la firmeza de la sentencia el desahucio es declarado con lugar, la parte actora por vía incidental puede cobrar rentas del arrendamiento dejadas de percibir, servicios y otros gastos relacionados que el inquilino no satisfizo.

Para garantizar su pago, desde el inicio del proceso incidental el actor podrá solicitar que se realice un inventario de bienes en el inmueble arrendado y con base en este indicará cuáles deben mantenerse en ese lugar como garantía. Mientras no se satisfaga la obligación, el actor podrá ejercer derecho de retención sobre ellos, de acuerdo con lo que establecen la LGAUS y el CC.

## **Especialización de tribunales**

En la ley se estable una parte a la que llamaron disposiciones finales, donde se habla de la creación de tribunales especiales tanto para primera y segunda instancia por parte de la Corte Suprema de Justicia, esto con el fin de que los procesos monitorios arrendaticios se puedan tramitar en el circuito donde se requiera, dando la posibilidad de que uno o varios tribunales también puedan llevar esta función.

## **Creación expediente electrónico**

Con el proceso interpuesto es necesaria la creación de un expediente electrónico el cual contendrá todas las gestiones, resoluciones y demás actuaciones que se den en el proceso, todo será ordenado secuencial y cronológico. El expediente se formará, consultará y conservará por medios tecnológicos. El Poder Judicial es el único autorizado para establecer cómo se formaron y respaldarán los actos procesales.

## **Aplicación de la oralidad**

Al principio de oralidad se le da mayor relevancia, se busca con él que los procesos sean más orales, menos escritos y solo sean escritos los que está autorizados por la misma ley y aquellos en los que su naturaleza determine que deban ser así.

Cuando exista duda de la aplicación de la oralidad en actos que se crean pueden ser orales o escritos, la balanza se inclinará siempre a la oralidad, la idea es que este principio rija en la gran mayoría de la realización del proceso.

Las sentencias y resoluciones donde cabe el recurso de apelación van a ser dictadas en su parte dispositiva de forma inmediata y de manera oral, en la actuación también se debe señalar la hora y fecha, dentro de los cinco días siguientes, para incorporarse al expediente y dar el texto integral del fallo, el mismo es escrito.

## **Normas supletorias y reformas a la Ley Orgánica del Poder Judicial**

En caso que la ley no contenga cómo solventar una actuación se aplicará supletoriamente las disposiciones del CPC. La ley deja claro que todo lo dispuesto en ella no será de aplicación para los desahucios agrarios.

Ya en el último artículo de la LMA se habla de las reformas de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en cuanto a su artículo 95, 105 y 115 por la entrada de vigencia de esta ley que entró a regular única y exclusivamente todo lo que tenga que ver con el tema de procesos arrendaticios.

## **Código Procesal Civil derogado**

Para el proceso sumario de desahucio no hay un antecedente, en el CPC derogado se hablaba de proceso sumario dividido en diferentes secciones y una de ellas es la de desahucio, refiriéndose así al desahucio judicial y administrativo.

## **Código procesal civil**

### **Proceso monitorio arrendaticio**

#### **Antecedentes**

Es un proceso nuevo en nuestro ordenamiento jurídico, dado que la estructura que se tenía para procesos monitorios era solo para las obligaciones dinerarias y no había ninguna con relación al desahucio.

En Costa Rica el proceso monitorio se estableció en el CPC de 1990 el cual no cumple con las expectativas, la demanda era basada en documentos que no tenían la característica de ser títulos ejecutivos, si el demandado se oponía el proceso se convertía en uno ordinario para que las partes pudieran debatir lo que se discutía con mayor amplitud.

Luego aparece la LCJ del 2008, también contiene un proceso para el cobro de obligaciones dinerarias, fue base para lo que se logró consagrar con el actual CPC, contiene la estructura procesal ideal, no así, faltó dar mayor certeza de cumplir con una justicia pronta para quien se encontrara perjudicado.

Por último, está la LMA del año 2013, muy similar al proceso actual, se convirtió en un antecesor importante cumple con las expectativas de contener tanto la estructura como la justicia que se busca para el proceso; no obstante, es importante señalar que la idea era crear este nuevo código, pero por necesidad se anticipó la ley.

#### **Naturaleza jurídica**

Proceso de conocimiento, dado que inicia con la demanda, contestación del demandado (puede que no se oponga), existe una audiencia oral, cabe la posibilidad de que se realice y estudie pruebas y por último se dicte sentencia. Es necesario aclarar que cuando no hay oposición es más expedito el proceso.

Es especial porque tiene pretensiones concretas, reducido en cuanto a tiempo y no tiene relación con las estructuras de los procesos sumario y ordinario, contenidos en el mismo CPC. Así mismo, para que sea considerado monitorio debe cumplir con su estructura, una vez se dé curso a la demanda, se da una orden que deber ser cumplida inmediatamente que esa es la idea primordial, donde la oposición pasa a ser una acción casual.

## **Aspectos importantes del proceso monitorio arrendaticio**

### **Regulación**

Se contempla en el CPC en el artículo 112, 112.1, 112.2, 112.3, 112.4, los cuales hablan de:

1. Prueba de la legitimación: La cual se puede acreditar con el contrato, con una resolución judicial que anteriormente la haya establecido o con los recibos donde conste los pagos periódicos.
2. Intimación de desalojo: Que se da una vez admitida la demanda, con la resolución inicial lo primero que hace es ordenar el desalojo y si la parte lo solicitó se ordena la retención preventiva de bienes del demandado.
3. Contenido de la oposición: Será admitido únicamente cuando se funde en:
  - Pago comprobado por escrito.
  - Prescripción.
  - Inexistencia de la obligación de pagar la renta.
  - La falta de vencimiento del plazo.
4. Integración normativa: Por compatibilidad, las normas del sumario de desahucio sobre legitimación, requisitos de admisibilidad de demanda, depósito sucesivo de las rentas, la ejecución del desalojo y el cobro de alquileres insolutos.

## **Legitimación**

Hay una legitimación activa y pasiva, donde la activa es la del dueño o propietario del bien inmueble por un título legítimo o bien porque así se lo concibieron, y la pasiva la constituye el arrendatario o quien ocupa el bien.

Es importante determinar que las partes se encuentran legitimadas, en caso contrario puede darse la demanda por inadmitida según lo establece el artículo 35.5 inciso 9 del CPC, donde resulte evidente la falta de un presupuesto material o esencial de la pretensión.

## **Tribunal competente**

Por materia le corresponde al Juzgado Civil, por territorio es el tribunal en donde se encuentre ubicado el inmueble y en cuanto a la cuantía la asignación siempre será al Juzgado Civil ya que esta no cobra mayor importancia por la naturaleza del proceso.

Para las instancias, la primera instancia le corresponde al Juzgado Civil de donde se encuentre el inmueble sin tener mayor importancia la cuantía y para segunda instancia le corresponde al Tribunal Colegiado de Apelaciones; acá sí cobra relevancia la cuantía con ella se determinará que si es de menor cuantía lo conocerá solo un miembro del Tribunal y si es de mayor cuantía lo conocerá el Tribunal completo.

## **Causales para interponer el proceso monitorio arrendaticio**

Las causales están limitadas por el mismo código en el artículo 110.1.2, son causales concretas y consideradas de fácil resolución sin mayor complejidad, siendo así que hace prevalecer la importancia que se le da al principio de tener una justicia pronta y cumplida.

*ARTÍCULO 110.1.2.- Procedencia. Mediante el proceso monitorio se dilucidarán las siguientes pretensiones.*

*2. El desahucio originado en una relación de arrendamiento de cualquier naturaleza que conste documentalmente, si se funda en la causal de vencimiento del plazo, falta del pago de la renta o de los servicios públicos, falta de pago de los gastos del condominio.*

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

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

## **1. Vencimiento del plazo del arrendamiento**

Procede cuando el actor logra comprobar que con anticipación notificó al demandado su deseo de no renovar el contrato, su manifestación tuvo que haber sido escrita y cumpliendo con lo establecido en los artículos 19 y 71 de la LGAUS. Por lo que si el

arrendador lo que desea es terminar con el contrato deberá informárselo al arrendatario tres meses antes de que termine el contrato.

Artavia Barrantes y Picado Vargas (2016) al respecto dicen:

*De manera que esta causal de desahucio, privilegiada para la vía monitoria, procederá, siempre que se haya avisado la terminación del contrato, en la forma establecida en la LGAUS; tres meses antes del vencimiento del plazo legal o contractual o su prórroga (p. 321).*

Esta causal encuentra su regulación en el artículo 113 inciso e), 121 inciso a) de la LGAUS y en el artículo 1151 del CC.

*ARTÍCULO 113.- Causas de extinción del arrendamiento.*

*e) Expiración del plazo, conforme a las reglas del capítulo VIII y de los artículos 76, 100, 101, 102, 103 104 y 105 de esta ley.*

*ARTÍCULO 121.- Proceso de desahucio.*

*Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:*

*a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley.*

*ARTÍCULO 1151.- Si no se determinó el tiempo que debía durar el contrato, o si el tiempo no es determinado por la naturaleza del servicio especial a que se destina la cosa arrendada, o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar, sino notificando anticipadamente a la otra parte.*

*La anticipación se ajustará a la medida del tiempo en que se regulan los pagos, y comenzará a correr el término para el desahucio al principiar el próximo período.*

*Pero si el precio del arriendo debe pagarse por años se tendrá por expirado el tiempo del arrendamiento seis meses después del aviso.*

## **2. Falta de pago de la renta**

Es totalmente claro. Como bien se dice se dejó de pagar el monto pactado entre las partes o bien el cumplimiento de su pago se da de forma tardía, pues si bien es cierto cuando las partes establecen el monto de la renta, también indican la fecha en la que se debe cumplir con el mismo. Así regulada en los artículos 114 inciso a) y 121 inciso c) de la LGAUS y 1141 del CC.

*ARTÍCULO 114.- Resolución por incumplimiento del arrendatario*

*El arrendador puede invocar la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, con base en las siguientes causas:*

*a) Falta de pago del precio del arrendamiento, conforme a las reglas del capítulo VII y las demás normas aplicables de la presente ley.*

*ARTÍCULO 121.- Proceso de desahucio.*

*Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:*

*c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley.*

*ARTÍCULO 1141.- El arrendatario está obligado a pagar el precio en la época convenida, y a falta de pacto al concluir el arrendamiento, si éste se hizo por una sola suma; o al terminar cada día, mes o año, si el arrendamiento se hizo por días, meses o años.*

### **3. Falta de pago de los servicios públicos**

Incumplimiento al deber del arrendatario de cubrir los servicios públicos, sean estos los de agua, luz, teléfono por mencionar algunos de los servicios básicos. Lo que debe acreditar el actor es que el gasto de estos servicios debía cubrirlos el demandado y para acreditar que se deben estos servicios, es necesaria la certificación emitida por los proveedores o proveedor de servicios donde se muestre el incumplimiento de pago.

Se encuentra regulado en el artículo 121 inciso c) ya indicado anteriormente y 64 de la LGAUS.

*ARTÍCULO 64.- Pago de servicios públicos.*

*Las partes convendrán a cuál de ellas corresponderá el pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado sanitario, electricidad u otros servicios originados en el uso de la cosa.*

*A falta de convenio, al arrendatario le corresponde pagar esos servicios, excepto la cuota básica del agua. Los recibos por los servicios públicos correspondientes deberán ser entregados en el inmueble arrendado.*

*El pago de cuotas de servicios públicos que correspondan al arrendatario se asimilará al pago del precio del arrendamiento e integrará con éste una obligación única e indivisible.*

*El arrendatario está facultado para pagar el monto de los servicios públicos que utilice y que por convenio correspondan al arrendador, y para deducir*

*de la renta el importe respectivo. De igual forma podrán deducirse los costos de reconexión de los servicios públicos en cuestión.*

*Si la entidad que suministra un servicio público lo suspende por falta de pago del arrendador, el arrendatario puede abonar a lo adeudado lo correspondiente a la última mensualidad del servicio.*

#### **4. Falta de pago de los gastos del condominio**

Procede únicamente cuando en el contrato o en el documento que lleva al nacimiento de la relación de arrendamiento se estipuló que los gastos del condominio correspondían a ser cubiertos por el arrendatario. Según el artículo 25 de la LGAUS,

*ARTÍCULO 25.- Condominio.*

*El piso, el apartamento o el local de un inmueble en condominio puede ser arrendado.*

*El arrendatario debe ejercer su derecho al uso y goce de la cosa con estricta sujeción a las facultades y las obligaciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, No. 3670, del 22 de marzo de 1966, y en el Reglamento del condominio; además, debe acatar los acuerdos generales de la asamblea de propietarios que el arrendador le comunique al celebrarse el contrato.*

*Las partes podrán pactar que los gastos correspondientes a la vivienda arrendada o sus accesorios corran por cuenta del arrendatario y se asimilen al pago de la renta.*

*El arrendatario tiene derecho a participar, sin voto, en las deliberaciones de la asamblea de propietarios del condominio. En ausencia del arrendador, este podrá autorizar, por escrito, al arrendatario para que participe con voto en los asuntos directamente relacionados con el uso de la vivienda o el local que ocupa y los servicios que utiliza.*

Al respecto del mismo tema el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio hace mención a la certificación que necesariamente debe ser emitida por un contador público autorizado para que señale las sumas que se adeudan por los gastos de condominio.

*ARTÍCULO 20.-La finca filial quedará afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.*

*Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.*

### **Intimación de desalojo**

Es importante detallar la demanda bajo los requisitos generales que se establecen en el CPC en su artículo 35, no obstante, la misma contiene otros requisitos dada a su naturaleza que también deben contemplarse, estos atienden a:

1. Señalar la causal del desalojo para así determinar cuál es el objeto y en cuál sentido aplicar la norma.
2. Monto de renta, resulta importante porque es el que establece la cuantía del proceso.
3. Indicar fecha de pago de la renta, por ella se conoce cuando empieza a ser exigible la deuda.

4. Para determinar la competencia es necesario indicar la ubicación del inmueble.
5. Presentar prueba que haga constar que quien interpone la demanda es el propietario del inmueble, así mismo, aportar contrato de arrendamiento en caso que exista.
6. Se debe tomar en cuenta que en caso de ser una vivienda debe mostrarse el valor fiscal del inmueble sobre su valor actual y si la propiedad consta con avalúo por parte de un ingeniero o arquitecto, el avalúo no debe superar cinco años, esto se hace para determinar si la vivienda es de interés social.
7. La estimación corresponderá a la suma de las rentas de los últimos seis meses, generalmente se multiplica la renta mensual por los seis meses.

También hay requisitos específicos todo dependiendo de la causal en la que la parte actora interponga la demanda y estos son:

1. Cuando es por falta de pago indicar cuáles son los meses que se le adeudan.
2. Si es por expiración del plazo de arrendamiento se debe indicar que de conformidad con los artículos 19 y 71 de la LGAUS no era de su voluntad el querer renovar el contrato.
3. La falta de pago de gastos de condominio conlleva a que el actor deba aportar documento donde el demandado acepta que será él quien se haga cargo de cubrir esos gastos, así como una certificación que debe ser expedida por un contador público autorizado que contemple cuánto es lo que se debe.
4. Y si es por falta de pago de servicios públicos se debe acudir a los proveedores de servicios con el fin de que expidan certificación que muestre la morosidad.

## **Aspectos de la demanda**

### **Demanda y demanda defectuosa**

Es importante cumplir con todos y cada uno de los requisitos para que la demanda sea procedente, en caso de incumplimiento puede ser declarado improponible si deja de acreditar lo que dice o bien puede el juez prevenir para subsanar la demanda.

Ya aquí se entra al tema de una demanda defectuosa, donde el juez en la prevención que le hace al actor le indica que en caso de no cumplir en el plazo de cinco días con lo que se le solicita será inadmisibile la demanda.

### **Resolución intimatoria**

Es aquella que se emite una vez que se confirma el cumplimiento de todos los requisitos en la demanda, esta resolución se anticipa y ordena al demandado a proceder con el desalojo del bien inmueble; así mismo la retención preventiva de bienes que tenga el demandado en el inmueble y que sean sujetos a rendir este tipo de garantía, todo se debe realizar dentro del plazo de cinco días que es lo establecido por ley. Igualmente, si hay necesidad de prevenir al demandado se hace con el fin de que la resolución intimatoria quede en firme y un último aspecto, pero no menos importante el demandado puede oponerse dentro del mismo plazo.

La resolución también debe prevenir al demandado para que deposite en la cuenta y a orden del juez los alquileres que se deben, una vez presentada la demanda y si incumple se ordena el desalojo de forma inmediata y si hay terceros ocupando el inmueble es necesario proceder a notificarles de la existencia del proceso.

Por último, la resolución también previene al demandado para que este señale algún medio sea correo, fax, casillero judicial etc., para que le sea notificado del estado del proceso y en caso de omisión una vez emitida alguna resolución después del transcurso de veinticuatro horas se tomará como notificada la misma.

López González (2017) dice: *“esa resolución, de acuerdo con las circunstancias, podría ser la última del proceso, porque dependiendo de la posición que asuma el demandado, podría quedar firme y a partir de su firmeza es ejecutable”* (p. 125).

## **Oposición**

Para las oposiciones, el Código hace referencia a las excepciones procesales contenidas en el artículo 37.3, omitiendo la existencia de las excepciones materiales, que son las que están contempladas en el artículo 37.2 y del mismo modo omite las del propio proceso monitorio arrendaticio que se encuentran en el artículo 112.3.

Se da emplazamiento a la parte, la contestación deber ser por escrito alegando las excepciones procesales y materiales, las materiales limitadas a ser las cuatro ya antes mencionadas, que fueron establecidas con el fin de que el proceso fuera más concreto. Si la oposición es extemporánea no habrá nada que discutir, cuando se determina que es infundada es porque no tiene respaldo normativo o cuando sea notoria su improcedencia por cuanto las excepciones alegadas carezcan de prueba.

A la oposición que se encuentre fundada y sea procedente se le va a dar una audiencia oral que es única y se realizará de manera pronta para no demorar tanto la resolución del proceso, en ella se debatirán los hechos controvertidos y se practicará la prueba que se considere pertinente, para esta audiencia va a regir lo establecido en el artículo 103.3 que es lo estipulado para el proceso sumario. Posteriormente el juez emitirá una sentencia en la cual indicará si confirma o revoca la resolución intimatoria.

## **Allanamiento**

También está el allanamiento, que es el caso donde el demandado acepta la pretensión generando así mayor agilidad en el proceso para que sea resuelto con mayor brevedad ya que la resolución intimatoria alcanzará su firmeza para ser ejecutada.

## **Rebeldía**

Es la decisión que toma el demandado de no realizar alguna manifestación de la demanda, es decir, no acepta, no niega ya sea de forma total o parcial los hechos alegados por la parte actora, generando con ello que asume la demanda como tal.

## **Conversión a ordinario**

Es importante desarrollar la posibilidad que contempla el código de convertir el proceso monitorio arrendaticio a un proceso ordinario, esto siempre que la demanda haya sido desestimada para el monitorio arrendaticio; la idea de permitir esta conversión es que el actor pueda hacer valer su derecho desde otro proceso, donde de igual manera deberá presentar una demanda que deba cumplir con los requisitos que el código solicita, siendo para este caso en estudio el del proceso ordinario.

Para su procedencia, debe mediar una solicitud que no exceda un plazo de diez días después de la firmeza de la sentencia que declaró desestimada la demanda dentro del proceso monitorio; para esta conversión se respeta el principio de economía procesal, esto logra que se conserven las medidas cautelares obtenidas de la caución, se mantiene anotada la demanda y del mismo modo se mantiene la prueba que por ser la misma, ya fue conocida y admitida.

Al respecto el doctor López González (2017) menciona que:

*En la práctica judicial no es muy común ese instituto de conversión. No lo es porque rara vez una parte a la que el tribunal le ha dicho que no tiene razón, insiste en su pretensión. Además, si fue condenada en costas en una sentencia anterior, se corre el riesgo de ser condenada nuevamente en el ordinario, con el agravante que las costas del ordinario son más altas (p. 132).*

## **Alquileres insolutos**

Los alquileres insolutos en el proceso monitorio arrendaticio siguen las mismas líneas del proceso sumario de desahucio, se solicita bajo la vía incidental que se le reconozca las cuotas que se dejaron de percibir y de los servicios que debía cubrir.

## **Proceso sumario de desahucio**

### **Antecedentes**

Su origen se da en el contrato de inquilinato romano, donde había desproporción de derecho, teniendo el arrendatario una posición débil ya que era un simple tenedor de la cosa, ya para la alta Edad Media por la influencia de canonistas y los italianos, se empiezan a crear procesos que regulaban de manera eficaz el derecho del propietario, siendo estos los abreviados y sumarios.

Posteriormente, sale a la luz el proceso especial de desahucio, para superar el proceso lento y complejo del ordinario, este proceso sumario de desahucio tiene como antecedente primordial la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 de España, donde ya se establecía el termino de desahucio.

### **Naturaleza**

Es un proceso de conocimiento reducido, es el nuevo proceso sumario instaurado en el CPC para conocer el cobro de obligaciones dinerarias que no están respaldadas documentalmente. El proceso sumario de desahucio está previsto para una pretensión concreta que es la desocupación del inmueble, el fin es hacer cesar la mera tolerancia de aquella persona que ocupa el inmueble.

En Costa Rica se habla de la existencia de dos procesos de arrendamientos: los civiles y los urbanos, haciendo referencia al CC y a la LGAUS, creando la distinción por el destino que se le da al inmueble.

Antes de que se instaurara esta figura, sí existía la sumariedad para procesos desahucio, siendo este la referencia a lo que se establecía en el CPC derogado, como procesos de desahucio relacionados al desahucio judicial y administrativo. Ahora se configura como proceso sumario de desahucio para determinadas causales que consideraron los legisladores pueden ser de rápida solvencia y se encuentran establecidas en este nuevo código.

## **Aspectos importantes del proceso sumario**

### **Regulación**

Se contempla en el CPC en el artículo 104, 104.1, 104.2, 104.3, 104.4, 104.5 y 104.6.

### **Causales de desahucio**

Ya anteriormente se había mencionado que las causales del desahucio están contempladas en el artículo 121 de la LGAUS, esta ley es aplicada tanto a los contratos urbanos como civiles. En este nuevo código se introduce una causal más que es la expiración del plazo, también se encuentra regulada en la LGAUS en su artículo 71, del mismo modo el proceso de desahucio puede sustentarse en la causal de terminación del contrato de arrendamiento, la cesación de la mera tolerancia, se deja por fuera lo que deba ventilarse en el proceso monitorio arrendaticio y del mismo modo se contempla la causal de expiración de plazo según el artículo 104.1 del CPC.

### **Legitimación**

Se conocen dos tipos de legitimación; está la activa que se deduce es aquella parte que logra comprobar que está en la condición de ser propietario del inmueble por medio de

un título legítimo o bien que fue un derecho derivado por quien tenía facultad para entregarlo. Por otro lado, está la legitimación pasiva que se reduce a aquella parte contra la que se está interponiendo el proceso, conocido como el arrendatario.

### **Terceros involucrados**

Cuando se logra comprobar que existen terceros, es decir personas que no forman parte de la relación contraída desde un inicio, el código establece claramente que no es necesario demandarlos únicamente se debe proceder a notificarles de la existencia del proceso, no tendrán mayor intervención en el proceso más que hacer valer su derecho, lo que quedará a discreción del tribunal para determinar si se merece algún tipo de amparo.

Es menester recordar que si el demandado no contesta la demanda o bien la contesta fuera del plazo establecido por la ley se toma por rebeldía, pero si contesta y se opone a tiempo, el proceso va a continuar, solo que esta vez se le dará una audiencia oral y única para que exponga con fundamento y alegue de forma pertinente.

### **Tribunal competente**

Si se habla por materia será competente el Juzgado Civil, por territorio el tribunal de donde se encuentre ubicado el inmueble y si es por cuantía le corresponde al Juzgado Civil ya que por su naturaleza la cuantía no es determinante.

Para las instancias; primera instancia le corresponde al Juzgado Civil de donde se encuentre el inmueble sin tener mayor importancia la cuantía y para segunda instancia le corresponde al Tribunal Colegiado de Apelaciones, acá si cobra relevancia la cuantía con ella se determinará que si es de menor cuantía lo conocerá solo un miembro del tribunal y si es de mayor cuantía lo conocerá el tribunal completo.

## **Demanda en el proceso sumario de desahucio**

Debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 35 y además con lo establecido de manera especial en la LGAUS. Es necesario que a la hora de realizar la demanda se contemple la causal por la cual se solicita el desalojo, esto permite que de una vez se fije el objeto del debate, el monto de la renta -con él se fija la cuantía del proceso-, fecha de pago y el lugar donde se encuentra el inmueble con el fin de determinar la competencia por razón del territorio.

El actor está en la obligación de acreditar su derecho como propietario, para ello debe presentar prueba, por lo general se hace con la existencia de un contrato de arrendamiento si no existe este contrato bastará si el actor afirma que existía alguna relación por lo que quedará en manos del demandado negar esta relación de arrendamiento.

Si la demanda se interpone con relación a una vivienda, lo que procede es determinar el valor fiscal más actualizado considerando el terreno y la edificación, esa información solo se obtiene con una certificación emitida por la municipalidad de donde se encuentre el inmueble, la misma no puede tener más de cinco años de antigüedad y cuando sobrepase ese tiempo será necesario acudir ante un ingeniero o arquitecto ya incorporados, para que practiquen un avalúo; así cuando se presente la demanda el documento que contiene esta información debe ser agregado, lo anterior permitirá determinar si la vivienda es de carácter social o no, información que al final será corroborada por lo establecido en el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Una vez presentada la demanda y que la misma cumpla con todos los requisitos, se dicta una resolución inicial para emplazar a la parte demandada, si la demanda encuentra su sustento en un contrato que implique pago de rentas se le previene al demandado para que en una cuenta y a orden del tribunal deposite los alquileres que se den posteriores a la demanda y se le indica al demandado que en caso de incumplimiento se ordena el desalojo de forma inmediata, cabe la posibilidad de que exista duda en cuanto al monto del alquiler por lo que quedará a discreción del tribunal el monto a depositar. Si no se cumple con el pago las rentas posteriores a la demanda el proceso de desahucio se va a dar por terminado procediendo con el lanzamiento del demandado y se le condenara al pago de las costas.

## **Audiencia oral**

Para este proceso se señala una única audiencia y cuando se habla de única no necesariamente se refiere a que en un solo día se vaya a conocer todo, se puede dividir en sesiones siempre y cuando no supere los diez días y para que la misma se realice se debe señalar hora y fecha con la mayor brevedad para no atrasar tanto el proceso.

Si es necesario, el tribunal conocerá prueba antes de llevar a cabo la audiencia oral, la idea es que para la audiencia ya se haya practicado y así sea examinada en ella, quedándose bajo la misma línea las partes deben acudir con todo tipo de prueba a la audiencia porque en ella se dará cuenta cual es admitida.

Como lo que se incentiva en este tipo de proceso es la oralidad, las partes deben no solo de llevar todo tipo de prueba que desean proponer, sino también debe haber una preparación para referirse a la contestación del demandado, el fin es cumplir con la celeridad procesal.

## **Sentencia**

Se procede con el dictado de la sentencia una vez que el tribunal conoce y estudia todo lo ocurrido a lo largo del proceso. En la sentencia se le va a ordenar al demandado que entregue el inmueble esto dentro del plazo que el mismo tribunal le va a establecer y dentro del cual se considera que es prudente conforme a todas las circunstancias dadas.

Aunado a lo anterior, también está la posibilidad de que el demandado se niegue o resista a la entrega del bien, cuando esto se da el tribunal debe expedir una orden de lanzamiento, para lograr llevar a cabo el fin de este proceso, que es devolver el bien inmueble a su propietario titular.

## **Alquileres insolutos**

Sobre los alquileres insolutos, el código le abre la posibilidad al actor de solicitarlo a través de la vía incidental. Una vez que la sentencia queda firme y se declara con lugar el desahucio, el actor debe formular una demanda incidental solicitando que el demandado le pague las cuotas que no cumplió, así como las de los servicios y otros gastos que hayan surgido a lo largo de la relación arrendaticia, así contemplado en el artículo 104.6 del CPC.

El mismo artículo señala que se debe realizar un inventario de los bienes del inmueble arrendado con el fin de que se guarden unos como garantía sobre los cuales el actor puede ejercer el derecho de retención de conformidad con el artículo 65 de la LGAUS.

### *ARTICULO 65.- Derecho de retención.*

*El arrendador, para seguridad de pago, puede retener los objetos legalmente embargables con que la cosa arrendada se encuentre amueblada, guarnecida o provista, que pertenezcan al arrendatario, su cónyuge, sus hijos y sus padres por consanguinidad o afinidad.*

*Se presumirá que pertenecen al arrendatario los bienes que están en el inmueble arrendado, salvo que exista prueba documental fehaciente en contrario.*

*Los bienes retenidos responden, con preferencia a cualquier otro acreedor, salvo los que tengan derecho real, no sólo al pago del precio o renta, sino a los servicios, las reparaciones y todas las demás obligaciones derivadas del contrato.*

*Cuando los bienes se han trasladado fuera del inmueble arrendado, sin el conocimiento del arrendador o con su oposición, éste podrá exigir que sean devueltos a la propiedad, dentro del mes siguiente al día del traslado.*

En cuanto al derecho de retención el doctor López González (2017) dice:

*Es una facultad que confiere la ley, mediante la cual se autoriza a determinadas personas, a no devolver un bien, hasta tanto no tengan el pago de lo que se les debe. Como facultad legalmente conferida, el derecho de retención elimina la antijuridicidad de la conducta, lo que impide que se configure el delito de retención indebida (p.80).*

### **Diferencias entre el Monitorio Arrendaticio y Sumario de Desahucio**

1. La diferencia que se marca entre un proceso y otro es la existencia de documentos, como bien se ha dicho en el desarrollo del proceso monitorio arrendaticio, juega un papel importante que la relación de las partes conste en documentos sea original o una copia certificada, mientras que en el sumario de desahucio se tiene que ir a probar la existencia de la relación porque no hay documento que la respalde.
2. Las causales por las que proceden cada uno de los procesos, donde las del monitorio arrendaticio son cuatro exclusivas para este proceso y totalmente limitadas por el legislador, por el contrario, el sumario de desahucio tiene contempladas sus causales en el artículo 121 de la LGAUS, integra la expiración de plazo, por lo que exceptúa las causales que se regulan en el monitorio arrendaticio.
3. Existe una audiencia única en los procesos sumarios cuando así la naturaleza y circunstancia del proceso lo amerite, en ella se ven todas las particularidades de cada proceso sumario, en el monitorio arrendaticio se habla de una audiencia oral, por lo que se dice que el proceso monitorio resulta ser más expedito que el sumario.

## **Derecho comparado**

### **Uruguay**

Se considera el antecedente latinoamericano más directo, en su código de 1878 ya derogado, se legislaba en su título tercero, los juicios sumarios especiales, entre los cuales se comprendía la “entrega de la cosa” y también la “entrega efectiva de la herencia” los cuales contaban con una estructura monitoria, en ellos era evidente la inversión del principio de contradicción.

Actualmente es el Código General del Proceso de la República Oriental de Uruguay Ley 15.982, contempla un apartado exclusivo para regular los procesos de estructura monitoria, en su libro II, capítulo IV, da inicio con las disposiciones generales (Sección I).

En la Sección II se habla del Proceso Ejecutivo, relacionado al cobro de sumas de dinero que sean líquidas y exigibles. El proceso ejecutivo uruguayo nace en la vía judicial para el cobro de deudas que consten en títulos ejecutivos o en documentos públicos, privados, facturas de venta de mercancía y transacciones no aprobadas judicialmente, y el mismo código en su artículo 353 les otorga a estos documentos la calidad de títulos ejecutivos, no se detalla cual es la cantidad mínima o máxima para su procedencia.

El artículo 354.1 señala que, si en la demanda se solicitó el embargo, el mismo va a ser expedido junto con la resolución que da curso al proceso, el artículo 354.2 si se presenta un documento que se considere insuficiente para respaldar la demanda, bastará para que declare sin lugar la ejecución, el artículo 354.3 señala que el mismo auto que se decrete el embargo, citará de excepciones al ejecutado, dice el artículo 354.4 que si se oponen excepciones se procede con lo dispuesto en el mismo código y en caso contrario de que no sea así se dirige el proceso a la vía de apremio, el artículo 354.5 menciona que cuando se de diligencia judicial de reconocimiento o protesto personal no se podrá decretar la ejecución.

Ya el artículo 355.1 indica el plazo para oponer cualquier excepción que se tuviere contra la demanda, siendo este de diez días, se les da traslado a las excepciones con lo estipulado en el artículo 356. Continuando así con la audiencia artículo 357, sentencia

artículo 358, efectos de incompetencia artículo 359, los recursos dentro de las que cabe la apelación que por mencionar algunas serían: contra la sentencia que ponga fin al proceso, la que acoja la excepción de incompetencia, la que levante una medida cautelar y entre otras que señala el artículo 360, el artículo 361 habla del juicio ordinario posterior y por último el artículo 362 se refiere a el proceso ejecutivo tributario.

Uruguay no consta de un proceso monitorio independiente para el cobro de deudas sino lo que hace es mezclar con los títulos ejecutivos, pero a su vez este proceso tiene una estructura monitoria, donde también incluye una (Sección III) titulada “Otros Procesos Monitorios, en el artículo 363 dispone las reglas generales y hace mención a los que se consideran estos otros procesos monitorios como: la entrega de la cosa artículo 364, entrega efectiva de la herencia artículo 365, pacto comisorio artículo 366, escrituración forzada artículo 367, resolución de contrato de promesa artículo 368, separación de cuerpos y divorcio artículo 369 y la cesación de condominio de origen contractual artículo 370.

Por último, aspecto relevante el Código General del Proceso de la República Oriental de Uruguay al estar inspirado en el Código Procesal Civil Modelo para Iberoamérica, tampoco contempla la figura del proceso sumario, ni un sumario especial para el desahucio como tal, aspecto de diferencia relevante con el CPC costarricense.

## **Colombia**

En su Código General de Procesos Colombiano en el Libro Tercero “Procesos”, Sección I, regula el proceso monitorio en el capítulo IV, comprende los artículos 419, 420 y el 421, es decir consta apenas de 3 artículos.

Es un proceso que tiene la característica de ser exclusivo para deudas de mínima cuantía, pero el código no es claro, al omitir señalar cuál es el monto mínimo. Así está en el artículo 419.

Para el contenido de la demanda se dirige al artículo 420, donde se habla de las calidades de las partes, pretensión, hechos, pruebas, lugar para recibir notificaciones, entre

otros aspectos; no obstante, el mismo artículo dice que el Consejo Superior de la Judicatura elaborará un formato para formular la demanda y su contestación.

En su disposición final, el artículo 421 regula el trámite, una vez presentada la demanda esta va a ser calificada y se otorga un plazo de diez días para que pague o exponga sus razones concretas para negar el pago de forma parcial o total, cabe resaltar que para este proceso monitorio la notificación debe hacerse de forma personal y que deja de ser un auto interlocutorio para ser una sentencia inicial a la cual no se le admite ningún tipo de recurso, en dado caso que el deudor después de notificado no comparece o bien niega la demanda de forma parcial la se dictará la sentencia ejecutoria y si el demandado contestara negando de forma total la demanda, con fundamento y prueba pertinente el asunto se resuelve bajo el proceso verbal sumario; es decir es que además de la inversión del contradictorio también invierte la carga de la prueba al demandado, pero si se opone a la demanda de manera infundada va a ser condenado y recibirá una multa del 10 % del valor de la deuda.

Al final del artículo se establecen ciertas aclaraciones como el que no puede haber intervención de terceros, excepciones previas, reconvencción, el emplazamiento del demandado, ni el nombramiento de curador ad litem y que se podrá practicar medidas cautelares.

En Colombia también se habla de procesos sumarios, pero son realmente un proceso verbal sumario, que se refiere a asuntos contenciosos de mínima cuantía y asuntos como: controversias sobre propiedad horizontal, los relacionados con los derechos de autor, los de reposición, cancelación y reivindicación de títulos valores, los de lanzamiento por ocupación de hecho de predios rurales, estos por mencionar algunos. Del mismo modo señala que estos procesos tendrán una única audiencia y establece reglas especiales para ciertos procesos, todo en el artículo 390.

Los aspectos de demanda y la contestación se ven en el artículo 391, la demanda escrita debe cumplir con los requisitos establecidos en el mismo código en su artículo 82 y en caso que deba corregirse será ante el secretario mediante un acta, y si la demanda es verbal se interpondrá con el secretario quien levantará un acta la cual será firmada por el mismo y el demandante. El Consejo Superior de la Judicatura y las autoridades administrativas

extienden un formulario para la elaboración de la demanda y su respectiva contestación, importante señalar que el interesado no está obligado a utilizar dicho formulario.

La contestación de la demanda será en un plazo no mayor a diez días, si dentro de la contestación faltó algún requisito se le previene a la parte de forma verbal para que lo presente, esto en el plazo de cinco días. La contestación de igual manera puede ser escrita o verbal cumpliendo las mismas reglas que la presentación de la demanda, hay un aspecto diferente que se da en la contestación y es que, si se proponen excepciones de mérito, se dará traslado al demandado para que en el plazo de tres días tenga pruebas relacionados con lo alegado. Los hechos que tengan excepciones se verán en un recurso de revisión.

Por otro lado, está el trámite contemplado en el artículo 392 cuando se confirme la demanda y vencido el término de su traslado el juez procederá a realizar todos los actos dentro de una misma audiencia, decretará las pruebas solicitadas por las partes y las de oficio, para los hechos que puedan estar sujetos a una inspección judicial que deba ser realizada fuera del juzgado es necesario el dictamen pericial.

El único supuesto donde existe una pequeña relación con el desahucio costarricense y específicamente con el desahucio agrario, es el establecido en el artículo 393 donde se efectúa el lanzamiento por ocupación de hecho de predios rurales y dicho lanzamiento es plena competencia del juez agrario.

## **Guatemala**

El Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala en su Libro II, Título III, Juicio Sumario, Capítulo I, establece lo relacionado a la parte general del proceso sumario, estableciendo cuáles casos se podrán llevar bajo esta línea siendo estos: Los asuntos de arrendamiento y de desocupación, la entrega de bienes muebles, que no sean dinero, la rescisión de contratos, la deducción de responsabilidad civil contra funcionarios y empleados públicos, los interdictos, y los que la misma ley o por convenio de las partes, deban llevarse en esta vía. A este proceso le serán aplicables las disposiciones del juicio ordinario como una aplicación por analogía. La ley habla de una opción a la vía sumaria, quiere decir que cuando

las partes hayan establecido un convenio bajo escritura pública de que en caso de incumplimiento el problema se resolvería bajo este proceso la decisión no puede cambiar y que en caso dado que no se tuviera que haber realizado en un proceso sumario sino bajo uno ordinario entra la posibilidad de establecer un recurso de casación.

Para el procedimiento, el capítulo II habla de interponer excepciones previas que se dan en el segundo día de haberse emplazado a la parte contraria y las mismas serán resueltas en el trámite de incidentes. La contestación de la demanda será en un plazo de tres días, es el momento para que el demandado interponga excepciones perentorias y las que se den después de la contestación se podrán proponer en cualquier instancia para luego ser resueltas en la sentencia.

Habla de una prueba, vista y sentencia en su artículo 234, donde el término de la prueba es de quince días, el de vista en uno no mayor a quince días, contados desde el vencimiento del término de prueba y la sentencia se dará en los cinco días siguientes.

En los recursos, quien interponga un recurso de apelación cuando no sea contra la sentencia, ya por el simple hecho de interponerlo deberá pagar una multa de veinticinco quetzales impuesta por el Tribunal de Segunda Instancia, así como deberá cubrir el pago de costas.

Como se puede evidenciar es muy concreto en cuanto al tema sumario, este código no contempla la figura del monitorio, pero sí un proceso llamado “Juicios sobre arrendamientos y desahucios” que se compromete a la desocupación efectiva del bien, esto así detallado en el Capítulo III.

Inicia con la relación contractual de las partes para el arrendamiento de un inmueble, la demanda de desahucio la interpone el propietario a título del bien contra quien tiene la ocupación en el momento así establecido en su artículo 237. Hace referencia a quienes se pueden ver afectados con el desahucio y es que para la gran mayoría sería el que firmó el contrato junto con los que ocupan el bien con él a como puede ser que solo sea él.

En el artículo 239 se le da el derecho al propietario para que tome medidas precautorias, con el fin de cubrir las responsabilidades a las que comprometió el ocupante a

solventar a la hora de que se estableció el contrato y será el juez quién lo decreta de manera preventiva.

Una vez que se emplaza la demanda con todos los documentos públicos que la respalden el juez deberá apercibir al demandado para que se oponga en un plazo de 3 días y en caso que no lo haga se ordenará la desocupación. La desocupación depende de la edificación, por lo que si se trata de casas o locales de habitación son quince días, establecimiento mercantil o industrial son treinta días, fincas rústicas son cuarenta días, términos que son irrenunciables e improrrogables. Si los documentos fueran privados el apercibimiento será efectivo si están firmados por el demandado, así dicho en el artículo 240.

Posterior a los plazos transcurridos sigue el lanzamiento a costa del arrendatario, se habla de cosas reclamadas que corresponden a las que se estipularon en el contrato y por último están los recursos, donde se habla que solo son apelables los autos que resuelvan las excepciones previas y la sentencia, donde es necesario que la solicitud vaya acompañada del documento que compruebe el pago corriente de los alquileres o bien que se haya consignado la renta dentro del juicio.

## **CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO**

### **Enfoque**

Se utilizará el enfoque cualitativo, lo que se pretende es construir y perfeccionar una hipótesis por medio de un proceso inductivo, quiere decir, que a partir de la información y datos que se recauden a lo largo del desarrollo del trabajo, en donde no se tiene como fin comprobar ninguna teoría, sino más bien, crear conocimiento nuevo basándose en la experiencia que han tenido otros con el acercamiento a las figuras procesales, todo lo anterior para desarrollar dichos procesos con ello obtener un último resultado y conclusiones propias del trabajo desarrollado.

### **Diseño**

De acuerdo con el enfoque que se desarrolla en el trabajo, el diseño se torna en una investigación y acción, porque es necesario resolver la problemática que se plantea en una comunidad y crear un cambio, desde el punto jurídico resulta necesario que las leyes sean las que establezcan de forma clara y precisa lo que desean regular, con ello evitar confusiones e interpretaciones que conduzcan a error, así se consigue tener la efectividad en la tutela judicial a la hora del dictado de la resolución final.

### **Muestra**

De conformidad con el enfoque escogido, la muestra es de expertos. Debido a la necesidad de comprender el Proceso Monitorio Arrendaticio y el Sumario de Desahucio desde la óptica de quienes la desarrollan y mantienen en el CPC, tener el conocimiento básico y fin con el que se crearon cada de una de las figuras procesales para determinar cuándo y cómo procede cada una de ellas.

Con la muestra de expertos la idea fundamental es demostrar al juez de cuál de los procesos resulta procedente para los casos en concreto que se presenten a estrados judiciales, así dar soluciones a los conflictos conforme a derecho.

Los expertos a los que se les va a realizar una entrevista son:

**Sergio Artavia Barrantes**, costarricense, abogado, notario y arbitro, incorporado al Colegio de Abogados en mayo de 1990, doctor en Derecho con énfasis en Derecho Civil, Procesal Civil y Arbitraje y profesor.

Miembro de distintos institutos, entre ellos se pueden mencionar:

- Asociación Mundial de Derecho Procesal.
- Instituto Iberoamericana de Derecho Procesal.
- Instituto Costarricense de Derecho Procesal.

Conferencista, en materia arbitral, procesal civil y comercial y contratos, dentro de las ponencias presentadas están:

- Tendencia y aplicación práctica de la Ley de Resolución Alternativa de Conflictos.
- XXIV Jornada Iberoamericana de Derecho Procesal.
- El Derecho de las Obligaciones frente a la Crisis Económica.

Ganador del premio Alberto Brenes Córdoba, otorgado por el Colegio de Abogados a la mejor obra jurídica 2007 “Los interdictos en materia civil y agraria”

Autor de múltiples libros entre ellos:

- Manual de Arbitraje, Tomo I, Arbitraje Nacional, 2014.
- Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, 2006.
- Monitorio de Desahucio y sus causales. Edit. Jurídica Continental, 2013.

**Jorge López González**, costarricense, juez, docente y profesor.

Títulos:

- Doctorado en Derecho. Doctorado en Derecho Procesal de la Universidad Complutense de Madrid, 2001.
- Licenciado en Derecho. Licenciado en Derecho de la Universidad Libre de Derecho, 1992.

#### Publicaciones

- “La oralidad y sus implicaciones en el proceso civil declarativo en España y Costa Rica”, Madrid, 2001, 572 páginas, depositada en la Biblioteca de la Corte Suprema de Justicia.
- “Teoría General Sobre el Principio de Oralidad en el Proceso Civil”. San José, Costa Rica, agosto de 2001, sin editorial, 260 páginas.

#### **Instrumentos**

El instrumento que se utilizará son las entrevistas, para Savin-Baden y Major, 2013; y King y Horrocks, 2010, citados por Hernández Sampieri (2014) “*La entrevista cualitativa es más íntima, flexible y abierta que la cuantitativa*” (p. 436), esta investigación consiste en realizar dos entrevistas con preguntas semiestructuradas, es decir hacer una pregunta que conduzca a otra con el fin de tener un panorama completo de las figuras procesales en estudio, así intercambiar información con los expertos y con las respuestas brindadas, para dar inicio con la construcción de una teoría que sea propia de esta tesis.

#### **Procedimiento de recolección y análisis de datos**

La información que se adquiere es por medio de entrevistas que se lograron agendar con cada uno de los expertos en sus respectivas oficinas, la idea es tener el tiempo y espacio necesario para que puedan responder las preguntas asignadas a cada objetivo desarrollado en el segundo capítulo.

Se trabaja bajo el método de factorización, tiene una estructura especial que es iniciar analizando los objetivos específicos que obedecen al objetivo general, estos se desarrollan a

lo largo del segundo capítulo, lo que posteriormente abre paso para una serie de entrevista que permite concluir cada objetivo y así dar respuesta al planteamiento del problema.

Los expertos seleccionados para las preguntas se escogieron porque su experiencia y conocimiento en materia procesal civil y acercamiento a los temas desarrollados para estudiar la figura del desahucio y los Procesos Monitorio Arrendaticio y Sumario de Desahucio los convierte en las personas más aptas y capacitadas para dar respuestas y esclarecer los procesos, aparte formaron parte de la reforma al nuevo y actual CPC.

*Hernández Sampieri (2014). La recolección de los datos está orientada a proveer de un mayor entendimiento de los significados y experiencias de las personas. El investigador es el instrumento de recolección de los datos, se auxilia de diversas técnicas que se desarrollan durante el estudio. Es decir, no se inicia la recolección de los datos con instrumentos preestablecidos, sino que el investigador comienza a aprender por observación y descripciones de los participantes y concibe formas para registrar los datos que se van refinando conforme avanza la investigación (p. 45).*

## **Método de análisis**

El método para realizar la investigación es el **Método de Factorización**, propuesto por Hernández Sampieri (2014), en su libro de *Métodos de Investigación (2014)*, consiste en que los objetivos específicos saldrán de las unidades de análisis que tienen contenido en el marco teórico, esas unidades describirían la categorizaron para interpretar los datos y responder las preguntas de la investigación.

## CAPÍTULO IV ANÁLISIS DE RESULTADOS

Para dar inicio a este capítulo es importante indicar que el instrumento que se emplea es una entrevista con preguntas semiestructuradas, la cual da paso a que una pregunta planteada pueda ser modificada con el fin de adicionar información que permita conseguir una respuesta más completa.

La idea de las unidades de análisis es que se pueda tomar un objetivo específico para proceder a desmoronarlo en una explicación, definición o análisis y que por medio de una entrevista este pueda completarse para dar mayor entendimiento de lo que se establece para cada objetivo; a su vez, de cada objetivo pueden nacer dos o más preguntas.

En un inicio de la tesis dentro del apartado de los objetivos se puede notar que existe un objetivo general del cual se derivan tres objetivos específicos a los cuales se les dará un cierre con la entrevista realizada a los expertos, de modo tal que se logren comprender con mayor claridad.

Para ello se realizó una elección detallada de los expertos, pues la idea más trascendental es que fueran personas que estuvieran en el grupo que trabajó en la reforma al CPC actual y que fueran reconocidas y que gozaran de un largo y amplio currículum, tal es el caso de los doctores Artavia Barrantes y López González.

En este capítulo no resulta necesario ir al fondo del análisis de resultados dado que en el capítulo tres está el contenido de todo lo referente al marco metodológico en referencia al enfoque, diseño, muestra y demás aspectos utilizados para llegar a este apartado.

Este capítulo cuarto contiene únicamente la información obtenida con las entrevistas realizadas a los expertos; se transcribieron las respuestas de cada una de las preguntas para que a los objetivos desarrollados en el capítulo dos, se les pueda concluir con una opinión o comentario personal de lo que realmente se logró concluir con cada uno de ellos.

## **Entrevista a los expertos**

En este capítulo se inicia con el desarrollo de la triangulación de información, es decir se unen los hilos de las teorías, definiciones y las entrevistas con los expertos, la idea de este capítulo es resaltar los aspectos más importantes de cada objetivo, permitiendo así dar respuesta a la pregunta que se debe responder.

Dicho lo anterior, se dará inicio a definir cada unidad de análisis y las categorías en las que se dividió, para abarcar cada objetivo establecido en esta investigación, los cuales encuentra su desarrollo en el Marco Teórico.

### **Primera Unidad de Análisis: Desahucio**

#### 1. Desahucio

A lo largo de la investigación se ha venido mencionando la importancia trascendental que tiene esta figura en nuestro ordenamiento, por lo que conforme el derecho avanza sus regulaciones también, abarcándose en distintos procesos y bajo causales específicas, que permiten se abarque de manera concreta y especial.

Se le puede definir entonces, como el acto donde se desaloja al inquilino o arrendatario de un inmueble por las causales que expresa la ley o aquellas que fueran pactadas por voluntad de las partes en el contrato.

En tal sentido de cómo se define esta figura se le pregunta a los Doctores Artavia Barrantes (en adelante experto A) y López González (en adelante experto B) y estos concluyen de manera muy parecida.

Experto A: Es un proceso especial, que busca el establecimiento de alguno de los procesos que contempla el código sea monitorio o sumario, mediante el cual se ordena

lanzamiento de una persona arrendataria del inmueble por alguna causal establecida y así restituir el bien inmueble a su propietario titular.

Experto B: Bueno, es el proceso que el legislador ha considerado qué debe tener la característica de proceso sumario o monitorio, porque es un proceso para resolver un contrato o acuerdo de arrendamiento, para que el inquilino le devuelva al propietario la casa de habitación, local o el inmueble arrendado.

Ambos expertos coinciden que el proceso de desahucio como instituto jurídico se da para que se ordene el lanzamiento de quien o quienes ocupan un inmueble, que el fin primordial de este proceso es que le sea reivindicado el derecho de posesión a quien tiene título legítimo.

De igual manera hacen referencia a que el proceso de desahucio puede establecerse desde las diferentes figuras que lo contemplan, procesos completamente limitados, para que así se tenga una solución pronta al conflicto.

Criterio que considero compartimos, la figura del desahucio se desarrolla para que tenga diferentes procesos que puedan hacer efectivo el desalojo otorgándoseles aspectos de procedencia limitada y así cumplir con el fin de esta figura que es restituir el bien a su propietario titular.

## 2. Tipos de Desahucio

Como era necesario iniciar a regular la figura del desahucio de forma más especializada se ve la necesidad de dividirlo y categorizarlos, en este trabajo se habla de tres tipos que son:

### El Desahucio Judicial:

Establecido en la ley como un proceso formal y estructurado, donde es necesario el cumplimiento de los requisitos que se estipulan en el artículo 121 de la LGAUS, bajo el

amparo de este artículo se logra determinar si procede el desahucio, de igual manera se refiere a la existencia de un contrato de arrendamiento que haga constar el vínculo entre el propietario del bien y el ocupante.

Al tener la característica de ser formal a diferencia de los otros tipos de desahucio, la demanda debe contener todos los requisitos plasmados en los artículos 433 y 448 del CPC derogado. Podrá ser interpuesto por el dueño o propietario titular del bien, su cuantía dependerá del valor de la renta de los últimos seis meses de alquiler y si se presentan objeciones las mismas se conocerán bajo un proceso ordinario. La sentencia es de carácter estimatorio, dándole lugar a la pretensión del actor y quedando firme el desalojo.

Como en algunos casos existen excepciones y para el desahucio judicial es primero tener que determinar los casos donde la vivienda es de carácter social, quedará como función del juez aplicar lo estipulado en la LGAUS en sus artículos 98 y 99.

El fin es devolver el bien a su propietario para que vuelva a tener la posesión del mismo, con la ayuda del Ministerio de Seguridad Pública se logra el lanzamiento de quien ocupa el inmueble.

#### El Desahucio Administrativo:

Es el proceso sumarísimo que se resuelve en la vía administrativa, la idea es descongestionar la vía judicial, los casos en los que procede el desahucio administrativo están plasmados en el artículo 455 del CPC derogado, que el mismo remite al artículo 7 de la LGAUS.

El fin primordial es recuperar el bien dentro de un proceso ágil y efectivo, de manera tal que quien o quienes se encuentren ocupando el bien deban desalojarlo en el momento en el que lo solicite el propietario; dicho proceso encuentra su respaldo en el Reglamento para Trámites de Desalojos Administrativos, donde la competencia es única y exclusiva de la Fuerza Pública o el Ministerio de Seguridad Pública.

Del mismo modo se puede interponer el proceso ante lo dispuesto en el artículo 74 de la LGAUS, hace mención a las propiedades con extensiones donde el propietario habita en un lado y el otro lo destina para la ocupación de un tercero, lo que permite que el contrato pueda finalizar.

La excepción en este proceso se encuentra en la oposición, cuando pase esto queda a criterio de la autoridad de policía otorgar un plazo prudencial para que se desocupe el inmueble y si lo que se busca es desalojar a trabajadores de fincas rurales el plazo va dentro de los 15 y 30 días.

#### Desahucio Agrario:

Proceso especial que regula de manera exclusiva el desahucio en materia agraria, sobre predios rústicos, su regulación está en las disposiciones del CPC y la LGAUS haciendo integración de normas con lo dispuesto en la LJA en sus artículos 79, 2 inciso b) y e) y 4.

En el artículo 4 se define a lo que se le denomina predios rústicos, que en parte de este artículo dice que son *“todas las tierras que se encuentren destinadas a la explotación agropecuaria, excepto aquellas que hubieren sido declaradas como zonas urbanas o que estén destinadas a la ejecución de desarrollos urbanos”*.

Experto A: La diferencia que más radica es la naturaleza del bien y esa justificación hay que retrotraerla a como se justifica el derecho.

1. Desahucio Agrario, contempla el desahucio para los predios rústicos.
2. Desahucio Judicial y Administrativo, el desahucio civil y administrativo se dan por que son aquellas relaciones de ocupación que no son de arrendamiento normal, donde una persona ocupa un bien sin causa o bien de forma gratuita que justifica no tener que ir a un proceso judicial por que no existe una relación de arrendamiento, sino que se crea un proceso expedito y al reglamento de una ley que lo menciona donde lo que se busca es ordenar el desalojo de quien ocupa el bien.

Experto B: No todos los desahucios vienen bajo la misma línea e idea, o tipo de inmueble, es por eso que ve necesario establecer tipos de desahucios para regularlo de una manera más específica.

1. Desahucio administrativo, es un proceso que está previsto para situaciones que puedan resolverse de forma inmediata, con la intervención de una autoridad de policía.
2. Desahucio judicial, está previsto para que se respete el principio contradictorio, para que se observe el debido proceso y la idea se es esa garantizarle a la persona que va a ser desalojada que tenga el derecho de defenderse.
3. Es un proceso de desahucio que es necesario por las particularidades propias del derecho agrario, entonces los derechos que se ventilan en el derecho agrario involucran temas de producción, temas que tengan que ver mucho con la subsistencia de las personas agricultoras y de las encargadas de la producción.

La diferencia que radica para estos procesos es la naturaleza del proceso que vienen a regular, es decir se hicieron con la idea de que se interpusieran para inmuebles con aspectos diferenciados.

El Dr. Artavia Barrantes para el proceso de desahucio agrario hace un aporte importante, refiriéndose a que este desahucio es exclusivo a la competencia agraria y que para el año 2021 ya esta rama del derecho contará con su propio código procesal civil y supone mantener la misma regulación para el tema de desahucio.

Ambos concuerdan que la relación que regulan es sobre inmuebles que se denominan de producción agrícola, lo que denomina la ley como bienes rústicos, que tiene total relación con la materia agraria, por lo que tiene una protección especial.

El desahucio administrativo en cambio trabaja siempre de la mano con la intervención de una autoridad de fuerza pública, para proceder con el desalojo de quién se encuentra ocupando un inmueble y que sea de forma inmediata.

Por último, está el desahucio judicial que tiene proceso más formal a diferencia de los anteriores, permite la defensa de ambas partes del proceso sin perder el fin que es desalojar al ocupante del inmueble siguiendo los parámetros que la misma normativa da.

Sin dudar la necesidad de tener que proponer procesos para que se ventile el desahucio, es porque se debe abarcar las distintas formas en las que se puede ocupar un

inmueble y establecer los parámetros que correspondan a cada uno cuando se necesite desalojar a los ocupantes.

## **Segunda Unidad de Análisis: Aspectos generales de los procesos en estudio**

### 1. Definición y aspectos de los procesos

Proceso Monitorio: Es aquel proceso en el cual se invierte el orden del contradictorio, el juez ve las pretensiones y hechos alegados por el actor procede a dictar sentencia y en la misma emite la orden que debe de ser de acatamiento inmediato por el demandado, procede para aquellas relaciones donde nace un cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles y para los desahucios donde conste un contrato de arrendamiento, a cada uno se les otorga causales determinadas.

Su característica principal es ser documental, dicho documento deber ser original o una copia certificada del mismo, la demanda de estos procesos se rige bajo el artículo 35 del CPC, adecuando los requisitos especiales que se solicitan para cada proceso.

Una vez presentada la demanda y que la misma cumpla con todos los requisitos establecidos en la norma, el juez procederá a dictar una resolución intimatoria donde se le ordena al demandado a cumplir con una obligación, si el demandado se opone, la resolución quedará sin efecto hasta el tanto no se resuelva la oposición.

La norma para el proceso monitorio contempla dos tipos de procesos que son:

Monitorio dinerario:

Exclusivo para las relaciones donde hay una obligación dineraria líquida y exigible que se da en el momento en que se deja de pagar y se entra en mora se respalda en títulos ejecutivos que c contengan la firma quién se compromete, es decir el deudor.

Monitorio arrendaticio:

Tiene una relación de arrendamiento que consta en documento, tiene causales de procedencia limitadas poniendo a legislador, con el fin de garantizar el desalojo de quién ocupa un inmueble.

Este proceso monitorio contiene los principios de economía procesal, celeridad procesal y justicia pronta y cumplida, lo que viene a garantizar un proceso efectivamente célere.

Proceso sumario: Tiene ese nombre porque su trámite tiende a ser más corto que el ordinario tiene, pretensiones sencillas a las cuales se les puede dar una solución pronta, se denomina como un proceso de pleno conocimiento. Es decir que el proceso sumario está previsto para causas específicas contempladas en la misma norma con objeto y fin determinado, por lo que su trámite se da de forma rápida, la norma contempla 6 tipos de procesos sumarios, en el que destaca el proceso que nos ocupa, que es el sumario de desahucio.

La demanda al igual que en el monitorio encuentran sus bases en el artículo 35 del CPC, es necesario aclarar que viene a ser un proceso menos formal que el ordinario. Hay una audiencia única la cual se realiza con la mayor brevedad, en ella se realizarán todas las etapas de una audiencia, dado el caso en que sea necesario conocer una prueba antes de la audiencia quedará a criterio del juez.

Si la sentencia se llegara desestimar y el interesado considera que realmente tiene un derecho que se debe hacer valer se le abre la posibilidad para que pueda convertir su proceso a un ordinario, posibilidad que también existe para proceso monitorio dado a que se rige por lo establecido para el sumario y si la demanda logra ser admitida, se conservarán las pruebas medidas anotaciones que se hayan dado en el proceso sumario, así velando por el principio de inmediación.

Experto A: El proceso monitorio es aquel proceso especial de estructura invertida mediante el cual se ordena el desalojo de una persona de manera anticipada por alguna de las causales taxativas establecidas en el código en este caso, proceso que por su naturaleza

admite oposiciones muy limitadas taxativamente numeradas y que faculta al juez a estimar preliminarmente que la oposición es infundada en cuyo caso no procederá el desalojo.

Por el contrario, el proceso sumario es un proceso de conocimiento reducido, con plazos más reducidos a un proceso ordinario mediante el cual se ordena el desalojo de una persona mediante un trámite establecido previa audiencia y que por esta razón una oposición no es tasada no está en la lista tasada de oposiciones y en caso de una oposición fundada genera un juicio oral hasta cuyo dictado de la sentencia ordene el desalojo.

Experto B: El proceso monitorio, es un proceso rápido prevista únicamente para cuando la relación de las partes conste documentalmente, precisamente esta característica permite evitar una discusión de que si existe o no existe una relación contractual.

El sumario precisamente está hecho para que ahí se discuta ampliamente si hay o no hay una relación de arrendamiento, que es una discusión que efectivamente se puede plantear en un proceso sumario, que es más amplio por eso se dice que es la necesidad de hacer un proceso monitorio y un sumario.

Con respecto a lo expresado por los expertos, el proceso monitorio es meramente documental, la relación nace y existe en un documento que lo respalda, establecido para causales taxativas implícitas en la norma, dado el caso en que lo alegado no conste en documento esto no se ventilará bajo este proceso, ya que la característica que resalta es que es un proceso rápido y que va en busca de una resolución pronta.

Por otro lado, en el proceso sumario se ventila de igual manera para causales que la norma establece, en él cabe la posibilidad de poder discutir y probar de manera más amplia que en proceso monitorio, viene a ser un proceso con conocimiento, con plazos reducidos lo que lo diferencia del proceso ordinario.

## 2. Características de los procesos

#### Características del proceso monitorio:

1. Proceso basado en un documento que debe ser original o bien una copia certificada, la relación existente debe de ser para el cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles, o bien para los procesos de desahucio con origen de una relación de arrendamiento.
2. Es necesario que existan dos partes, un acreedor el otro deudor en cual afecta el cumplimiento de una obligación.
3. El documento debe contener la firma de quien se obliga, si carece de la misma el documento no es válido para el proceso monitorio.
4. La obligación es dineraria cuando así lo pactaron las partes, líquida por qué los pagos se realizan en un plazo convenido y es exigible cuando entra en mora; y el desahucio cuando se compruebe que realmente existe una relación de arrendamiento por medio algún documento.
5. Es un proceso de conocimiento cumple con los requisitos de tener una demanda, alegaciones y pruebas, posteriormente se dicta la sentencia, la sentencia tiene carácter de cosa juzgada material. Es de carácter de contradictorio invertido.

#### Características del proceso sumario:

1. Su principal característica es ser un proceso rápido.
2. Es un proceso de conocimiento dado que se inicia con una demanda, posteriormente serán las alegaciones, pruebas y por último la sentencia. La sentencia tiene carácter de cosa juzgada formal.
3. Se limita las partes en las alegaciones, excepciones y pruebas.
4. Contiene pretensiones concretas y que tengan fácil resolución.

Experto A: Lo que pasa es que no hay una uniformidad en la doctrina, aunque algunos autores o algún autor nacional dice que el proceso monitorio es de conocimiento cuyo criterio no es compartido por la mayoría de la doctrina, para mi proceso sumario si es un proceso de conocimiento, es un proceso de conocimiento reducido tiene plazos más cortos, pretensiones

determinadas, que lo diferencian de un proceso ordinario básicamente y cuya sentencia produce un efecto de cosa juzgada formal.

Experto B: Definitivamente ambos procesos son de conocimiento, podemos catalogar al monitorio como un eventual proceso de conocimiento dependiendo, ¿qué es lo que determina que sea de conocimiento? Bueno la existencia de una demanda, contestación, prueba y sentencia, y el conocimiento al que se refiere la doctrina, es al conocimiento que debe adquirir el juez a través del proceso, en un monitorio cuando el demandado no se opone todas esas etapas de conocimiento no se cumplen, por eso se dice que es eventualmente de conocimiento.

Se marca la diferencia en cuanto a la limitación de lo que se discute en cada proceso, si bien es cierto se establecieron causales específicas para cada uno de ellos, dando al proceso monitorio aquellas de más fácil solvencia por lo que se permite estar frente a un proceso célere siempre y cuando la relación se pueda probar documentalmente, mientras que el proceso sumario es rápido porque reduce plazos, con causales determinadas e igualmente establecidas taxativamente en la norma y no debe ser documental como el monitorio.

En cuanto a determinación de la naturaleza de cada una de los procesos ambos expertos tienen una pequeña diferencia en cuanto a si el proceso monitorio es de conocimiento o no, para el Dr. Artavia Barrantes es necesario que de forma histórica se haga un cambio a esta naturaleza ya que este proceso debe ser catalogado como un proceso especial y privilegiado, por otro lado, el Dr. López González dice, que se le puede catalogar como un eventual proceso de conocimiento, dado a que si no se da un contradictorio es decir, oposición ya no se está frente a un proceso de conocimiento como tal, sino frente a uno que eventualmente se le puede llamar así.

A diferencia del proceso sumario, donde los expertos concuerdan que es totalmente un proceso de conocimiento cumple con las características de tener demanda, contestación, prueba y sentencia.

### **Tercera Unidad de Análisis: Proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio, regulación en normas derogadas y actual CPC.**

#### 1. Regulación antes del actual CPC.

##### Ley N° 9160

Conocida como la ley monitorio arrendaticio, es el antecedente al proceso monitorio arrendaticio, entra en vigencia en el año 2013. Era una ley que contenía todos los aspectos del proceso en quince artículos.

Esta ley establece cuatro supuestos para la procedencia del proceso, una vez más limitado por el legislador. La competencia se le otorga juzgados especializados civiles, hay que determinar la ubicación del inmueble y aclara que no existe competencia en cuanto a la cuantía.

La demanda de cumplir con una serie de requisitos como las calidades de las partes, hechos, fundamento derecho, el monto de la renta, fecha de pago, la causal, la ubicación del inmueble y medio para oír notificaciones. Si fuera defectuosa el juez concede un plazo de 5 días para subsanar la demanda.

Es un proceso que contiene una resolución intimatoria, en donde el juez una vez que conozca todos los aspectos de la demanda emite esta resolución para ordenar el desalojo del inmueble, si se solicitan embargos preventivos en esta misma resolución se expiden. En caso de oposición se le conceden quince días al demandado. Así mismo, se le previene la parte para que señale el medio donde oirá las notificaciones.

La oposición que se interponga va a ser admitida siempre y cuando se fundamenta en el pago, prescripción y la falta vencimiento del plazo asimismo sí sean excepciones procesales. Para el caso en que la oposición se declare con lugar se deja sin efecto la resolución intimatoria. La ley permitía la conversión del proceso monitorio arrendaticio a un proceso ordinario, siempre y cuando la misma fuera desestimada.

Admite recurso apelación bajo las tres causales que la misma le contemplaba, que son: la que rechaza la demanda, la que declare con lugar las excepciones procesales y la sentencia que se pronuncie sobre la oposición.

El fin del proceso es garantizar el derecho que tiene el titular de una propiedad para tener su posesión nuevamente.

Se abre la posibilidad para que por medio de la vía incidental el actor pueda cobrar los arrendamientos dejados de percibir y los servicios y gastos que no cubrió el arrendatario.

La ley habla de tribunales especializados, creación de expedientes electrónicos y la aplicación a la oralidad cómo uno de los cambios más pronunciados.

Código procesal civil derogado.

En cuanto a la referencia del proceso sumario de desahucio, este proceso no cuenta con un antecedente con su nombre como tal, sino que sus antecedentes son el desahucio judicial y administrativo contenidos en el CPC derogado.

Experto A: Entonces yo diría que la principal innovación que se da, versa en los cambios puntuales tema de la oposición, plazos, excepciones procesales y que no tienen recurso, la presentación de la prueba correspondiente, que serían estos esos cambios más precisos.

Ahora al haber integración en un modelo oral, por audiencias orales produce con ellos un proceso con mayor integración, más coherente, es mucho más fácil resolver las lagunas, las contradicciones, o la aplicación analógica e integración de las normas.

Experto B: Me parece que existe una diferencia en cuanto al plazo para oponerse, hay una limitación de las excepciones, en el sumario de desahucio recuerdo que varias de las causales se pasaron de manera exclusiva para el proceso monitorio arrendaticio siempre y cuando conste documentalmente, siendo eso los aspectos más relevantes, porque si bien es

cierto la oralidad ya estaba implícita en la ley monitorio arrendaticio y la ley de cobro, lo que pasa es que ahora todo se contempla dentro de un mismo cuerpo normativo.

No es que se den grandes innovaciones en este CPC, las ideas ya estaban plasmadas desde los códigos que lo anteceden, se buscaba implantar mayor oralidad, procesos más céleres con resoluciones que buscaran una justicia pronta, así concluido por ambos expertos.

Hacen mención a la reducción de plazos, para la contestación de la demanda, para el cumplimiento de prevenciones, para oponer excepciones, que si bien es cierto también se contemplaban en los códigos que se derogan con la entrada en vigencia del CPC.

Pero sin duda alguna a como lo expresan en conjunto los expertos, la diferencia que radica aún más es que los procesos se contemplan en un mismo cuerpo normativo, no se debe de buscar en normas distintas, sino que todo se integra y que la aplicación analógica de las normas ahora es mínima, por no decir que ahora ya ni es necesaria, el código se diseñó para cubrir lagunas que existían y solventar de manera eficiente, rápida y conforme a derecho los procesos.

## 2. Causales de los procesos monitorio arrendaticio y sumario de desahucio.

El proceso monitorio arrendaticio:

Costa Rica en el año 1990 en el CPC, posteriormente en el año 2008 aparece la LCJ, en ambas normas se regulaba únicamente el cobro obligaciones dinerarias, para empezar con la regulación de un proceso monitorio arrendaticio se anticipa al actual CPC, la creación de la LMA del año 2013.

Las causales para interponer el proceso monitorio arrendaticio se encuentran establecidas en el artículo 110.1.2, causales concretas y limitadas por el legislador.

Vencimiento del plazo del arrendamiento: Se perfecciona cuando el actor logra comprobar que notificó anticipadamente al demandado la decisión de no renovar el contrato,

encuentra la su regulación en el artículo 113 inciso e), 121 inciso a) de la LGAUS y en el artículo 1151 del CC.

La falta de pago de la renta: Es concreta, se deja de pagar el monto pactado entre las partes o bien su cumplimiento se da de una forma muy tardía, su regulación se encuentran los artículos 114 inciso a), 121 inciso c) y 1141 del CC.

Falta de pago de los servicios públicos. El incumplimiento del arrendatario de solventar los pagos de servicios públicos, es importante que conste en el documento o contrato que el pago le correspondía al arrendatario, su regulación se encuentra en el artículo 121 inciso c) y 64 de la LGAUS.

La falta de pago de los gastos del condominio: En el contrato también debe de indicarse que este pago de gastos de condominio le corresponde al arrendatario se encuentra su regulación en el artículo 25 de la LGAUS.

Es necesario que un contador público autorizado indique la suma que se adeudan por los gastos del condominio, así previsto en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Proceso sumario de desahucio.

Se empiezan a crear procesos que regulan de manera eficaz el derecho que tiene un propietario sobre su bien inmueble.

el antecedente principal que presenta el proceso sumario desahucio es la ley de enjuiciamiento civil de 1855 España la cual establecía por primera vez el término de desahucio.

Las causales para el proceso sumario de desahucio están contempladas en el artículo 121 de la LGAUS y como una innovación a las causales se le suma la expiración del plazo contenido en el artículo 71 de la LGAUS. Por otro lado, la misma normativa hace mención

que será regulado en el proceso sumario todo aquello que no se ventila en el monitorio arrendaticio.

Experto A: No existe tal cosa, la invención, porque si en verdad se estudia el derecho comparado se ve la necesidad de tener que reinventar el proceso monitorio arrendaticio entonces había que dejar la solución de los principales casos en el monitorio, pero como que había descubierto un porcentaje tan bajo que podemos decir un 2%, estaba la necesidad de crear el proceso sumario de desahucio y porque hay supuestos donde no existe el contrato por diferentes circunstancias.

Experto B: No hay duplicidad procesal porque ambos procesos están previstos para diferentes causales, o se puede decir que, para presupuestos diferentes, pero no vienen a regular lo mismo.

Es por esto que no se puede hablar de una duplicidad de causal, duplicidad de procesos se podría dar un eventual análisis para determinarlo, pero incluyendo un poco lo que viene a regular el proceso ordinario.

Si bien es cierto, ambos procesos tienen establecidas ciertas causales, mismas que fueron limitadas por el legislador para su procedencia, a parte se diferencia por el hecho que uno es documental y el otro no, por lo que no se puede hablar de una duplicidad procesal señalan ambos expertos, no obstante, el Dr. López González hace la salvedad, mencionando que es posible abrir un análisis desde una perspectiva un poco más amplia comparando el proceso sumario de desahucio con el ordinario y no tanto con el monitorio arrendaticio, para así evitar la idea de que existe duplicidad procesal.

## CAPÍTULO V CONCLUSIONES

Finalizado el proceso de investigación se puede concluir de los aspectos más importantes del proceso de desahucio y de las diferentes figuras que lo han venido contemplando desde varios años atrás en nuestro ordenamiento jurídico, significan indudablemente una mejora al sistema operativo de las normas, ir absorbiendo poco a poco las normas para que a este punto se encuentre su regulación en un mismo cuerpo normativo, lo que viene a ser hoy en día el CPC.

Es de trascendencia histórica cómo se implanta la figura del desahucio en diferentes sistemas y ordenes normativos; todo inicia cuando se empieza a ventilar aquel derecho inherente del ser humano de tener una vivienda, donde poco a poco va surgiendo la necesidad de que se vea regulado para establecer derechos, obligaciones y límites entre quienes tienen título sobre la propiedad y los que no tienen título, sino que se les otorga un derecho de ocupación sobre él.

Después de ahí se empiezan a dar pequeños documentos, su contenido es conciso en cuanto a determinar esos aspectos básicos donde se exprese la voluntad de las partes con el fin de arrendar el inmueble.

Posteriormente a la figura del desahucio se le añaden procesos especiales, procesos que permiten solucionar conforme a derecho quién tiene título legítimo de propietario sobre un inmueble. El fin primordial del proceso de desahucio es que se ordene el lanzamiento de quien está ocupando el bien para que su propietario vuelva ejercer el derecho que por título tiene.

En nuestro ordenamiento jurídico se empieza a regular esta relación con los procesos de desahucio judicial, administrativo y posteriormente se especializa aún más cuando se habla de aquellos que son rústicos por lo que surge a flote el desahucio agrario.

Lo que destaca de cada uno de estos procesos es que su regulación se da según la ocupación que se dé en el inmueble, empezando por que el judicial tiene definida su procedencia para lo que estipula la ley, y en ese caso lo establecido en la LGAUS, se

determina como el más formal; se debe cumplir con lo establecido por la ley si no su procedencia puede verse negada. El administrativo proceso informal, como todos, busca el desalojo de quien ocupa el inmueble solo que para la función efectiva del mismo resulta necesaria la intervención de una autoridad de la Fuerza Pública y procede bajo los supuestos que establece de igual manera la LGAUS. Por último, el desahucio agrario es totalmente especial su regulación se da en la LJA, proceso de desahucio que tenga relación a predios rústicos, aquellos destinados a producción y materia agrícola serán solventados bajo este proceso.

Los procesos mencionados anteriormente son los que inician la regulación especial para el desahucio, posteriormente en el CPC en las figuras del monitorio y sumario se empiezan a regular, pero antes de desarrollarlos es necesario concluir estos procesos desde sus aspectos generales que la normativa misma contempla.

Un proceso monitorio nace siempre y cuando en él se logra comprobar la existencia de un documento donde conste la relación entre las partes, este debe ser original o copia certificada, la misma normativa establece que existen dos procesos monitorios, el monitorio dinerario y monitorio arrendaticio.

La ley N.º 8624 y la ley N.º 9160 contemplaban cada una respectivamente estos procesos que con la entrada en vigencia del actual CPC se derogan y vienen a unificarse en la misma normativa, conservando el fondo de lo que se regulaba en ellas.

Se determina que el proceso monitorio es considerado especial, totalmente limitado en sus causales, con mucha mayor celeridad que cualquier otro proceso, sus causales no permiten mayor discusión, es de contradictorio invertido, la sentencia inicial contiene una orden de acatamiento emitida por el juez, la cual consta de realizar un pago o bien proceder con el desalojamiento inmediato, posteriormente se abre el espacio para que se planteen las oposiciones o excepciones por parte del demandado.

Ahora bien, se puede concluir del proceso sumario, que este tiene la característica de ser rápido, con reducción de plazos, etapas probatorias ágiles y que se da para causales específicas.

Se realiza una audiencia única con el fin de que en ella se conozca todo de manera breve, la prueba que se ofrezca es conocida en ese momento y podrá conocerse alguna prueba antes de esta audiencia cuando el juez así lo determine, en ella se lleva a cabo todas las actividades que tienen las audiencias.

Uno de los aspectos que tienen en común estos procesos, es que ambos dictan sentencia con carácter de cosa juzgada formal y que cuando se desestime la demanda el gestor puede solicitar que se convierta a un proceso ordinario.

En el CPC se puede apreciar que el legislador contempló seis tipos de procesos sumarios, creando una lista más amplia que la del proceso monitorio, la naturaleza de estos procesos permite que sean resueltos de forma rápida, sin mayor tropiezo en el camino de tener una resolución pronta al conflicto y dentro de estos tipos el primero que se regula es el sumario de desahucio, proceso que se desarrolla en la investigación.

En el desarrollo del objetivo tres de la tesis se hablaba de cómo se regulaba y se regula actualmente el proceso monitorio arrendaticio y de la regulación del proceso sumario de desahucio, siendo esta innovación en el CPC.

La ley N°9160 del año 2013 no viene a ser más que un antecesor de lo que se iba a contemplar en el CPC, el legislador no tenía planeado que fuera una ley separada al CPC; sin embargo, por la necesidad y urgencia de tener que regular las relaciones de arrendamiento que presentaban desproporción y vacíos en las normas que lo regulaban, es que se anticipa la LMA.

El espíritu de esta ley se mantiene para el CPC, por lo que los cambios que se dan es más que todo en plazos: como los de que se cumpla con lo ordenado en la resolución, para oponerse o bien para cumplir con alguna prevención.

En síntesis, el proceso monitorio arrendaticio se ideó especialmente para aquellos procesos que se resguarden en las cuatro causales establecidas en el artículo 110.1 inciso 2, limitando así a quien se encuentre interesado en hacer valer su derecho como titular de una propiedad, proceso documental, si no hay contrato se puede corroborar con los recibos de pago y si ninguno de los anteriores existiera, con una resolución que estableciera la existencia de la relación de arrendamiento; tiene contradictorio invertido, la resolución inicial ordena al

desalojo de quien ocupa el bien, dado que el fin de este proceso es precisamente ese, desalojar al ocupante para restituir la posesión al propietario titular, bajo un proceso célere y que cumple con el principio de estar ante una justicia pronta y cumplida.

Así mismo, se puede concluir del proceso sumario, que se cataloga como el nuevo proceso instaurado al CPC porque lo que lo antecedían eran los procesos de sumariedad para el desahucio haciendo referencia a los arrendamientos civiles y urbanos siendo estos el desahucio judicial y administrativo.

Es un proceso rápido, no necesita documento que compruebe la existencia de la relación de arrendamiento, se ideó para suplir aquellos casos que no se resolvían en el proceso monitorio arrendaticio. Se utilizan medios de prueba totalmente distintos para que se pueda determinar si existe o no una relación de arrendamiento entre las partes de proceso.

Sus causales se encuentran enumeradas en el artículo 121 de la LGAUS e introduce como aspecto novador la causal contenida en el artículo 71 de la LGAUS y también mencionado en el artículo 104.1 del CPC.

Uno de los aspectos relevantes en este proceso es determinar que el desahucio que se solicita no sea sobre una vivienda de bien social, información que encuentra su sustento en una certificación que emite la municipalidad de donde está el inmueble y si esta tuviera más de cinco años se va a necesitar un avalúo por parte de un arquitecto o ingeniero que se encuentren incorporados a sus colegios.

Para garantizar el pago de la obligación admite el derecho de retención de objetos de quien ocupa el inmueble siempre y cuando estos sean legalmente embargables, siguiendo la línea de que para ambos procesos tanto para el monitorio arrendaticio como para el sumario de desahucio se determina que existen alquileres que no fueron satisfechos y que por medio de la vía incidental se puede solicitar la cancelación de los mismos.

De forma general se puede concluir tomando en consideración lo desarrollado a lo largo de la investigación y del aporte de los expertos, que la importancia de ir desarrollando la figura del desahucio como el instituto jurídico que viene a ser hoy en día es gracias a los grandes avances, mejoras y aspectos detallados que se dan en las figuras que lo contemplan, sin importar la determinación que se le dé al proceso que se interponga; el fin primordial

siempre será el desalojar a alguien que ocupe un inmueble, fundamentado bajo las diferentes causales establecidas para cada proceso y que se le restituya la posesión del mismo a su titular registral, para que este disponga nuevamente su derecho sobre él.

Del mismo modo, que la existencia del proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio se da por la necesidad de tener procesos ágiles, rápidos, puntuales y que resguarden el derecho de quien se le está vulnerando, teniendo siempre en mente ampararlos en una justicia pronta y cumplida.

Ahora bien, para resolver el problema que se planteó al inicio del desarrollo del trabajo, se debe ubicar cada una de las causales de los procesos, aquellas que corresponden exclusivamente al monitorio arrendaticio son: causal de vencimiento de plazo, falta de pago de la renta o de los servicios públicos, falta de pago de los gastos de condominio, en total cuatro causales puntuales y sencillas de resolver. Las del sumario de desahucio: todas aquellas que no se ventilen en el monitorio arrendaticio.

Desde este punto todo resulta estar claro, pero en el artículo 104.1 párrafo tercero y 110.1 inciso 2 se establece la misma causal para ambos procesos, que vienen a regular el mismo asunto de fondo, razón por la cual se plantea la siguiente pregunta a resolver:

¿Existe realmente una duplicidad de causales o más bien es que existen dos procesos que vienen a regular el desahucio bajo los mismos supuestos haciendo referencia a la dualidad procesal?

Si analizamos las respuestas de los expertos estos tienen una diferencia en cuanto a que uno dice que podría realizarse un eventual análisis para considerar qué tan pertinente es conservar los dos o dejar solo uno de ellos; pero la respuesta de ambos es coincidente en que no existe duplicidad de causal ni dualidad de procesos.

Sin embargo, la norma no resulta ser totalmente clara por lo que induce a error de interpretación cuando indica que en el sumario de desahucio se exceptúan las causales del sumario y entonces ¿cuál es el motivo para conservar la causal de vencimiento para ambos procesos?, bueno porque para entenderlo se debe conducir a la parte general de los procesos y ubicarse en la característica fundamental que los diferencia, que es el aspecto documental. El monitorio es un proceso totalmente documental y el sumario no, por lo que la causal se

puede alegar en los dos procesos haciendo la salvedad que si existe documento que respalde la acción del arrendador de no querer renovar el contrato; mientras que en el sumario de desahucio esa acción del arrendador debe irse a probar pues no se realizó por escrito y queda en manos del arrendatario demostrar lo contrario.

Por lo que se cae a la segunda hipótesis de tener una dualidad de procesos, pero aquí hay que abrir espacio al proceso ordinario, dado que el sumario viene a ser un proceso más rápido a diferencia del ordinario, pero el CPC ahora contempla un proceso ordinario estructurado para que también se resuelva rápido. El código se diseñó para que todos los procesos sean orales, en este caso se haría el mismo recurso económico y probatorio para determinar la relación, dado que no existe documento que lo respalde.

El monitorio resulta ser menos complejo, más atinando a ser ese proceso verás, ágil, menos dilatado, tiene sus causales totalmente limitadas, motivo por el cual no se le puede comparar con ningún otro proceso contemplado en el código.

Si bien es cierto, los legisladores en la reforma al CPC y para llegar a lo que es actualmente, tomaron muchas bases del Código General del Proceso de la República Oriental de Uruguay, ley 15.982, mismo que tiene toda la influencia del Código Procesal Civil Modelo para Iberoamérica, códigos que por ninguno de sus extremos cuentan con la figura del sumario y mucho menos de uno especializado en temas de desahucio, contempla únicamente la figura monitoria, por lo que entonces se puede deducir que:

Para evitar estas confusiones e ideas de contraposición de un proceso con otro que se da para poder interpretar la norma, porque no está claro que regula uno y el otro en cuanto al desahucio, la solución está en el apego que tiene nuestro código con el uruguayo y eliminar el proceso sumario de desahucio y mantener en nuestro ordenamiento única y exclusivamente el proceso monitorio arrendaticio, dado caso que no exista documento para respaldar la relación. El proceso ordinario está al nivel de resolver temas de desahucio donde hay que probar la existencia de una relación, teniendo el beneficio, entonces, quien resguarde su relación contractual en este caso de arrendamiento bajo documento que lo compruebe.

## CAPÍTULO VI RECOMENDACIONES

Como se ha dicho innumerables veces en el trabajo, el desahucio es un instituto jurídico que para su procedencia necesita de otros procesos para que la hagan nacer a la vía jurídica, por lo que con el pasar de los años se van haciendo mejoras a su regulación con la existencia de un proceso y otro, con unos se hace más rápida la restitución del bien inmueble que en otros, pero todo radica en hacer las cosas bien desde un inicio, bajo documentos que lo respalden.

En este caso se analizaron los procesos monitorio arrendaticio y sumario de desahucio, donde la importancia siempre va a estar en las causales que regulan el primero y si la causal alegada no forma parte de la lista privilegiada del monitorio, entonces se debe dirigir a lo que se estipula en el segundo, el sumario.

Efectivamente, la idea del legislador del actual CPC es tener procesos que resuelvan de manera rápida, conforme a derecho y bajo una justicia pronta y cumplida para garantizar al usuario que el sistema judicial está capacitado para dar resoluciones en menos tiempo de lo que años atrás se hacía, con ello cobra mucha más fuerza la oralidad en los procesos y menos escritos.

Por lo que se abre paso a la siguiente recomendación para futuras tesis que deseen desarrollar, profundizar y analizar los pros y contras de que efectivamente se elimine el sumario de desahucio, para que lo que se regule en él se le adjudique al proceso ordinario.

Como bien se mencionó líneas atrás, es el proceso más apto para resolver este tema, tiene todas las particularidades para solventar lo que se ventila en un sumario de desahucio, son procesos con similitudes en ciertos aspectos, no obstante, la rapidez es la línea delgada que existe entre los procesos la cual debe llevarse la mayor discusión.

Pero si se analizan los aspectos probatorios, económicos y recursos del sistema judicial vienen a ser lo mismo, dentro de ambos procesos se debe probar la existencia de la relación de arrendamiento, por lo que de cierta manera se ve dilatado el proceso, para que posteriormente se cumpla con el fin de un proceso de desahucio que es restituir el bien a su propietario titular.

Resulta ser una investigación interesante y que puede dar grandes aportes, diferenciando a los procesos y concluyendo si es viable o no, a la larga nuestro sistema termine eliminando el sumario de desahucio para cumplir con la efectividad procesal, ya que efectivamente el proceso ordinario sería el único proceso que puede contemplar lo de un proceso sumario de desahucio, y así, dejar al proceso monitorio arrendaticio como un proceso exclusivo, conservando la idea del legislador dándole una regulación especial para el desahucio, con ello apegar en su totalidad a nuestro CPC con el Código Uruguayo en cuanto a este tema se refiere.

## Lista de Referencias

- Aguilar Arroyo, Yenci, (2019), Cambios en Nuevo Código Procesal Civil buscan agilizar diferencias en temas de alquileres, *Revista Inversión Inmobiliaria SRL*, 30 enero 2019, Tomado de: <https://www.inversioninmobiliariacr.com/es/noticias/noticias-nacionales/item/1743-cambios-en-nuevo-codigo-procesal-civil-buscan-agilizar-diferencias-en-temas-de-alquileres>
- Artavia Barrantes, Sergio (2018) *Breves Explicaciones al Código Procesal Civil*. Editorial Jurídica Faro, San José, 2018.
- Artavia Barrantes, Sergio y Picado Vargas, Carlos (2016) *Curso de Procesal Civil*, Tomo II, Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., San José, Costa Rica, Julio 2016.
- Artavia Barrantes, Sergio, (1988), *Los Procesos de Desahucio y sus Causales, Volumen I*, Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia, San José, Costa Rica, 1988.
- Azofeifa Vindas, Georgina María y Bolaños Aguiar, Ana Marcela (2016). *Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160: Monitorio Arrendaticio*, Universidad de Costa Rica, 2016.
- Centeno Pineda, Miguel Ángel, (2017) *El Procedimiento Monitorio para el Cobro de Obligaciones sin Título Ejecutivo*. Tomado de: <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/bitstream/123456789/1414/1/26475.pdf>
- Código General del Proceso, Ley 15.982. Tomado de: <https://iberred.org/sites/default/files/codigo-procesal-civiluruguay.pdf>
- Código Procesal Civil y Mercantil, Guatemala, Tomado de: <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/gt/gt007es.pdf>
- Congreso de la República de Colombia, (2012) Código General de Colombia, Ley 1564 de 2012, Tomado de: [https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/tramites\\_servicios/apostilla\\_legalizacion/ley\\_1564\\_de\\_2012\\_codigo\\_general\\_del\\_proceso.pdf](https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/tramites_servicios/apostilla_legalizacion/ley_1564_de_2012_codigo_general_del_proceso.pdf)

Constitución Política, Tomado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=871&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=871&strTipM=TC)

Díaz Suárez, Raquel Marina y Jarquín Anduray, Martha Karina, (2014), Análisis Jurídico de la audiencia única del proceso sumario en el nuevo Proyecto del Código Procesal Civil de Nicaragua de febrero 2014, 28 de enero 2012, Tomado de:  
<http://repositorio.unan.edu.ni/473/1/65452.pdf>

Diccionario Guillermo Cabanellas, Tomado de:  
<https://es.slideshare.net/YuhryGndara/diccionario-juridicoelementalguillermocabanellas>

Fajardo Borja, Javier, (2018), Estudio y Práctica del Proceso Monitorio, su aplicación en el Ecuador, noviembre 2018, Tomado de:  
<https://es.scribd.com/document/392546258/Estudio-y-Practica-Del-Proceso-Monitorio>

Gómez Miranda, Luis Armando, (2008), La Necesidad de Reformar los Procedimientos del Juicio Sumario de Desocupación y Desahucio en la Legislación Guatemalteca, Setiembre 2008, Tomado de: [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_7554.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7554.pdf)

Hernández Sampieri, Roberto, Metodología de la Investigación, Sexta Edición, Interamericana Editores S.A de C.V., 2014.

Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Tomado de:  
[https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=23655&nValor3=25051&strTipM=TC](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=23655&nValor3=25051&strTipM=TC)

Ley de la Jurisdicción Agraria, Tomado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=88308&nValor3=115321&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=88308&nValor3=115321&strTipM=TC)

Ley Monitorio Arrendaticio, Ley N.º 9160, Tomado de:  
[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=75586&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=75586&strTipM=TC)

López Delgado, María del Mar, (2015), Análisis de la Ley N.º 9160: Ley de Monitorio Arrendaticio y su realidad práctica, setiembre 2015.

López González, Jorge (2017), Curso de Derecho Procesal Civil Costarricense I, Según el Nuevo Código- Parte General, EDiNexo, 2017.

López González, Jorge, (2008), Ley de Cobro Judicial, Ley N° 8624, Editorial Juricentro, San José, Costa Rica, 2008.

López González, Jorge, (2016), Código Procesal Civil, Ley 9342, Editorial Juricentro, San José Costa Rica, 2016.

Martínez Portillo, Ana Cecilia y Payés González, Reina De Los Ángeles, (2010), Los Procesos de Inquilinato bajo la Perspectiva del Código Procesal Civil y Mercantil, diciembre 2010, Tomado de: <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/855/1/10136607.pdf>

Parajeles Vindas, Gerardo (2014). *Código Procesal Civil*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., San José, Costa Rica, 2014.

Parajeles Vindas, Gerardo (2015). *Código Civil*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., San José, Costa Rica., 2015.

Parajeles Vindas, Gerardo, (2010), Los Procesos Civiles y su Tramitación 1ª. Edición – Heredia, Costa Rica: Poder Judicial, Escuela Judicial, 2010, Tomado de: [https://escuelajudicialpj.poder-judicial.go.cr/Archivos/bibliotecaVirtual/tecnicasJudiciales/4\\_B.35271%20Libro%20LosProcesosCiviles%20y%20su%20tramitaci%C3%B3n.pdf](https://escuelajudicialpj.poder-judicial.go.cr/Archivos/bibliotecaVirtual/tecnicasJudiciales/4_B.35271%20Libro%20LosProcesosCiviles%20y%20su%20tramitaci%C3%B3n.pdf)

Resolución N° 00016-2011 del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI, San José.

Resolución N° 00720-2017 de la Sala Primera, San José.

Sentencia N° 00314-2014 del Tribunal Primero Civil, San José.

## Apéndice

### Entrevista al doctor Artavia Barrantes

Realizada el martes diez de marzo de 2020, a las diecisiete horas treinta y cinco minutos, en su oficina en Barrio Escalante.

¿Cómo conceptualiza la figura del desahucio siendo este un instituto jurídico con años de trascendencia dentro de nuestra normativa?

Respuesta Dr. Artavia Barrantes

*Es un proceso especial, que busca el establecimiento de alguno de los procesos que contempla el código sea monitorio o sumario, mediante el cual se ordena lanzamiento de una persona arrendataria del inmueble por alguna causal establecida y así restituir el bien inmueble a su propietario titular.*

Se habla que hay tres tipos de desahucio, el judicial, administrativo y agrario, unos más comunes que otros en cuanto al nacimiento en vía judicial.

¿Por qué considera usted que se dio la necesidad de que se establecieran por separado y cuál es el aspecto que diferencia a un desahucio del otro?

Respuesta Dr. Artavia Barrantes

*La diferencia que más radica es la naturaleza del bien y esa justificación hay que retrotraerla a como se justifica el derecho.*

*Quiere decir que si se justifica o no a un derecho agrario quien tiene la competencia es el Tribunal Agrario, dado que si no se justificara no existiría la Ley de la Jurisdicción Agraria que está desde el año 84 y ahora el próximo año, es decir en el 2021 empieza a regir el Nuevo Código Procesal Agrario, norma que contempla el desahucio para los predios rústicos.*

*Entonces, la diferencia es la necesidad de existencia de jurisdicciones especializadas por materia, en este caso la agraria, que no tiene el mismo objeto en cuanto al bien respecto del objeto civil o mejor dicho desahucio civil.*

*Mientras que el desahucio civil y administrativo se dan porque son aquellas relaciones de ocupación que no son de arrendamiento normal, donde una persona ocupa un bien sin causa o bien de forma gratuita que justifica no tener que ir a un proceso judicial porque no existe una relación de arrendamiento, sino que se crea un proceso expedito y al reglamento de una ley que lo menciona, donde lo que se busca es ordenar el desalojo de quien ocupa el bien.*

Desde una perspectiva general.

¿Cómo define el proceso monitorio y sumario?

Respuesta Dr. Artavia Barrantes

*El proceso monitorio, es aquel proceso especial de estructura invertida mediante el cual se ordena el desalojo de una persona de manera anticipada por alguna de las causales taxativas establecidas en el código en este caso, proceso que por su naturaleza admite oposiciones muy limitadas taxativamente numeradas y que faculta al juez a estimar preliminarmente que la oposición es infundada en cuyo caso no procederá el desalojo.*

*Por el contrario, el proceso sumario es un proceso de conocimiento reducido con plazos más reducidos a un proceso ordinario mediante el cual se ordena el desalojo de una persona mediante un trámite establecido, previa audiencia y que por esta razón una oposición no es tasada no está en la lista tasada de oposiciones y en caso de una oposición fundada genera un juicio oral hasta cuyo dictado de la sentencia ordene el desalojo.*

¿Cuál es la diferencia de un proceso a otro, si los dos tienen la idea de ser procesos de conocimiento, por lo que tienen la característica de ser rápidos y que van en busca de una justicia pronta y cumplida?

Respuesta Dr. Artavia Barrantes

*Lo que pasa es que no hay una uniformidad en la doctrina, aunque algunos autores o algún autor nacional dice que el proceso monitorio es de conocimiento, cuyo criterio no es compartido por la mayoría de la doctrina, para mí proceso sumario si es un proceso de conocimiento, es un proceso de conocimiento reducido tiene plazos más cortos, pretensiones determinadas, que lo diferencian de un proceso ordinario básicamente y cuya sentencia produce un efecto de cosa juzgada formal.*

*Volviendo al caso el proceso monitorio, como tal no hay una unanimidad ni mayoría en la doctrina en la que uno pueda firmar y convencer de que su naturaleza es de conocimiento; desde mi punto, yo no comparto la característica de que sea un proceso de conocimiento, y ¿por qué? porque si la mayoría de los procesos no generan un contradictorio, este sí lo hace; genera un contradictorio invertido. Ahora lo que yo planteo es que estamos frente a una necesidad de modificar históricamente los procesos dado a que no se puede encasillar el proceso monitorio en esa clasificación de ser un proceso de conocimiento tiene mal planteada su naturaleza jurídica en función de la clasificación histórica que la teoría general de los procesos hace de los procesos. A modo de conclusión yo puedo decir que es un proceso especial y privilegiado.*

¿Siente usted que con la entrada en vigencia del nuevo y ahora actual CPC se dieron grandes innovaciones para el proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio?

Respuesta Dr. Artavia Barrantes

*Lo que se da aquí no es un tema de grandes innovaciones porque nosotros ya habíamos extraído del proyecto del código original, verdad, y de la versión que estaba en la Asamblea, para ver esto tenemos que caer en que la primer versión que llega a la Asamblea es en el año 2005 y luego 2010, donde se plantea el ¿por qué no crear una ley de cobro?, donde incluso varios no estuvieron de acuerdo con esta idea, se creía que los diputados no iban a permitir o iban a tolerar la idea de una ley que regule el cobro basado en el proceso monitorio, porque si no, la aprobación del código sería desmembrar un proceso muy importante en el código, además de que son incompatibles con la normativa de ese momento, dada la estructura y sistema que se planteaba, en este nuevo código se le da mayor fuerza a la oralidad, donde se introduce audiencia oral, es por eso que cuando se toma la decisión para el año 2008, era en realidad el proceso monitorio de cobro que estaba en el proyecto de ley, lo mismo que se hizo en el año 2013 con la ley del monitorio arrendaticio este nuevo código bien hacer lo mismo solamente que con algunos ajustes de forma.*

*En realidad la innovación, la invención se dio en el año dos mil ocho, por supuesto hay algunos cambios que son mínimos como por ejemplo; el de los plazos, que se redujo de quince a cinco días para que conteste la demanda o se oponga a la misma, realmente lo que hay son pequeñas precisiones, pero podemos considerar la principal innovación del código es que ya al estar inmerso en un sistema con prevalencia de audiencia oral bajo un sistema mucho más modernizado que el del código del año ochenta y nueve ahora todo está en un código mucho más coherente, hay principios a fines a los procesos, el código del ochenta y nueve era un proceso escrito, desesperadamente escrito versus a un código que establece un sistema oral, una audiencia con oposición, con contradictorio puro.*

*Entonces yo diría, que la principal innovación que se da, versa en los cambios puntuales tema de la oposición, plazos, excepciones procesales y que no tienen recurso, la presentación de la prueba correspondiente, que serían estos esos cambios más precisos.*

*Ahora al haber integración en un modelo oral, por audiencias orales produce con ellos un proceso con mayor integración, más coherente, es mucho más fácil resolver las lagunas, las contradicciones, o la aplicación analógica e integración de las normas.*

Desde su punto de vista.

¿Realmente existe una duplicidad de la causal de vencimiento de plazo tanto para el proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio, o es que hay duplicidad de procesos para resolver el mismo asunto, que para este caso en concreto es el desahucio?

Respuesta Dr. Artavia Barrantes

*No existe tal cosa, la invención, porque si en verdad se estudia el derecho comparado se ve la necesidad de tener que reinventar el proceso monitorio arrendaticio entonces había que dejar la solución de los principales casos en el monitorio, pero como que había descubierto un porcentaje tan bajo, que podemos decir un 2%, estaba la necesidad de crear el proceso sumario de desahucio y porque hay supuestos donde no existe el contrato por diferentes circunstancias, como por qué el contrato no se firmó, qué se dañó, se extravió o simplemente la voluntad de las partes fue verbal; es bajo sus supuestos que se ve la necesidad de crear el sumario de desahucio para que resuelva de manera residual aquellos procesos que no cumplan con los presupuestos del proceso monitorio arrendaticio que como se dijo anteriormente es una vía más privilegiada que el sumario.*

*Por lo que el proceso que se interponga no queda escogencia del interesado si no es que esté interponer el proceso que cumpla con las características respectivas siendo documentar para proceso monitorio arrendaticio y en caso de no ser así sería el sumario de desahucio, son excluyentes, no depende tampoco del interesado por la naturaleza publica*

*las normas procesales decidir cuál proceso es de mayor gusto lo que conduce al tercer supuesto en el que el juez está en la obligación de ajustar el proceso a la vía que corresponda por lo que no hay duplicidad.*

*Si a eso le sumamos que las causales del sumario son otras a las del proceso monitorio, el monitoreo se limita a 4 causales ese proceso que se interpone no tiene nada que ver con estas se dirigiría al proceso sumario, entonces realmente no hay duplicidad de causal, no hay duplicidad de proceso, error de impresión o de imprenta la norma está así establecida porque así se decidió en el proyecto de ley, decisión completamente deliberada.*

### **Entrevista al doctor Jorge López González**

Realizada el viernes trece de marzo de 2020 a las dieciséis horas cinco minutos, en su oficina en San José, Desamparados.

¿Cómo conceptualiza la figura del desahucio siendo este un instituto jurídico con años de trascendencia dentro de nuestra normativa?

Respuesta del Dr. López González

*Bueno, es un proceso, verdad, que el legislador ha considerado que debe darle característica de proceso sumario o monitorio, que la sentencia debe tener carácter de cosa juzgada formal, porque es un proceso limitado en el conocimiento, limitado en la comisión y al final lo que se pretende con un proceso de desahucio es hacer valer los derechos del propietario cuando hay un motivo para dar por terminado un contrato, porque es un proceso para resolver un contrato de desahucio y para que el inquilino le devuelva al propietario la casa de habitación, local o el inmueble arrendado.*

Se habla que hay tres tipos de desahucio, el judicial, administrativo y agrario, unos más comunes que otros en cuanto al nacimiento en vía judicial.

¿Por qué considera usted que se dio la necesidad de que se establecieran por separado y cuál es el aspecto que diferencia a un desahucio del otro?

Respuesta del Dr. López González

*La necesidad se da porque no todos los desahucios vienen bajo la misma línea e idea, o tipo de inmueble, es por eso que ve necesario establecer tipos de desahucios para regularlo de una manera más específica.*

*Iniciemos con el desahucio administrativo, es un proceso que está previsto para situaciones que puedan resolverse de forma inmediata, por ejemplo; yo le alquilo la habitación de un hotel a alguien y si necesito sacarlo porque voy a alquilarlo a otra persona mañana, es evidente que no voy a ir a plantear un proceso judicial, sino que voy a la vía administrativa para que una autoridad de policía lo saque inmediatamente, ese se supone es la idea el proceso de desahucio administrativo.*

*El desahucio judicial, es estrictamente necesario, porque el desahucio judicial está previsto para que se respete el principio contradictorio, para que se observe el debido proceso y la idea se es esa garantizarle a la persona que va a ser desalojada que tenga el derecho de defenderse y que solo se logra mediante este proceso judicial.*

*El agrario, en realidad, es un proceso desahucio que es necesario por las particularidades propias del derecho agrario, entonces los derechos que se ventilan en el derecho agrario involucran temas de producción, temas que tengan que ver mucho con la subsistencia de las personas agricultoras y de las encargadas de la producción, que el mismo legislador ha considerado darles una protección especial; más que todo por la sensibilidad de la materia agraria, como dije, el tema de producción para conservar una empresa un negocio agrario lo que viene a justificar la necesidad de regular un desahucio en materia agraria.*

Desde una perspectiva general.

¿Cómo define el proceso monitorio y sumario?

Respuesta del Dr. López González

*El proceso monitorio, es un proceso rápido, previsto únicamente para cuando la relación de las partes conste documentalmente, precisamente esta característica permite evitar una discusión de que si existe o no existe una relación contractual.*

*Por ejemplo, en el monitorio arrendaticio es muy común que quien ocupa el inmueble alegue que vive ahí porque tiene algún derecho, pero como es claro este proceso no permite alegaciones porque tiene estipulado o delimitado los casos en los que procede, por lo que es mucho más rápido, es un proceso más limitado en la discusión a diferencia del proceso sumario.*

*El sumario precisamente está hecho para que ahí se discuta ampliamente si hay o no hay una relación de arrendamiento, que es una discusión que efectivamente se puede plantear en un proceso sumario, que es más amplio; por eso se dice que es la necesidad de hacer un proceso monitorio y un sumario.*

¿Cuál es la diferencia de un proceso a otro, si los dos tienen la idea de ser procesos de conocimiento, por lo que tienen la característica de ser rápidos y que van en busca de una justicia pronta y cumplida?

Respuesta del Dr. López González

*La diferencia fundamental es que el proceso monitorio es más limitado en la discusión que el sumario.*

*Precisamente porque en el monitoreo la relación que se establezca debe de existir documentalmente, no hay duda que entre las partes se dio una relación contractual siendo uno un deudor y el otro el acreedor.*

Dentro de la misma pregunta, le volví a plantear que en cuanto al punto en donde se considera que estos procesos son de conocimiento, ¿usted está de acuerdo con esa naturaleza que se les da a ambos procesos?

*Vamos a ver, el proceso sumario es un proceso de conocimiento sin duda, se considera así indiscutiblemente, a diferencia del monitorio que puede eventualmente ser de conocimiento, por qué, porque el juez siempre tiene la obligación de dictar una resolución dando una orden, pero en el monitorio esa etapa de conocimiento, de discusión de análisis puede no darse solo cuando el demandado cumple con la orden emitir la sentencia ya sea el pago de una obligación o desalojar el inmueble.*

*En síntesis, definitivamente ambos procesos son de conocimiento, podemos catalogar al monitorio como un eventual proceso de conocimiento dependiendo, ¿qué es lo que determina que sea de conocimiento? Bueno la existencia de una demanda, contestación, prueba y sentencia, y el conocimiento al que se refiere la doctrina, es al conocimiento que debe adquirir el juez a través del proceso, en un monitorio cuando el demandado no se opone todas esas etapas de conocimiento no se cumplen, por eso se dice que es eventualmente de conocimiento.*

¿Siente usted que con la entrada en vigencia del nuevo y ahora actual CPC se dieron grandes innovaciones para el proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio?

Respuesta del Dr. López González

*Me parece que existe una diferencia en cuanto al plazo para oponerse, hay una limitación de las excepciones, en el sumario de desahucio recuerdo que varias de las causales se pasaron de manera exclusiva para el proceso monitorio arrendaticio siempre y cuando conste documentalmente, siendo eso los aspectos más relevantes, porque si bien es cierto la oralidad ya estaba implícita en la ley monitorio arrendaticio y la ley de cobro, lo que pasa es que ahora todo se contempla dentro de un mismo cuerpo normativo.*

Desde su punto de vista.

¿Realmente existe una duplicidad de la causal de vencimiento de plazo tanto para el proceso monitorio arrendaticio y sumario de desahucio, o es que hay duplicidad de procesos para resolver el mismo asunto, que para este caso en concreto es el desahucio?

Respuesta del Dr. López González

*No hay duplicidad procesal porque ambos procesos están previstos para diferentes causales, o se puede decir que, para presupuestos diferentes, pero no vienen a regular lo mismo.*

*Si alguien interpone un proceso monitorio arrendaticio bajo la causal de vencimiento de plazo es porque sabe que puede probarlo de manera documental, pero si este sabe que no tiene un contrato, unos recibos de pago o una orden judicial que anteriormente diera por válida la relación de arrendamiento, el proceso va a tener que ser un proceso sumario de desahucio, porque en él se debe probar que realmente existe esa relación. Es por esto que no se puede hablar de una duplicidad de causal, duplicidad de procesos se podría dar un eventual análisis para determinarlo, pero incluyendo un poco lo que viene a regular el proceso ordinario.*