



**Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología  
Seminario de Graduación**

**Artículo científico para optar por el grado de Licenciatura en Derecho con  
énfasis en Derecho Empresarial**

**Cómo afecta a las partes el concepto “notificación” en la aplicación del  
artículo 51 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos**

**Estudiante: Bachiller Karol Murillo Muñoz**

**Tutor: Lic. Eduardo Mora Castro**

## Contenido

Resumen .....	3
Abstract.....	4
1. Conceptos Relevantes del contrato de arrendamiento.....	5
<b>1.1 Contrato de arrendamiento</b> .....	5
<b>1.2 Arrendatario</b> .....	5
<b>1.3 Arrendante</b> .....	5
<b>1.4 Propiedad</b> .....	6
<b>1.5 Notificación</b> .....	7
<b>1.6 Comunicación Extrajudicial</b> .....	7
2. Obligaciones del arrendante y del arrendatario en el contrato de arrendamiento.....	8
<b>2.1 Obligaciones del arrendatario</b> .....	8
<b>2.2 Obligaciones del arrendante</b> .....	9
3. Aplicación de los conceptos “notificación” y “comunicación extrajudicial en el artículo 51 de la Ley N° 7527 .....	10
4. Análisis y discusión sobre el problema de la aplicación del concepto notificación en el artículo 51 de la Ley N° 7527 .....	13
5. Conclusiones .....	18
Bibliografía .....	19

# **Cómo afecta a las partes el concepto “notificación” en la aplicación del artículo 51 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos**

**Bach. Karol Murillo Muñoz<sup>1</sup>**

## **Resumen**

En Costa Rica la materia de arrendamientos tiene una amplia trayectoria, ya que desde el Código General de Carrillo hasta la actual Ley número 7527, los legisladores se han preocupado por regular aspectos referentes al desahucio.

La Ley N° 101 de 1942, fue la que tuvo mayor prevalencia como ley especial para la regulación de los contratos de arrendamiento, esto a pesar de las diversas reformas que se dieron con el paso del tiempo hasta llegar a la actual Ley N° 7527.

En nuestro país La ley N° 101 de 1942 estaba dotada de una protección excesiva hacia el inquilino, con lo que se provocaba un desaliento de la inversión en la construcción y creaba un régimen legal que no se ajustaba al derecho de propiedad; es a raíz de esta problemática que se propone el proyecto de ley de inquilinato que exponía una normativa que se encargará de equilibrar todos los aspectos relevantes que privan en la relación arrendaticia. Posteriormente esta ley de inquilinato sufre algunas reformas y se le denominó Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

La Ley número 7527, equilibra los aspectos económicos y jurídicos que privan en la relación arrendatario y arrendante, además brinda una protección al inquilino, en especial a los de escasos recursos sin que con esto se atente contra los intereses del arrendante, armonizando una actividad económica que debe ser eficiente con un concepto de justicia social, a pesar de que el legislador trató de crear y reformar normas para buscar un equilibrio para ambas partes, en esta ley se presentan ciertos problemas jurídicos que ponen a las partes en estado de indefensión a la hora de solicitar el desahucio, tal situación se analizará y a través de la presente investigación se demostrará que el concepto “notificación” causa un perjuicio a las partes en la aplicación del artículo 51 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

---

<sup>1</sup> Bachiller en Derecho. Candidata a Licenciatura en Derecho con Énfasis en Derecho Empresarial, ULACIT. Email: kmurillom551@hotmail.com

**Palabras clave: Arrendante, arrendatario, desahucio, inspección del bien, notificación.**

## **Abstract**

In Costa Rica the subject lease has a long history as from the General Code of Carrillo to the current law No. 7527, legislators have been concerned with regulating aspects relating to eviction.

The law No. 101 of 1942, was the one that was most prevalent as a special law for the regulation of the leases, this despite the various reforms that occurred over time into the current Law No. 7527.

In our country, law No. 101 of 1942 was endowed with excessive protection to the tenant, which is caused discouragement of investment in building and created a legal regime that did not fit the right of property is a result of this problem which is proposed tenancy bill setting out rules that will balance all relevant aspects that prevail in the tenancy. Later this law of tenancy been reformed and was called the General Law of Urban and Suburban Leases.

Law number 7527, balances the economic and legal aspects that deprive the tenant and lessee relationship also provides protection to the tenant, especially the poor with this without undermining the interests of the lessor, harmonizing economic activity to be efficient with a concept of social justice, despite the legislature sought to create and amend rules to find a balance for both parties, in this law there are certain legal problems that put the parties in a state of helplessness to when applying for the eviction, this situation will be analyzed and through this research will demonstrate that the concept of "notification" of an injury to the parties to the application of Article 51 of the General Law of Urban and Suburban Leases.

**Keywords: lessee, tenant, evictions, inspection of the property, notification**

# **1. Conceptos Relevantes del contrato de arrendamiento**

## **1.1 Contrato de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento es según Rivero (2002) aquel contrato que es producto de la coincidencia de dos manifestaciones de voluntad recíprocas, es decir, la oferta y la aceptación.

De Ruferio (1965) lo define como el convenio por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra por un tiempo determinado, y por el pago de un precio, el goce de una cosa

García (2008), por su parte, lo caracteriza como consensual, porque las partes acuerdan sus voluntades; bilateral, ya que se generan obligaciones recíprocas para el arrendante y el arrendatario, es oneroso, porque el goce de la vivienda se facilita a cambio de un precio, conmutativo, porque desde el momento de su celebración se saben las obligaciones y derechos de las partes.

El Tribunal Contencioso Administrativo mediante el voto de las diez horas con treinta minutos del nueve de mayo del dos mil ocho, es claro en indicar que:

*“el contrato de arrendamiento "carga" ambas partes con una serie de obligaciones recíprocas con respecto al uso, custodia y estado del bien objeto de la relación contractual, dentro del principio de buena fe que debe regir todo vínculo de esta naturaleza y que deben ser cumplidas a cabalidad como parte de su debido cumplimiento, a efecto de no incurrir en ningún tipo de responsabilidad civil”.*

## **1.2 Arrendatario**

Se le denomina también inquilino y es aquél que alquila una casa o parte de ella para habitarla, según Cabanellas (1988) es quien toma una cosa en arrendamiento, el artículo 8 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, lo define como la persona que paga un precio cierto y determinado. Artavia (2006), señala que el arrendatario es quien recibe el bien para su uso y goce a cambio de un precio que debe pagar.

## **1.3 Arrendante**

Cabanellas (1988) lo define como la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato; por su parte la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no da una definición exacta; sin embargo, se refiere a éste como el que cede el uso y goce de la cosa. Artavia (2006) lo describe como el que cede el uso y goce de la cosa, a cambio de recibir una renta.

## 1.4 Propiedad

La propiedad tradicional civilista se concibe como la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa.

El artículo 45 constitucional protege o ampara las propiedades (civil, intelectual, agraria, etc.) al determinar que la propiedad es inviolable, no pudiéndose privar a nadie de la suya, sino por un interés público legalmente demostrado. Así mismo los artículos del 264 al 276 de nuestro Código Civil, conciben la propiedad como un derecho real, que solo puede ser limitado por consentimiento de su propietario o por disposición de la Ley, mediante la cual, una cosa no solo se encuentra sometida a la acción y voluntad de una persona sino que se encuentra debidamente inscrita a su nombre.

Es decir, la propiedad es un derecho real por excelencia y el propietario cuenta con las facultades de uso, disfrute, servirse del mismo, entre otros. Este derecho otorga al propietario un señorío pleno sobre el bien, puede disponer de la cosa a su voluntad y, por supuesto, le otorga el derecho de defensa de éste.

Albadejo (1991) brinda una definición legal de este concepto especificando que *“la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”*. (p. 251)

El término propiedad se emplea en dos sentidos: uno impropio, que se refiere en general a los bienes y derechos patrimoniales; es decir, cuando se habla de propiedad se hace referencia a todos o cualquiera de ellos, y que al ser reconocida la propiedad privada como un derecho en el ordenamiento jurídico, no solamente tutela el derecho de propiedad sino que también el de usufructo, defensa, crédito, hipoteca, servidumbre, etc.; y otro riguroso; el cual significa uno de los derechos patrimoniales sobre los bienes: el máximo posible, es decir, en este sentido, la propiedad se puede definir como el poder jurídico pleno sobre una cosa. Además de ser un derecho otorgado por ley, la Sala Constitucional (2003) voto 3656 menciona que es el derecho en virtud del cual una cosa queda sometida de modo absoluto y exclusivo a la voluntad y acción de una persona.

La propiedad es un derecho real, autónomo, no depende de ningún otro; es perpetuo, ya que no se extingue, exclusivo porque solamente el propietario tiene la potestad de disponer de su bien con exclusión de los demás, es inviolable; Hernández (1998) concibe el derecho de propiedad como un poder de disposición jurídico, porque el titular tiene la posibilidad de hacerlo respetar de manera coercitiva frente a los demás sujetos del ordenamiento jurídico, razón por la cual en cuanto a derecho real por excelencia reviste de naturaleza erga omnes y es oponible a toda la sociedad.

## **1.5 Notificación**

La Guía Práctica de Notificaciones Judiciales del Poder Judicial (2008) define la notificación como el “acto de dar a conocer a los interesados la resolución recaída en un trámite o en un asunto judicial. Comunicación de lo resuelto por una autoridad de cualquier índole”.

Según directriz jurídica Nº 0016 (2006), una notificación hecha de forma correcta le asegura a la persona a quien corresponde enterarse de la misma y, además, define en qué momento tuvo lugar esa transmisión oficial de la información, es decir, no solo se asegura de conocer la decisión que se trata, sino que además podrá hacer uso de los medios jurídicos idóneos para resguardar sus intereses. La Guía Práctica de Notificaciones Judiciales indica:

*“Al hacerse de forma correcta se preserva la continuidad del trámite judicial o administrativo correspondiente, pues la fecha de la notificación define los términos preclusivos dentro de los cuales podrá el notificado ejecutar los actos a su cargo. Resultan, por tanto, realizados el valor de la seguridad jurídica y los principios procesales de celeridad y economía”. (pag. 28)*

La Real Academia Española define como notificación, al documento en el que consta una resolución comunicada.

## **1.6 Comunicación Extrajudicial**

No se encontró en la doctrina ni en la ley una definición para la comunicación extrajudicial; sin embargo, la Sala Constitucional, voto 6667-95 se refiere a éstas - específicamente las atinentes al contrato de arrendamiento- como las comunicaciones importantes para el desarrollo del contrato de arrendamiento, estas son extraprocesales, es decir, extrajudiciales, y su finalidad es promover la comunicación entre las partes durante el tiempo de vigencia del contrato. Este tipo de comunicación no se hace en términos conflictivos ni de tensión, de modo que se fomentan las relaciones de manera no oficial, pero con cierto formalismo.

## **2. Obligaciones del arrendante y del arrendatario en el contrato de arrendamiento**

### **2.1 Obligaciones del arrendatario**

El artículo 44 de la Ley 7527 establece las obligaciones del arrendatario, para el análisis de este artículo nos interesa el inciso c) que establece que el arrendatario debe conservar la cosa arrendada en buen estado.

Dentro del contrato de arrendamiento, el arrendatario debe actuar como un buen padre de familia en la utilización y conservación del bien, así lo establece el artículo 1138 del Código Civil; según Luque (2008) la obligación de conservación del arrendatario es esencial en el contrato de arrendamiento, en la medida en el que el resultado económico esperado consiste en el disfrute temporal de la cosa arrendada que posteriormente se restituye al propietario; es decir, el arrendatario tiene derecho a usarlo y disfrutarlo de manera diligente, y como consecuencia del incumplimiento a la obligación de conservar el bien en buen estado, el arrendatario debe responder por los daños y perjuicios causados al inmueble, ya sea por dolo, culpa, falta o negligencia.

La responsabilidad del arrendatario de responder y reparar los daños causados al inmueble, no solo abarca los ocasionados por su dolo o culpa, sino, que también comprende los causados por las personas respecto de las cuales el arrendatario asume la posición de garante, salvo caso fortuito, fuerza mayor o deterioro normal del bien.

Es importante señalar que cuando un arrendante pretenda un reclamo por daños al inmueble no se trata de cualquier tipo de daño, al respecto la Sala Primera de la Corte Voto 57 ha dicho:

*“No cualquier daño da pie a la obligación de resarcir. Para tal efecto, han de confluir, básicamente las siguientes características para ser un daño resarcible: **A) Debe ser cierto; real y efectivo, y no meramente eventual o hipotético, no puede estar fundado en realizaciones supuestas o conjeturales... En lo relativo a la magnitud o monto (seriedad) del daño, ello constituye un extremo de incumbencia subjetiva única del damnificado, empero el derecho no puede ocuparse de pretensiones fundadas en daños insignificantes, derivadas de una excesiva susceptibilidad.** B) Debe mediar lesión a*



*un interés jurídicamente relevante y merecedor de amparo. C) Deberá ser causado por un tercero, y subsistente, esto es, si ha sido reparado por el responsable o un tercero (asegurador) resulta insubsistente”.* (Subrayado y negrita no es del original).

Por otra parte el artículo 34, en su último párrafo, señala: “*el arrendatario deberá comunicar de inmediato al arrendador, la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al bien*”.

Esta comunicación que debe hacer el arrendatario, es para evitar que el daño ocasionado por el deterioro de la cosa se torne mas grave y de alguna manera pueda provocar que se le impida darle el uso al que ha sido destinado.

Por lo anterior, se expone que a pesar de darse una transmisión temporal del bien por parte del arrendante, este no pierde la facultad de velar por la integridad de su propiedad, con lo cual se justifica la inspección del bien señalada en el artículo 51 de la Ley 7527; tal y como lo indica Artavia (2006) “*el contrato de arrendamiento es temporal de uso de una cosa ajena*” (pág. 412) por lo que al finalizar el mismo es deber del arrendatario devolverlo en el mismo estado, o bien con el deterioro de uso normal del inmueble, pero no con daños graves ocasionados por acción u omisión.

## **2.2 Obligaciones del arrendante**

El artículo 26 de la LGAUS señala son obligaciones del arrendante aunque no exista pacto expreso, de nuestro interés el inciso c) *conservar la cosa en buen estado, conforme a las disposiciones de esta ley y el contrato de arrendamiento*. Vemos como la norma no permite eximir de esta responsabilidad al arrendante, ya que las obligaciones contractuales no son asumidas de forma autónoma por el arrendante, y a pesar de no existir un contrato o bien si el mismo existiese, no se tendría como válida una cláusula que establezca la exclusión de dicha responsabilidad por parte del arrendante.

Por otra parte los artículos 33 y 34 de la ley 7527 establecen que al arrendante le corresponde realizar las reparaciones necesarias para la conservación del bien, así como velar por el buen estado del mismo, salvo que demuestre que el arrendatario no tuvo el cuidado de un buen padre de familia y por consiguiente no cumplió con el deber de conservar el bien en buen estado y el deterioro del bien le sea imputable.

Dentro de las reparaciones que le corresponden al arrendante se encuentran los daños ocasionados por deterioro normal del bien, sin embargo estas reparaciones las partes pueden convenir a quien le corresponden y en caso de no encontrarse en el contrato pacto al respecto, le corresponderán al arrendante.

Es significativo destacar que la ley indique y delimite cuales daños debe reparar el arrendante ya que al existir una causal de desahucio por no permitir la inspección del bien y haya sospecha de que se ha causado un daño, el arrendante puede utilizar cualquier tipo de daño para resolver el contrato. Sin embargo se ve limitado su derecho de propiedad cuando tiene certeza de un daño y el arrendatario no permite la inspección del bien, ya que al presentarse al Juzgado a solicitar el desahucio el voto 6667 de la Sala Constitucional no le permite ni siquiera que le den curso a la demanda.

Dentro de este artículo es importante el desarrollo de las obligaciones de ambas partes en la relación arrendaticia, ya que lo que se pretende demostrar es como afecta el concepto notificación y comunicación extrajudicial a ambas partes en la aplicación del artículo 51 inciso c) de la ley 7527.

De todo lo anteriormente expuesto, podemos determinar que con base en las obligaciones de ambas partes es que la ley brinda un mecanismo de protección tanto para uno como para otro, estableciendo causales de resolución del contrato en caso de incumplimiento dentro de las cuales se encuentra el desahucio por no permitir la inspección del bien, y no solamente por el simple hecho de no permitirla sino por causar daños graves al inmueble, sin embargo, como se analizará a continuación se presentan algunos problemas a la hora de hacer efectiva esa potestad con la que cuenta el arrendatario en tribunales, por otra parte la comunicación de la inspección del inmueble ocasiona un perjuicio para el inquilino ya que no se trata de una notificación judicial sino de una comunicación entre partes.

### **3. Aplicación de los conceptos “notificación” y “comunicación extrajudicial en el artículo 51 de la Ley N° 7527**

Tal y como lo indica el artículo 19 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, *“una parte de la relación arrendaticia puede notificar a la otra,*

*mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato.*

*Cuando el destinatario no quiera o no pueda firmar el recibo del documento o no se encuentre en los lugares indicados, la notificación se entregará a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años que se halle en la casa de habitación o en el domicilio señalado. En tales casos, a falta de notario, la notificación se practicará ante dos testigos o ante la autoridad de policía del lugar, quienes deberán anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento”.*

Según lo indicado en este artículo y analizándolo desde la perspectiva del arrendatario, cuando este deba recibir una notificación del arrendante puede hacerlo por cualquier medio privado, sin embargo, el mismo artículo establece que en caso de no poder hacerla en el lugar indicado, sea el inmueble arrendado, o bien el arrendatario no quiera o no pueda recibirla, el arrendante debe realizar esta notificación mediante acta notarial, testigos o ante autoridad policial, con lo cual se le está dando el carácter de notificación, es este último párrafo el que contradice al primero ya que la Sala Constitucional 6667-95 ha manifestado lo siguiente: *“para efectuar estas comunicaciones no se requiere del cumplimiento de las garantías señaladas en el artículo 290 del Código Procesal Civil, debe hacerse personalmente, por policía o ante testigos o a una persona mayor de quince años y mediante la vía judicial”.*

Según lo que establece este voto estas comunicaciones no se rigen por lo establecido en la Ley de Notificaciones, sino que se trata de una comunicación extrajudicial entre las partes. Es decir, luego de requerir en dos ocasiones la inspección del bien, si esta no se puede realizar el arrendante puede solicitar el desahucio por la causal establecida en el artículo 51 inciso c) de la Ley 7527.

En contraposición, sea el arrendante, el artículo 19 deja claramente establecido que cuenta con la posibilidad de notificar al arrendatario prácticamente a través de cualquier medio, y que luego de haber sido notificado en dos ocasiones el arrendatario sobre esta inspección, o bien no haya querido recibirla, si esta inspección no se puede llevar a cabo, el arrendante queda facultado para pedir el desahucio, sin embargo, con la resolución de la Sala Constitucional 6667-95 se le pide al arrendante que demuestre que hay certeza de un daño para poder ordenar el desahucio, adicionalmente el arrendatario debe ser reincidente ocasionando daños, es decir, debe haber causado daños en más de dos ocasiones. Si alguna

de estas situaciones no se cumple el arrendante se ve imposibilitado para pedir la rescisión del contrato de arrendamiento a pesar de estar establecida la causal en la Ley 7527.

Con respecto a la inspección del bien la anterior ley de inquilinato en el artículo 28 establecía lo siguiente: *El arrendante tendrá derecho a visitar la casa o local una vez al mes, durante el día, estando presente el inquilino, para cerciorarse de la forma en que éste trata el inmueble arrendado. Para tal efecto, convendrá la hora y la fecha con el inquilino.*

*Cuando la demanda de desahucio se fundamente en la causal de que el inquilino causa daños de consideración al inmueble, **antes de dictar la resolución inicial en que se prevenga el desalojo, el Tribunal, por medio de una inspección y de una prueba pericial, establecerá la existencia, la magnitud y el monto de los daños, sin perjuicio de lo que luego se dispute y resuelva en sentencia.*** (Subrayado y negrita no es del original).

*Esa prueba se ordenará y recibirá a la brevedad, sin señalamiento de hora y fecha. El inquilino podrá intervenir si estuviere presente y, en todo caso, se le pondrá en conocimiento de la resolución inicial en que se le previene el desalojo”.*

Vemos como en la anterior ley de inquilinato cuando se solicitaba el desahucio por daños considerables al inmueble, la inspección y respectiva prueba pericial para determinar la gravedad del daño se llevaba a cabo por el Tribunal antes de ordenar el desahucio, con la actual ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos el artículo 51 de la LGAUS faculta al arrendante a inspeccionar el bien una vez al mes o “cuando las circunstancias lo ameriten”, al respecto la Sala en el voto anteriormente citado dice:

*“que sobre el derecho de posesión o de uso y disfrute que ostente el inquilino durante la vigencia del contrato, priva el derecho de propiedad del arrendante, y que la cosa que se arrienda se entrega para el uso y disfrute temporal del arrendatario, no autorizándose en ningún momento el abuso o destrucción de dicha cosa; por lo cual, para evitar la destrucción o desaparición de su propiedad y para verificar la conservación de su propiedad en resguardo de su derecho, **se faculta al arrendador la visita periódica ... esta norma se justifica únicamente en los casos en que el inquilino cause daños en forma reincidente -entiéndase más de dos veces- en la casa o local que ocupa, y que haya sido debidamente prevenido para su cesación.** Y es en la necesidad de probar los daños causados, que la norma permite que el propietario realice estas visitas en*

*forma periódica, una vez al mes por lo menos, acompañado de los técnicos o profesionales en la materia, y consecuentemente, podrá tomar fotografías, trazar planos y anotar los daños causados". (Subrayado y negrita no es del original)*

#### **4. Análisis y discusión sobre el problema de la aplicación del concepto notificación en el artículo 51 de la Ley Nº 7527**

En nuestro sistema existen dos formas para resolver un contrato; la resolución expresa o pacto comisorio expreso, y la resolución tácita establecida en el artículo 692 del Código Civil.

Tal y como lo señala Casafont (1979), en la primera, las partes pueden de manera expresa decretar la resolución del contrato, mientras que en la última la norma confiere a los contratos bilaterales una condición resolutoria implícita, en la cual se condiciona el incumplimiento de una prestación por parte de alguno de los contratantes y para ello debe hacerse valer en sede judicial precisamente porque es a través de mandato judicial que se determina si hubo incumplimiento o no.

En materia de arrendamientos aplica la resolución tácita, ya que cuando hay incumplimiento debemos acudir a la vía judicial para que se decrete el desahucio, el problema se presenta para el arrendante cuando el juez le indica que para darle curso al proceso de desahucio debe demostrar que hay certeza de un daño o bien que el inquilino es reincidente ocasionando daños, es decir, que ha ocasionado daños graves en dos ocasiones o más.

En cuanto al inquilino el término notificación le afecta ya que por tratarse de una comunicación entre las partes el arrendante puede simplemente acudir a la vía judicial a solicitar el desahucio alegando que el inquilino no permite la inspección del bien, máxime si este inquilino anteriormente ocasionó daños graves al inmueble, situación que no necesariamente se presenta al momento de que el arrendante solicita el desahucio, sino que lo hace porque ya no desea continuar arrendándole el bien y utiliza la causal establecida en la ley a su favor.

Es necesario analizar los artículos 19 y 51 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos para demostrar que el concepto "notificación" causa un perjuicio a las partes.

## **Artículo 19.- Notificación**

*“Una parte de la relación arrendaticia puede notificar a la otra, mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato.*

*Cuando el destinatario no quiera o no pueda firmar el recibo del documento o no se encuentre en los lugares indicados, la notificación se entregará a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años que se halle en la casa de habitación o en el domicilio señalado. En tales casos, a falta de notario, la notificación se practicará ante dos testigos o ante la autoridad de policía del lugar, quienes deberán anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento”.*

## **Artículo 51.- Inspección del bien**

*El arrendatario tiene el deber de permitir al arrendador la inspección de la cosa arrendada, conforme a las siguientes reglas:*

*a) El arrendador podrá visitar el bien, una vez por mes o cuando las circunstancias lo ameriten, en horas del día o en las horas que el establecimiento se encuentre abierto. Lo inspeccionará en presencia del arrendatario o, en su defecto, ante cualquier otra persona mayor de edad que se encuentre en la casa o local.*

*b) El arrendador podrá hacerse acompañar por un ingeniero civil o un arquitecto y por otro técnico, al inspeccionar las instalaciones o los accesorios del bien.*

*Durante la inspección, podrán trazarse planos, tomarse fotografías y anotarse los daños y los deterioros existentes.*

*c) Cuando el arrendatario no permita inspeccionar el bien, después de ser requerido en dos ocasiones mediante notificación, el arrendador podrá invocar la resolución del contrato.*

Los artículos 19 y 51 de la LGAUS fueron motivo de una acción de inconstitucionalidad voto 6667-95 ya que el accionante sostenía:

*“que el arrendatario puede notificar al inquilino mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato, lo cual estima contrario a lo dispuesto en el artículo 290 del Código Procesal Civil, ya que toda notificación debe hacerse personalmente, por policía o ante testigos o a una persona mayor de quince años y mediante la vía judicial; y por permitir la inspección del inmueble*

alquilado por parte del arrendatario, **lo cual considera una intromisión arbitraria y abusiva en la vida privada del inquilino y su familia** ya que el propietario puede hasta tomar fotos, trazar planos, acompañarse de otras personas, y hacerlo hasta una vez al mes o "cuando lo estime necesario" (Subrayado y negrita no son del original).

La Sala Constitucional con respecto a la notificación que señala el artículo 19 de la LGAUS, manifestó que esta se trata de una comunicación extrajudicial entre las partes, razón por la cual no debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 290 del Código Procesal Civil, indicando lo siguiente:

*“estas comunicaciones no se refieren a notificaciones dentro de un proceso, sino más bien a las comunicaciones importantes para el desarrollo del contrato de arrendamiento. Con ella se pretende fomentar la comunicación entre las partes durante la vigencia del contrato de arrendamiento, no de una manera conflictiva ni mucho menos de tensión, fomentando las relaciones en una forma no oficial pero con cierto formalismo, y procede hacerse mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato, pretendiéndose con ello facilitar la solución de posibles conflictos entre las partes del contrato de alquiler”.*

Según el fundamento de la Sala y con respecto a la aplicación del artículo 19 en relación con el artículo 51 de la LGAUS, se está dejando desprotegido al arrendatario en el sentido de que si luego de ser requerido en dos ocasiones no se puede hacer la inspección del bien la Ley establece esto como causal de resolución del contrato, entonces, como la Sala le da carácter de comunicación extrajudicial a la “notificación” de la inspección del bien, de qué forma demuestra el arrendatario que esa comunicación nunca se le hizo, o bien que el arrendante quería hacer la inspección en un momento no factible para el inquilino, y peor aún si anteriormente causó algún tipo de daño mínimo al inmueble, ya cumple con los requisitos exigidos para que se le pueda aplicar la causal, es importante destacar que en la anterior Ley de inquilinato específicamente en el artículo 14 la inspección del bien era autorizada por la autoridad judicial competente, mientras que ahora se deja a voluntad del propietario.

Si bien es cierto en la ley no está contemplada la notificación o prevención de un Juez para el desahucio por la causal del artículo 51, es interesante ver como esto si se establece para otros supuestos de incumplimiento en la misma ley, tal es el caso de las viviendas de interés social, artículo 104. Artavia (1998) en un principio los Tribunales en el área metropolitana rechazaban el trámite judicial cuando la prevención era referente al desalojo de locales comerciales cuando la causal era vencimiento del plazo, ya que argumentaban que esa causal era solo para

viviendas de interés social y adicionalmente el artículo 19 establecía el mecanismo de notificación privada que ya había sido revalidado por la Sala Constitucional, sin embargo posteriormente se cambió de criterio y los tribunales si permiten que la notificación de desahucio se haga a través de un Juez.

Entonces, si la ley permite que la comunicación de inspección del bien se haga a través de medios privados, porqué no darle mayor valor a esta comunicación y establecerla como una notificación formal, ya que a través de una resolución de un Juez practicada por un notificador este acto estaría dotado de pleno valor y eficacia para ambas partes y de este modo se les permitiría ejercer mejor su derecho, al arrendante de solicitar el desahucio por no haberse acatado la notificación y al arrendatario para demostrar si efectivamente fue notificado o no.

En la legislación colombiana con respecto a la notificación en materia de arrendamientos la Sentencia C-670/04, del 13 de julio de 2004 señala:

*“con la finalidad de garantizar el derecho de defensa en todos los procesos, el legislador ha previsto tanto la oportunidad como los diversos mecanismos procesales a través de los cuales las partes involucradas en los mismos pueden plantear al juez las argumentaciones y contra argumentaciones en torno a las cuales debe girar el correspondiente debate probatorio, **los cuales no excluyen, sino que por el contrario incluyen, todas aquellas alegaciones relacionadas con las notificaciones que corresponda hacer dentro del proceso o aún de aquellas que corresponda realizar fuera del mismo para efectos contractuales.***

*En efecto, la Corte ha mantenido una sólida línea jurisprudencial, en el sentido de que **la notificación, en cualquier clase de proceso, se constituye en uno de los actos de comunicación procesal de mayor efectividad, (...).** Así pues, en reiterada jurisprudencia la Corte ha **resaltado la importancia que presenta la notificación** en tanto que acto procesal encaminado a garantizar el ejercicio del derecho de defensa de quien debe acudir por ley a la contradicción del proceso, o de aquellas que deben realizarse por fuera del proceso para efectos contractuales, De tal manera, que asuntos como la ausencia de ciertas notificaciones o las innumerables y graves irregularidades en que se pueda incurrir al momento de efectuarlas, no pueden quedar sin posibilidad alguna de alegación por la persona afectada”. (Subrayado y negrita no son del original).*

Ahora bien, analizando el voto 6667-95 desde la perspectiva del arrendante con respecto al artículo 51 indica:

*“que sobre el derecho de posesión o de uso y disfrute que ostente el inquilino durante la vigencia del contrato, priva el derecho de propiedad del arrendante, y que la cosa que se arrienda se entrega para el uso y disfrute temporal del arrendatario, no autorizándose en ningún momento el abuso o destrucción de dicha cosa; por lo cual, para evitar la destrucción o desaparición de su propiedad y para verificar la conservación de su*



propiedad en resguardo de su derecho, se faculta al arrendador la visita periódica ... **esta norma se justifica únicamente en los casos en que el inquilino cause daños en forma reincidente -entiéndase más de dos veces- en la casa o local que ocupa, y que haya sido debidamente prevenido para su cesación.** Y es en la necesidad de probar los daños causados, que la norma permite que el propietario realice estas visitas en forma periódica, una vez al mes por lo menos, acompañado de los técnicos o profesionales en la materia, y consecuentemente, podrá tomar fotografías, trazar planos y anotar los daños causados. **Los legisladores consideraron oportuno ampliar la norma de manera tal, que se permite también estas visitas "cuando las circunstancias lo ameriten", justificándose en el hecho de que el inquilino persista en causar daños"**. (Subrayado y negrita no son del original)

La Sala Constitucional en este voto está dejando al arrendante en estado de indefensión con respecto a su derecho de propiedad, pues si bien es cierto se le faculta para la revisión periódica del bien y poder determinar que no hay daños en el mismo, y así velar por su conservación, para poder pedir la resolución del contrato por no haber alcanzado hacer dicha inspección luego de haberse comunicado la misma en dos ocasiones, debe probar que tiene certeza de un daño grave causado en el bien arrendado, además el inquilino debe ser reincidente y se establece que al menos en dos ocasiones anteriores debe haber causado daños.

Partiendo de lo anterior, el arrendante nunca va a poder demostrar que hay certeza de daños si no ha podido realizar la inspección del bien y adicionalmente tiene la limitante que el inquilino debe ser reincidente, pero si le ha comunicado y simple y sencillamente el arrendatario no permite la inspección, de qué forma demuestra el arrendante el daño ante un Juez.

El derecho de propiedad es concebido como un poder de disposición jurídico porque el titular tiene la posibilidad de hacerlo respetar de manera coercitiva frente a los demás sujetos del ordenamiento jurídico, sin embargo el voto 6667-95 de la Sala Constitucional no permite ejercer ese derecho al arrendante cuando solicita un desahucio por no poder demostrar el daño.

## **5. Conclusiones**

En nuestro país se han tutelado los derechos del arrendante y arrendatario a través del tiempo mediante leyes especiales, el derecho ha ido avanzando al igual que lo hace la sociedad, por eso ha sido necesario ir modificando esta legislación ya que en un principio la ley de Inquilinato estaba inclinada a proteger la parte más débil en el contrato de arrendamiento, la cual en doctrina se ha mantenido que es el inquilino; sin embargo esta situación provocó que el arrendamiento se volviera poco atractivo para los dueños de locales y viviendas de alquiler ya que el sector se estaba quedando desprotegido, a raíz de esta circunstancia se dieron ciertos cambios en la legislación con lo que surgió la Ley N° 7527 y a pesar de que el legislador trató de mantener un balance entre las partes, en esta ley se presentan ciertos problemas jurídicos.

Tal y como se demostró a través de la presente investigación, la interpretación jurisprudencial de los artículos 19 y 51 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, voto 6667-95 de la Sala Constitucional, coloca a ambas partes del contrato de arrendamiento en estado de indefensión. En el caso del arrendante cuando acude a solicitar el desahucio por no haber podido inspeccionar el bien arrendado, según lo que señala este voto debe demostrar que el inquilino causó daños al inmueble, o bien que este ha sido reincidente, es decir en mas de dos ocasiones. Como bien se sabe el contrato de arrendamiento se presume de buena fe, sin embargo, el arrendatario puede simple y sencillamente no permitirle al arrendante que realice la inspección y así no puede demostrar que efectivamente hay daños, definitivamente con esta interpretación se está despojando al arrendante de su derecho de propiedad al no poder oponerlo ante terceros; por otro lado si la comunicación que el arrendante debe realizar al inquilino de la inspección tuviera carácter de notificación formal, el panorama sería diferente porque se le da mayor valor a esa comunicación entre las partes y no tendría que demostrar la certeza de un daño, simplemente se cumple la causal de desahucio.

En el caso del arrendatario el perjuicio que sufre con la notificación es que tal y como lo indica la sala se trata de una simple comunicación entre las partes y permite que el propietario del bien pueda solicitar el desahucio si anteriormente el inquilino causó algún daño al inmueble aunque haya sido de manera involuntaria, al no poder demostrar el inquilino que nunca fue notificado de esa inspección puede proceder el desahucio, adicionalmente el arrendante puede solicitarle una inspección en horas que para el arrendatario sea imposible permitirle y ya hay una justificación para decir que no la permitió y solicitar el desahucio.

Queda demostrado que se debe dar el carácter de notificación a la comunicación entre las partes, tal y como se hacía en la ley de inquilinato, para así brindar esa protección a ambas partes y que ninguna de las dos se vea perjudicada ya sea por la mala fe en la ejecución del contrato o bien por la interpretación jurisprudencial que se le está dando.

## **Bibliografía**

- Albaladejo, M. (1991). *Derecho Civil III, Derecho de bienes. Volumen 3*. Barcelona: Editorial José María Bosch
- Artavia Barrantes, S. (1998). *Los Procesos de Desahucio y sus Causales*. San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia
- Artavia Barrantes, S. (2006). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de Costa Rica*. San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Dupas
- Cabanellas de la Torre, G. (1988). *Diccionario de Derecho Usual*. Buenos Aires: Ediciones Arayu.
- Casafont Romero, P. (1979). *La acción resolutoria y excepción de contrato no cumplido en la legislación costarricense, Ensayos de Derecho Contractual*. 2º edición. San José, Costa Rica
- De Ruferio, R. (1965). *Instituciones de Derecho Civil. Tomo 2, Volumen 3*. Madrid: Editorial DIJU
- García Gil, F. (2008). *El alquiler de vivienda*. Madrid: Editorial DIJU
- Hernández Valle, R. (1998) *La Constitución Política de la República de Costa Rica – Comentada y Anotada*. Costa Rica: Editorial Juricentro.
- Luque Jiménez. M. (2008). *Responsabilidad contractual y extracontractual en los arrendamientos urbanos*. Valencia: Editorial Tirant lo Blanch.
- Sala Constitucional, Voto N° 6667 de las 19:18 horas del 05 de noviembre de 1995. San José, Costa Rica
- Sala Constitucional, Voto N° 03656 de las 14:43 horas del 07 de mayo de 2003.
- Sala Primera, Voto N° 57 de las 14:30 horas del 11 de julio de 1997. San José, Costa Rica

- Sentencia C-670/04, del 13 de julio de 2004, expediente D-4865. Bogotá

### **Internet**

- Poder Judicial de Costa Rica. (2007). *Guía Práctica de Notificaciones Judiciales*. Recuperado el 23 de septiembre de 2009, de [http://www.poder-judicial.go.cr/dialogos/documentos/comisiones/notificaciones/Guia\\_practica\\_de\\_notificaciones\\_judiciales.pdf](http://www.poder-judicial.go.cr/dialogos/documentos/comisiones/notificaciones/Guia_practica_de_notificaciones_judiciales.pdf)
- Directriz Jurídica N° 0016-2006. Recuperado el 06 de octubre de 2009, de [www.sena.edu.co/.../0016%20-%203-2006-011597%20del%2011%20de%20junio%20-...](http://www.sena.edu.co/.../0016%20-%203-2006-011597%20del%2011%20de%20junio%20-...) -

### **Leyes**

- Código Civil N° 63, del 28 de septiembre de 1887.
- Código Procesal Civil N° 7130, del 16 de agosto de 1989, publicado en la Gaceta N° 208 del 03 de noviembre de 1989, alcance N° 35.
- Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 7527, del 10 de julio de 1995, publicada en La Gaceta N° 155 del 17 de agosto de 1995
- Constitución Política de Costa Rica, del 8 de noviembre de 1949.