

EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PRIORIDAD

*Trabajo presentado al Profesor Diego Baudrit
Derecho de la Contratación Privada II
por Anabel González C.
IV año 1984*

INTRODUCCION

Uno de los aspectos, en materia inquilinaria, que presenta mayores problemas en la vida práctica, es aquel que se refiere a cómo debe ejercitarse el derecho de prioridad establecido por la Ley de Inquilinato. Si bien esta Ley, a través de sus reformas, ha venido a llenar algunas de las lagunas que existieron originalmente con relación a este punto; y que la jurisprudencia, por otra parte, ha tratado de integrar otras, la cuestión no está todavía definitivamente resuelta. El presente análisis pretende arrojar alguna luz en este sentido, en la medida de lo posible.

Dada la inexistencia de doctrina patria en relación al punto concreto del ejercicio del derecho de prioridad, he fundamentado mi trabajo en los pronunciamientos de la jurisprudencia nacional y en la opinión de algunos notables juristas vinculados directamente con este aspecto.

Para una mejor exposición del tema, he considerado necesario dividir este análisis en tres capítulos fundamentalmente, a saber: nociones preliminares acerca del derecho de prioridad, condiciones previas al ejercicio del derecho de prioridad y, finalmente, un capítulo dedicado ya propiamente al ejercicio de dicho derecho. Cada uno de estas secciones se encuentra a su vez subdividida con el propósito de lograr una mayor claridad de los temas expuestos. Dado que el trabajo en sí consiste básicamente en una elaboración personal con respecto a la materia dicha, no he considerado necesario poner conclusiones, sino unas breves líneas a modo de consideraciones finales.

CAPITULO I

NOCIONES PRELIMINARES: EL DERECHO DE PRIORIDAD

1. CONCEPTO

El derecho de prioridad consiste en la facultad que tiene el inquilino de locales de comercio u oficinas para profesionales, obligado a desalojar por motivo de reparaciones o de una nueva construcción total, para volver a ocupar en ésta un local similar al que tenía en arrendamiento en la edificación reparada o demolida.

El derecho en referencia no es una mera expectativa de derecho, una simple posibilidad. Por el contrario, el derecho de prioridad es un haber en el patrimonio del arrendatario, que puede ser utilizado o no, ejercido o no, por cualquier motivo, pero es un derecho existente para él, no una esperanza de derecho. Por esto mismo, el propietario tiene el deber correlativo de hacerlo posible.

2. ¿ES UNA PRIORIDAD CON RELACION A TERCEROS EXCLUSIVAMENTE O TAMBIEN CON RESPECTO AL PROPIO DUEÑO DEL LOCAL ARRENDADO?

Es importante determinar si la prioridad concedida al inquilino es únicamente con respecto a terceros o si también operaría frente al propietario, supuesto último que se presentaría en la hipótesis de que el propietario decidiese construir en el terreno del edificio demolido una casa de habitación, un local comercial u oficina profesional para uso personal.

Dado que el uso y habitación son atributos del dominio de carácter primario y esencial, parece que habría que concluir que la prioridad del inquilino opera frente a terceros, pero no frente al propio dueño de la edificación. En estos casos, entonces, no tiene el inquilino ese derecho de prioridad, ni pareciera tampoco que el propietario tendría que indemnizarle la pérdida de su derecho, pues éste cede frente al del propio dueño. Así lo ha entendido la jurisprudencia nacional (1); sin embargo, cabe mencionar que el magistrado Fernando Baudrit Solera sostuvo reiteradamente el criterio contrario (2).

3. ¿ES UN EFECTO CONTRACTUAL O UNA OBLIGACION LEGAL?

Hemos dicho que frente al derecho de prioridad del inquilino, existe un deber correlativo del propietario de hacerlo posible. En relación con la naturaleza de este derecho y deber, la escasa doctrina patria no se ha pronunciado y la jurisprudencia no ha sido unánime.

El considerar al derecho de prioridad y su correlativo deber como efectos contractuales, implica aceptar que el contrato de arrendamiento no finaliza por el desalojo del inquilino del local que ocupa, por motivo de las reparaciones o construcción total del mismo, sino que sus efectos se suspenden hasta tanto el inquilino ejerza su derecho de prioridad y ocupe un local en el nuevo edificio, lo que constituiría no un nuevo contrato de arrendamiento, sino la continuación del mismo. En el caso en que el inquilino no quiera ejercitar su derecho, es en ese momento, entonces, que el contrato concluye. Esta posición ha sido sostenida en algu-

(1) Ver, entre otras, Sala de Casación, sentencia No. 59 de las 16:30 horas del 15 de junio de 1954, IS, IIT, p. 731.

(2) Ver, entre otras, voto salvado del magistrado Baudrit en Sala de Casación, sentencia No. 26 de las 15:20 horas del 12 de marzo de 1958, IS, IT, p. 506.

nas sentencias de nuestro país e interesa resaltar cuanto al criterio sostenido reiteradamente por el notable magistrado Fernando Baudrit (3).

Quienes sostienen la posición contraria, consideran que la obligación del propietario de darle prioridad al inquilino que ocupaba el antiguo local, es una obligación de carácter legal. La fuente de esa obligación y de su correlativo derecho no es un contrato, en virtud de que el arrendamiento que ligaba a propietario e inquilino durante la ocupación del antiguo local, terminó con el desalojo de éste último, puesto que los elementos esenciales del contrato, así como sus efectos, desaparecen: ni el inquilino sigue ocupando el inmueble ajeno, ni el arrendante disfruta más de su renta. Tal obligación del propietario y derecho del inquilino provienen de la ley, que expresa e imperativamente lo dispone en el artículo 9 de la Ley de Inquilinato. Esta tesis ha sido la más apoyada por nuestra jurisprudencia (4), y considero que es la más acertada, dado el carácter con que contempla la Ley de Inquilinato el derecho de prioridad. Claro que las partes no se desvinculan por completo con el desalojo, pues se incrusta entre ellas el derecho de prioridad que tiene el inquilino, pero ello es en virtud de que la ley así lo dispone y no por efecto del contrato de arrendamiento original, el cual no se suspende con el desalojo, sino que termina.

4. FUNDAMENTO

El hecho de que el derecho de prioridad se le conceda al inquilino de locales de comercio u oficinas para profesionales, y no al de casas de habitación, tiene un fundamento muy claro. El comerciante o profesional tiene un punto comercial que es inherente al local que ocupa y al que se le atribuye un valor patrimonial, por lo cual debe serle del mejor modo garantizado. Es decir, el hecho de tener que cambiar de ubicación un local para comercio, fundamentalmente, o una oficina, afecta el patrimonio del comerciante o profesional, en el tanto en que repercute sobre su clientela. Es por ello, que se protege a estos inquilinos preferencialmente. Es claro que esta situación no se presenta con las casas de habitación, por lo que no hay motivo para proteger especialmente, en este sentido, a sus inquilinos.

5. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO SI FRUSTRA EL DERECHO DE PRIORIDAD DE SU EX-INQUILINO

Como el derecho de prioridad es un verdadero derecho, un haber en el patrimonio del ex-arrendatario y no una mera expectativa de derecho, su frustración acarrea responsabilidad al propietario. Es decir, si el ex-arrendante, con su actuación, incumple su deber de dar prioridad a su ex-inquilino en el arrendamiento del nuevo local, debe indemnizarle a éste los daños y perjuicios que le cause, de conformidad con el artículo 702 del Código Civil, a falta de regla expresa en la Ley de Inquilinato.

¿Podría el ex-arrendatario solicitar la ejecución forzosa de la obligación del propietario? Pareciera que no, puesto que en algunos casos no le cabría interés para solicitarla, pién-

(3) Ver, entre otras, la nota del Lic. Baudrit en Sala de Casación, sentencia No. 53 de las 15:45 horas del 28 de mayo de 1965, IS, IIT, P. 959.

(4) Ver, entre otras, las sentencias de la Sala de Casación:

- No. 59 de las 16:30 horas del 15 de junio de 1954, IS, IIT, p. 731.
- No. 26 de las 15:20 horas del 12 de marzo de 1958, IS, IT, p. 506.
- No. 53 de las 15:45 horas del 28 de mayo de 1965, IS, IIT, p. 955.
- No. 37 de las 14:30 horas del 06 de abril de 1971 (sin publicar).
- No. 15 de las 15:00 horas del 22 de marzo de 1979 (sin publicar).
- No. 47 de las 14:45 horas del 6 de setiembre de 1983 (sin publicar).

ses, por ejemplo, en los casos de transformación de la estructura del inmueble, cuya nueva forma no conviene a sus necesidades; y en aquéllos en que si estuviera interesado en hacerlo, por ejemplo, si el propietario arrienda a terceros, no pareciera posible perjudicar a estos terceros por un incumplimiento del propietario, ni pareciera existir tampoco medio legal alguno para obligarlos a desalojar.

Así, en principio, el ex-inquilino al cual le ha sido violado su derecho de prioridad, solo puede solicitar la indemnización por los daños y perjuicios que ello le haya causado, y no la ejecución forzosa del deber de darle prioridad que tiene el propietario.

CAPITULO II

CONDICIONES PREVIAS AL EJERCICIO DEL DERECHO DE PRIORIDAD

1. DESOCUPACION DEL LOCAL

El propietario que tenga necesidad de destruir uno o varios de sus locales debe solicitar la desocupación de los mismos. Esta desocupación puede ser voluntaria, si así lo convienen propietario e inquilino; o puede ser por la vía de desahucio. En este caso, de conformidad con los últimos párrafos del artículo 14 de la Ley de Inquilinato, el propietario deberá pedir judicialmente el desalojo con cuatro meses de anticipación, por lo menos. A su vez, al plantear la acción de desahucio, debe el propietario cumplir con tres requisitos, a saber: presentación de los planos del nuevo edificio, demostración de que la nueva construcción tendrá un valor por lo menos tres veces mayor del que tiene la actual, construcción y garantía de que la nueva edificación se iniciará dentro de los treinta días siguientes al desalojo. Si no cumple con alguno de esos requisitos, violándolos, se considerará como estafa penada con prisión; salvo que se trate de un atraso para iniciar la construcción, por motivo de fuerza mayor, caso fortuito, o algún otro plenamente justificado, en cuyo caso se exonera de responsabilidad.

Con el desalojo, el antiguo contrato de arrendamiento entre el propietario y el inquilino del local que va a ser destruido o remodelado, termina. En ese momento, se extingue el contrato entre ambos; y surge, por disposición legal, el derecho de prioridad del inquilino, derecho que podrá ser ejercido una vez finalizada la construcción.

2. CONSTRUCCION DE LA NUEVA EDIFICACION

Una vez desalojado el inquilino, debe el propietario iniciar la construcción de conformidad con los requisitos establecidos por el artículo 14 de la Ley de Inquilinato.

Sin embargo, al llegar aquí debemos cuestionarnos un aspecto importante, a saber: ¿está el propietario obligado a construir este nuevo edificio de una manera similar a la antigua edificación, de modo que satisfaga los intereses de su ex-inquilino?

La jurisprudencia ha sido clara y reiterada en sostener una respuesta negativa (5). Una de las facultades que posee el propietario con respecto al bien de su propiedad, es la de transformación, contemplada por el artículo 264. 3 del Código Civil. El propietario, en ejercicio de este derecho de transformación del dominio de lo que le pertenece, puede darle a la nueva

(5) Ver, entre otras, las sentencias de la Sala de Casación:

- No. 78 de las 10:30 horas del 29 de julio de 1954, IIS, IT.
- No. 86 de las 15:15 horas del 7 de agosto de 1959, IIS, IT, p. 318.
- No. 37 de las 14:30 horas del 6 de abril de 1971 (sin publicar).

construcción la forma y estructura que mejor le convenga y desee, sin estar obligado a satisfacer las necesidades del inquilino, y darle a la nueva edificación la forma que éste pretenda. Ahora bien, este derecho de transformación no es tan absoluto, pues si bien el propietario puede construir libremente, adoptando la estructura que desee, si tal construcción, por la forma en que está diseñada, imposibilita al ex-inquilino para ocupar ese nuevo local, el propietario debe indemnizarle. Es decir, si en virtud del derecho de transformación el propietario hace imposible el derecho de prioridad del inquilino, está incumpliendo una obligación legal que tiene con respecto a éste, por tanto, su obligación se transforma en la de indemnización de daños y perjuicios.

3. COMUNICACION FORMAL DE LA TERMINACION DEL NUEVO EDIFICIO

Una vez que la nueva edificación está terminada, que, por cierto, no existe plazo alguno para finalizarla, debe el propietario, de acuerdo con el último párrafo del artículo 13 de la Ley de Inquilinato, comunicárselo formalmente a su ex-inquilino. Es a partir de esta comunicación que empieza a correr el plazo para que éste último ejercite su derecho de prioridad.

Antes de 1971, éste era uno de los problemas en que más se debatía la jurisprudencia nacional. En algunas sentencias, si bien eran la minoría, se sostuvo que al ser el derecho de prioridad un derecho activo que la ley acuerda en favor del ex-inquilino, debe ser éste quien lo ejercite, requiriendo al propietario para que le entregue el nuevo local, cuando de cualquier modo se enterare que estaba en condiciones de ser ocupado nuevamente (6). En los otros fallos, que eran la mayoría, se sostenía, al igual que como sucedía normalmente en la práctica, que era el propietario el encargado de avisar de alguna manera al inquilino que el edificio estaba ya listo y que podía ejercer su derecho de prioridad. Sin embargo, al no haber disposición legal al respecto, se presentaban enormes controversias acerca del modo de comunicación de la terminación del edificio y se aceptaban medios tan poco seguros como, por ejemplo, el de la publicación en cualquier periódico.

La Ley No. 4898 de 1971 vino a aclarar este aspecto al establecer, entre otros, la obligación del propietario de comunicarle formalmente al ex-inquilino, la terminación de la construcción.

Esta comunicación que le hace el propietario al inquilino, como regla general, debe contemplar dos aspectos. Por un lado, la comunicación debe informar al ex-inquilino que la construcción está ya terminada, por lo que puede ejercitar su derecho de prioridad. Es decir por este medio, el propietario le propone al ex-inquilino entrar en una nueva relación inquilinaria. Por otra parte, debe contener el precio que el propietario está cobrando por el nuevo local, es decir, debe contener una oferta del precio del arrendamiento. Precio éste que, para efectos de la oferta, puede fijar libremente el propietario. De este modo, la comunicación viene a proponer dos ofertas al ex-inquilino: una referente a una nueva relación inquilinaria y otra referente al nuevo precio. Al implicar una oferta, esta comunicación debe ser individual y reunir las características de aquéllas, es decir, ser declarada, dirigida, precisa y completa. Características de aquéllas, es decir, ser declarada, dirigida, precisa y completa.

Además, de conformidad con el párrafo final del artículo 13, como decíamos, la comunicación tiene que ser formal, es decir, hecha por un medio fehaciente como, por ejemplo, el acta notarial, la carta certificada, la comunicación telegráfica, etc. (7)

(6) Ver, entre otras, Corte de Casación, sentencia No. 82 de las 15:30 horas del 29 de julio de 1958, IIS, IT.

(7) Casafont-Odor, Pablo. Legislación y jurisprudencia sobre inquilinato en Costa Rica. Editorial Juricentro S A San José 1977. pp. 104.

CAPITULO III

EJERCICIO DEL DERECHO DE PRIORIDAD

1. PLAZO

A partir de la comunicación que el propietario le hace al ex-inquilino, tiene éste un plazo para ejercitar su derecho de prioridad.

Antes de 1971, la situación al respecto era confusa, puesto que la Ley de Inquilinato no establecía un plazo determinado, concreto, dentro del cual debería ejercitarse el derecho. La jurisprudencia anterior solía, para dar solución al problema, aplicar las reglas normales para la aceptación de la oferta de contrato contempladas por los artículos 1011 y 1012 del Código Civil.

La Ley No. 4898 de 1971 estableció un plazo de quince días para que el ex-inquilino ejercitase su derecho, plazo éste que, según lo califica el propio párrafo final del artículo 13, es de caducidad. De modo que si el ex-arrendatario no ejercita su derecho dentro de este plazo, pierde ese derecho, por el sólo transcurso del tiempo.

2. ACEPTACION DE LA OFERTA DEL PROPIETARIO

El ejercitar el derecho de prioridad consiste en aceptar la oferta del propietario dentro de los quince días que la ley concede para ello. Si el ex-inquilino no acepta dentro de estos quince días se entiende que no desea ejercitar su derecho de prioridad y, por tanto, el propietario queda en absoluta libertad para arrendar el nuevo local a terceros, tal y como sucedería si el ex-inquilino manifiesta expresamente que no desea hacer uso de su derecho de prioridad.

Ahora bien, hemos dicho que la comunicación que el propietario le hace al ex-arrendatario en realidad contiene dos ofertas: una referida a la nueva relación inquilinaria y otra referida al precio de ese arrendamiento. La aceptación que el ex-inquilino tiene que dar para ejercitar su derecho de prioridad se refiere, por lo menos, a la relación inquilinaria que el propietario le propone. Es decir, es indispensable, para que el ex-inquilino haga uso de su derecho de prioridad, que acepte la nueva relación inquilinaria, que manifieste su deseo de volver al local. No es, por el contrario, necesaria su aceptación en cuanto al precio que le propone el dueño del local, aunque bien podría suceder que lo aceptara también. De este modo, el precio del arrendamiento puede determinarse por consenso entre las partes, aunque sea solo una de ellas la que lo propone unilateralmente; o bien, podría determinarse por fijación judicial, si las partes no logran ponerse de acuerdo entre sí, supuestos éstos que pasaremos a examinar seguidamente; no sin antes recalcar que el ex-inquilino ejercita su derecho de prioridad desde que acepta volver al edificio, independientemente de si acepta o no el precio del arrendamiento que le propone el propietario.

A. PROPIETARIO Y EX-INQUILINO ACUERDAN ENTRE SI EL NUEVO PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

Propietario y ex-arrendatario pueden ponerse de acuerdo entre ellos, sin necesidad de recurrir a la fijación judicial, acerca del precio del nuevo arrendamiento.

Puede suceder que el ex-arrendatario acepte en forma completa la oferta del dueño del local, en el sentido de aceptar volver al nuevo local y por el precio que le propone el propietario. Debe, por tanto, el ex-inquilino comunicarle, dentro de los quince días, su decisión al propietario, y como la Ley de Inquilinato no dispone expresamente la forma en que debe

hacerlo, podría pensarse que, aplicando las reglas generales de la oferta de contrato, podría hacerlo de palabra, por escrito o por hechos de los que necesariamente se deduzca su consentimiento, según el artículo 1008 del Código Civil. Sin embargo, pareciera más conveniente que el ex-arrendatario expresara este consentimiento por algún medio fehaciente de probar.

Comunicada en este caso la decisión del ex-inquilino al propietario, se conserta, entonces, el contrato de arrendamiento entre ambos, y no hay problema alguno.

Podría también el ex-inquilino hacer, a su vez, una contraoferta de precio al propietario, dentro de los quince días. En este caso, aceptada por el propietario, se consertaría igualmente el contrato de arrendamiento.

En estos supuestos no parece existir mayor complicación. Sin embargo, debe mencionarse que éstas hipótesis se dan las menos de las veces en la práctica, ya que normalmente, dados los intereses contrapuestos de las partes, no están de acuerdo en el precio. En estos casos, entonces, es cuando puede recurrirse a la fijación judicial del alquiler.

B. PROPIETARIO Y EX-INQUILINO NO LOGRAN ACORDAR ENTRE SI EL NUEVO PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: FIJACION JUDICIAL DEL ALQUILER

A partir de 1971, con la reforma introducida por la Ley No. 4898, si las partes no llegan a ningún acuerdo para determinar el nuevo precio de la renta, el interesado puede solicitar la fijación judicial del alquiler, de conformidad con el primer párrafo del artículo 13 de la Ley de Inquilinato.

Antes de 1971, si el ex-arrendatario deseaba regresar al local debía aceptar el precio que el propietario fijase, puesto que la única disposición legal que existía al respecto era el párrafo final del artículo 12 de la Ley de Inquilinato, que establecía la libertad de fijación del precio. Ese era el sentido de la mayoría de la jurisprudencia patria de ese entonces. Sin embargo, cabe resaltar, aun en esa época, el criterio del Magistrado Baudrit, para el cual un precio excesivamente alto hacía nugatorio el derecho de prioridad, por lo cual, para él, prioridad para volver a ocupar el local y libertad para que el propietario fije la renta son extremos que no compaginan y se excluyen el uno al otro (8).

En efecto, como una fijación exagerada por parte del propietario del precio hacía nugatorio el derecho de prioridad, se estableció este párrafo primero del artículo 13 de la Ley de Inquilinato y la posibilidad del interesado de plantear las diligencias judiciales para la fijación de precio. Esta es la solución, entonces, para cuando el ex-inquilino acepta la relación inquilinaria que le propone el propietario, pero no por el precio que éste le ofrece. Cabe aclarar, antes de seguir adelante, que el "interesado" a que se refiere este artículo 13 si bien normalmente es el arrendatario, por razones obvias, nada impide que lo pudiera ser el propietario y que planteara las diligencias al avisar al ex-inquilino que ya está terminado el local; o que las diligencias las planteasen ambos de mutuo acuerdo.

En relación con este tema, y dada la omisión de la ley, se presenta el problema de determinar si basta, en este caso, plantear las diligencias judiciales dentro de los quince días, o si es necesario que el ex-inquilino le comunique al propietario que acepta el contrato que le propone, pero no por el precio ofrecido y que, por tanto, planteará diligencias para la fijación judicial del alquiler. Una sentencia reciente ha dicho que, dado que la Ley de Inquilinato no exige una formalidad especial para que el consentimiento se produzca, cabría aplicar el artículo 1008 del Código Civil, por lo que bastaría entonces el sólo planteamiento de las diligencias judiciales (9). Tal es el criterio sostenido por el magistrado Francisco Chacón:

(8) Ver, entre otras, la nota de dicho magistrado, en Sala de Casación, sentencia No. 17 de las 17:00 horas del 21 de enero de 1958, IS, IT, p. 357.

(9) Sala de Casación. Sentencia No. 47 de las 14:45 horas del 6 de setiembre de 1983 (sin publicar).

Bravo y por el juez superior Mario Ramírez Segura (10). Este último incluso va mas alla y afirma que lo que interesa es que el ex-inquilino plantee las diligencias dentro de los quince días, sin importar el momento en que la notificación de tales diligencias le llegue al propietario. No comparto esta última opinión, pues si bien es posible admitir que basta plantear las diligencias judiciales dentro de los quince días, es necesario, bien sea por la notificación de ellas o por cualquier otro medio, que se le comuniqué al propietario tal voluntad del inquilino dentro de los quince días que establece la ley. Ello porque si bien el consentimiento puede manifestarse incluso por hechos de los que necesariamente se deduzcan, tal manifestación debe ser de conocimiento oportuno de la otra parte. Debe ser así, incluso, para seguridad del propietario, en el sentido de que éste no alquile el nuevo local pasados los quince días sin tener noticia alguna y luego se encuentre con la sorpresa de una notificación, que le llega más tarde, de unas diligencias judiciales. Tal es el criterio sostenido por una de las más recientes sentencias de la Sala Primera de la Corte de Justicia (11).

Ahora bien, si el ex-inquilino plantea las diligencias judiciales para la fijación de la renta, debe aceptar el precio que sea establecido por el juez y, por tanto, una vez determinado éste, consertar el contrato de arrendamiento del nuevo local con el propietario. Ello es así, pues desde que el inquilino acepta regresar al nuevo local está dando su consentimiento para ello, independientemente de cual va a ser el precio que fije la autoridad judicial. Si el ex-inquilino decide no aceptar el precio fijado por el juez y no celebrar, por tanto, el contrato, estaría incurriendo en un abuso del derecho, debiendo, entonces, indemnizar al propietario todos los daños y perjuicios que su actitud le hubiese causado.

3. ¿QUE SUCEDE MIENTRAS SE TRAMITAN LAS DILIGENCIAS JUDICIALES PARA LA FIJACION DEL PRECIO?

Este es el problema más grave que se presenta actualmente en relación con el derecho de prioridad, dado el total y absoluto silencio de la ley al respecto.

Por un lado, dado que el contrato de arrendamiento original termina con el desalojo y que el ex-inquilino no está en posesión del inmueble todavía, no podría obligársele a éste a pagar un precio por el local mientras duran las diligencias. Por otra parte, parece muy injusto el mantener al propietario sin recibir una renta y sin posibilidad de alquilar el edificio, mientras se tramitan las diligencias judiciales, máxime si se piensa en el gasto en que ha incurrido con la construcción de la nueva edificación.

Se presentan así dos intereses contrapuestos, que actualmente no están armonizados por la ley. Urge, entonces, una reforma de ésta. Considero que tal reforma podría orientarse en el sentido de permitir a cualquiera de las partes, o a ambas conjuntamente, solicitar al juez la fijación provisional del alquiler, o incluso permitirle a éste fijarlo de oficio, desde el principio, con derecho del inquilino de entrar en posesión del inmueble, todo a reserva de lo que se disponga sobre la fijación definitiva del precio. Es decir, este precio sería meramente provisional, y se mantendría mientras se tramitan las diligencias para la fijación definitiva del precio.

Una disposición semejante estaría partiendo del hecho de que con ella se beneficia a ambas partes. ¿Por qué? Pues, porque, por un lado, libraría al propietario de la carga tan gravosa que le implica el mantener el edificio desocupado durante el tiempo que duren las diligencias judiciales. Por otra parte, pareciera que el interés del ex-inquilino es regresar lo

(10) En entrevistas realizadas a ambos abogados, al primero el 5 de noviembre y al segundo el 6 de noviembre de 1984.

(11) Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia sentencia No. 32 de las 14 30 horas del 18 de junio de 1984 (sin publicar).

más rápidamente al local, pues ello incidiría favorablemente sobre su clientela, lo cual sería posible con una regla como la que proponíamos.

Ahora bien, cabría cuestionarse qué sucedería en el caso de que, habiendo solicitado el propietario la fijación provisional del alquiler, el ex-inquilino se negase a pagar esa renta y a ocupar el local, hasta tanto no esté determinado el precio definitivo, arguyendo cualquier motivo como, por ejemplo, podría ser el de que la fijación provisional es muy elevada. En tal caso, pareciera, por lo menos a primera vista, que el ex-inquilino debiera indemnizarle al propietario los daños y perjuicios que su negativa le cause, máxime si la determinación definitiva del precio resultase ser igual o superior al fijado provisionalmente. En caso de que la fijación definitiva resultase ser por un monto menor, caso que parece difícil, del precio fijado provisionalmente, pareciera ser que el ex-inquilino sí tiene justa causa para haberse negado a pagar éste último, por lo que pareciera que no debe indemnizar. Esta, por lo menos, pareciera ser la solución más equitativa.

Sin embargo, tal disposición no existe actualmente, ni tampoco ninguna parecida. ¿Tendría que concluirse, entonces, que en estos momentos el edificio debe quedar como "congelado", es decir, desocupado, sin estar arrendado y sin posibilidad de estarlo durante ese lapso de las diligencias? El Lic. Mario Ramírez considera que no hay más remedio y que así es, puesto que al no haber ninguna norma al respecto, el juez, ni siquiera a solicitud de parte, podría hacer nada (12). Sin embargo, el magistrado Francisco Chacón discrepa de ello (13) y considera que la solución que antes planteábamos como una posible reforma legal, puede aplicarla el juez, si bien no de oficio, pero sí a solicitud de parte. Considero que esta última opinión es más acertada, en el tanto en que el juez estaría integrando con su actividad una laguna legal, lo cual es parte de su función interpretativa. Incluso, podría pensarse que tal integración la estaría realizando con un principio que ya se encuentra contenido expresamente en nuestro ordenamiento, ya que la fijación provisional de sumas de dinero mientras se tramitan diligencias judiciales es disposición establecida en algunas materias. Piénsese, por ejemplo, en las pensiones alimenticias provisionales que el juez puede fijar e, incluso, dentro de la propia materia inquilinaria, la fijación provisional del alquiler que puede hacer el juez, de acuerdo con el artículo 698 del Código de Procedimientos Civiles, en el caso del desahucio por falta de pago. De modo que, pareciera que el juez podría fijar una renta provisional a solicitud de parte por el tiempo que duren las diligencias judiciales para la fijación definitiva del precio. Con ello el juez estaría integrando una laguna de la ley con un principio existente en el ordenamiento, lo cual, como decíamos, es parte de su función.

CONSIDERACIONES FINALES

A lo largo de este análisis, hemos podido observar la ausencia de regulación en la Ley de Inquilinato de ciertos aspectos esenciales relativos al ejercicio del derecho de prioridad. Ausencia ésta que viene a producir injusticias muy grandes, especialmente, en lo que al propietario de la edificación se refiere, y que tampoco, por otra parte, implican ningún beneficio para el ex-inquilino. De este modo, la conclusión que podríamos derivar de este trabajo es la urgencia de una reforma legal en este sentido, pues si bien es cierto que la jurisprudencia en alguna medida ha venido a solventar el problema, es la ley la que está llamada a regular en definitiva la materia en cuestión.

(12) En entrevista que le fue realizada el 6 de noviembre.

(13) En entrevista que le fue realizada el 5 de noviembre.

BIBLIOGRAFIA

Doctrina

Bermúdez R., Nora. *El contrato de arrendamiento en derecho civil*. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, 1981.

Casafont Odor, Pablo. *Legislación y jurisprudencia sobre inquilinato en Costa Rica*. Editorial Juricentro, S. A. San José, 1977.

Coto Albán, Carlos Manuel. *Ley de Inquilinato*. Librería e Imprenta Lehmann. San José, 1961.

Villalobos Umaña, José Miguel. El derecho de prioridad como efecto del contrato de inquilinato o como una obligación legal a la luz de una sentencia de la Corte de Casación, en *Revista Estudiantil de Investigaciones Jurídicas*. Año 1, Volúmen 1. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, mayo de 1984.

Legislación

Código Civil de Costa Rica. Edición revisada por el Lic. Atilio Vincenzi. Litografía e Imprenta Lehmann. San José, 1981.

Ley No. 4898 de 16 de noviembre de 1971 (Ley de inquilinato y sus reformas)

Jurisprudencia

Sala de Casación. Sentencias:

- de las 16:00 horas del 26 de abril de 1951, IS, IT
- No. 59 de las 16:30 horas de 15 de junio de 1954, IS, IIT, p. 731.