

BOLETÍN INFORMATIVO



Octubre 2013

Gestión de los últimos meses

Con gran satisfacción vimos publicada la Ley Monitorio Arrendaticio N° 9160 en La Gaceta N° 170 del 5 de setiembre de 2013, producto del esfuerzo que realizamos por más de 6 años impulsando esta importante iniciativa, con la que ahora es posible resolver con mayor agilidad, los juicios de desahucio por falta de pago, vencimiento de plazo ó por el no pago de las cuotas condominales. Además, obliga al inquilino a continuar depositando el monto del alquiler mensual para poder darle curso a sus apelaciones y en caso contrario, es motivo inmediato para que el juez dé la orden desalojo.

Con el propósito de informar y evacuar dudas sobre este tema el 10 de octubre realizamos un taller en el Hotel Aurola Holiday Inn, cuyo expositor fue el Dr. Gerardo Parajeles Vindas.

Taller Ley Monitorio Arrendaticio

Esta actividad se desarrolló en un ambiente muy cordial el que los participantes lograron evacuar todas sus dudas, ya que el Dr. Parajeles es un expositor de mucha experiencia y excelente profesor. Entre las consultas que más preocupaban sobre la aplicación de esta nueva ley, estaba el cómo se trataran los juicios que ya están en trámite en los juzgados si es posible que se resuelvan con la prontitud que se espera a partir de la entrada en vigencia del Monitorio Arrendaticio, sin embargo el Dr. Parajeles explicó que la ley no tiene carácter retroactivo y que los juicios que fueron presentados antes de la nueva ley, seguirán su trámite hasta su resolución con la jurisprudencia anterior.

Pertenecemos a:



Taller Monitorio Arrendaticio, 10 de octubre de 2013.

Sabía usted que...

De acuerdo a la Ley de Notificaciones Judiciales, el domicilio contractual de un inquilino, debe ser su casa de habitación o el lugar donde reside, ya que cualquier persona que esté en el lugar aparente se mayor de 15 años puede recibir la notificación. El Dr. Gerardo Parajeles señaló en su exposición, que en caso de que durante la vigencia del contrato exista cambios en el lugar de domicilio de alguna de las partes, éstas deben comunicar su nueva dirección, ya que en caso de que no sea posible ubicarlo, se nombra un curador y se da por notificado.

Póngase en contacto con nosotros

Llámenos si desea más información sobre nuestros servicios.

Secretaría Administrativa:
Sra. Ana Chacón

Sabanilla de Montes de Oca, del Gimnasio del Este 250 metros al norte.

Horario de oficina:
De lunes a viernes de
8:00 a.m. a 2:00 p.m.

Teléfono: 2283-7482
Fax: 2253-3094

Escríbanos a :
info@caprobi.org

Consulte nuestra web:
www.caprobi.org

Apartado postal:
1810-2100 Guadalupe.

Para pago de sus cuotas de afiliación a la cuenta del Banco de Costa Rica a nombre de Asociación Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de la Rep. de C.R. (CAPROBI).

Cuenta corriente en colones
Nº 001-0128622-6

Cuenta cliente:
Nº 15201001012862264

Cédula Jurídica:
3-101-092626



Entrega de reconocimiento como por su dedicación y excelente labor como impulsor de la Ley Nº 9160, Ley Monitorio Arrendaticio, al Magistrado Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Reconocimientos

Deseamos agradecer muy especialmente la confianza y el apoyo brindado por nuestros asociados, sin los cuales no habría sido posible emprender este largo camino que culmina con la aprobación de la Ley Monitorio Arrendaticio. De esta manera reafirmamos nuestro compromiso de luchar por la defensa de la propiedad privada y los derechos de todos los propietarios del país.

A la vez queremos destacar la labor realizada por los miembros de la Junta Directiva, tanto los actuales como Exdirectores, Fiscalía y Asesores de CAPROBI, a todos muchas gracias por su dedicación constante y desinteresada.

Dentro de todo este esfuerzo conjunto, la Ley Monitorio Arrendaticio tuvo importantes impulsores quienes colaboraron en su redacción, promoción y tramitación, en primera instancia ante la Corte Suprema de Justicia y luego en la Asamblea Legislativa. Aprovechamos el Taller del 10 de octubre para hacerles entrega de un merecido reconocimiento al Magistrado Luis Guillermo Rivas, el Dr. Gerardo Parajeles y nuestro Presidente, don Bernardino Bravo.

Tomado de La Nación el 17 de agosto de 2013.

Nueva ley reduce a meses el trámite en los juzgados civiles

Oralidad en juicios de desalojo agilizará los procesos judiciales

Por Óscar Rodríguez A. / oscar.rodriguez@nacion.com -

- En 2012 se presentaron 3.433 demandas contra inquilinos morosos.
- Norma regirá una vez que la presidenta de la República firme la legislación.

La incorporación de la oralidad en los juicios por desahucios permitiría que las más de 3.000 demandas presentadas al año, en Costa Rica, se resuelvan en pocos meses en vez de años.

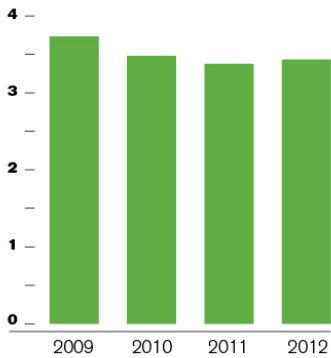
La norma está en la Ley de Monitorio Arrendaticio, que eliminó el proceso en papel. La legislación fue aprobada recientemente en la Asamblea Legislativa.

Jorge Alfredo Robles, abogado pensionado con 25 años de alquilar locales comerciales y viviendas, conoce de primera mano lo que el proceso eliminado ha provocado.

BAJAN DEMANDAS

Menos desahucios

CIFRAS EN MILES DE PROCESOS



FUENTE: PODER JUDICIAL

Si el juez acepta la demanda, dará un plazo de 15 días al denunciado para que presente su defensa; de no hacerlo, después de dicho plazo, rige el desalojo.

Uno de los puntos claves, según empresarios consultados por *La Nación*, es que cuando el juicio esté en proceso, el inquilino deberá depositar ante el juzgado el pago del alquiler, sino el desahucio se hará de forma inmediata.

Bernardino Bravo, presidente de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles (CAPROBI), explicó que por una interpretación de la Sala IV, del 2003, se suprimió la obligatoriedad de pagar el alquiler mientras estaba el juicio, lo cual permite extender el debate — con base en apelaciones— en perjuicio del propietario.

“Como funcionaba antes la ley, se podrían presentar cualquier prueba y el juez la aceptaba porque era un proceso escrito. Ahora, eso no será así. El juez valorará la prueba y determinará si la acepta o no. El inquilino puede defenderse, pero si tiene fundamentos”, explicó Bernardino Bravo.

La nueva legislación establece que las pruebas válidas para el proceso son el contrato, una resolución judicial anterior, comprobantes periódicos de pago, una confesión prejudicial, cartas o los correos electrónicos entre las partes. Así como cualquier documento escrito en el que conste la relación contractual.

El principio de prueba fundamentada también se aplica en el caso de la apelación a la sentencia. El juez determinará si es válida y dictará su fallo.

“En definitiva, la ley agilizará los trámites por cuanto permitirá disponer de los

inmuebles en un plazo menor y con procesos más rápidos”, comentó Álvaro Camacho, gerente de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión del Banco de Costa Rica, que administra y alquila inmuebles.

La normativa también establece que una vez que esté la resolución en firme, en el nuevo proceso se tendrá por juzgado formalmente el desahucio. Si el demandado se siente afectado, podrá presentar una demanda, en un nuevo proceso, pero después de haber sido desalojado.

“En este tipo de procesos, los fondos han sufrido, como sufre cualquier arrendador. Los juicios de desahucio suelen ser lentos”, dijo Vladimir Sequeira, gerente general de Acoba Vista Fondos de Inversión.

“Una vez, un juicio contra un colega abogado me costó más de ₡1 millón de alquileres que no recibí, porque duró casi un año entre apelaciones”, comentó Robles.

Sin embargo, el portillo de atrasar los juicios a través de objeciones legales también se cerró con la nueva ley, reconoció Luis Guillermo Rivas, magistrado de la Sala I y uno de los promotores de la ley.

Las nuevas reglas regirán en las próximas semanas, una vez que la presidenta Laura Chinchilla firme el plan y se publique en *La Gaceta*.

La legislación cambió el proceso judicial establecido en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de 1995.

Casos. En los últimos cuatro años se presentaron, en promedio, 3.500 demandas de desahucios en los Tribunales de Justicia.

Las denuncias presentan, desde el 2009, una disminución atribuida, en parte, al engorroso proceso judicial.

Los circuitos judiciales de San José, principalmente en los cantones del área metropolitana, reportan el 53% de los 3.433 casos presentados el año pasado. Sigue la provincia de Alajuela con un 13% de los procesos y Heredia con un 12%.

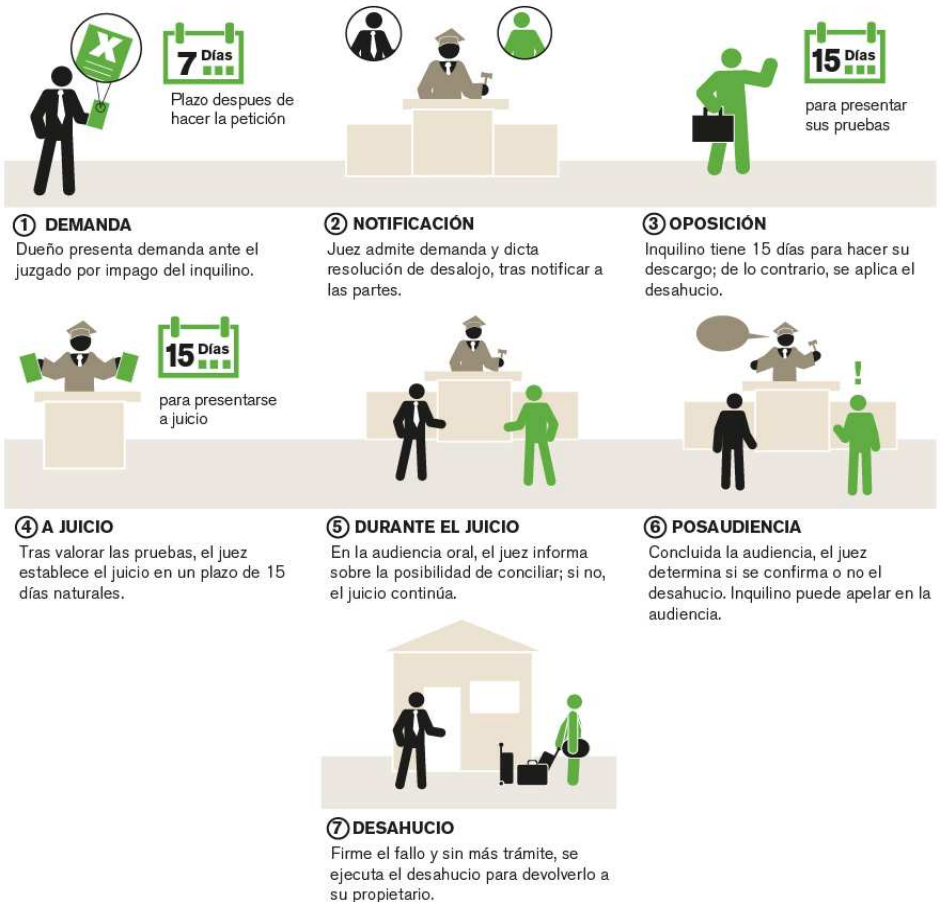
Los juicios por desalojo ocuparon, durante el 2012, el tercer lugar de casos tramitados en materia civil en Costa Rica, detrás de los procesos monitorios y sucesorios.

Reglas claras. La nueva legislación establece que la demanda contra un inquilino se puede poner por el impago del alquiler, de los servicios públicos y el de los gastos del condominio, si así lo establece el contrato de arrendamiento.

JUICIO SERÁ ORAL

Nuevo desahucio exprés

La nueva legislación sobre desalojos elimina el papeleo e incorpora la oralidad.



FUENTE: LEY MONITORIO ARRENDAMIENTO

INFOGRAFÍA: CARLOS FONSECA Y OSCAR RODRÍGUEZ / LA NACIÓN