



[Ver aviso legal al final del documento](#)

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: JURISPRUDENCIA SOBRE EXCEPCIONES EN EL PROCESO DE DESAHUCIO

SUMARIO:

- 1. FALTA DE LEGITIMACIÓN**
- 2. FALTA DE DERECHO**
- 3. SINE ACTIONE AGIT**
- 4. INCOMPETENCIA POR RAZÓN DE LA MATERIA**
- 5. FALTA DE COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA CUANTÍA**
- 6. LITISPENDENCIA**
- 7. LA COSA JUZGADA COMO DEFENSA OPONIBLE EN LOS JUICIOS SUMARIOS**
- 8. LA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA DEBE TRATARSE IGUAL QUE LAS DEMÁS EXCEPCIONES EN LOS PROCESO SUMARIOS**



DESARROLLO

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN

"VI.- El planteamiento del recurrente exige recordar algunos conceptos, en relación con la excepción de falta de legitimación. La legitimación ad causam está prevista como uno de los presupuestos de fondo -a la par de la existencia del derecho, sea éste real o personal, y del interés en hacerlo valer-; y, dichos presupuestos -necesarios para lograr una sentencia estimatoria- deben siempre examinarse de oficio, por el juzgador. La legitimación ad causam -para diferenciarla de la legitimación ad procesum- hace referencia a la identidad de la persona del actor con aquella a la cual, la ley, le concede la acción -legitimación activa- y, la identidad de la persona del demandado, con la persona contra la cual es concedida la acción -legitimación pasiva-; es decir, hay legitimación activa si, el actor, es titular del derecho; y, pasiva, si el demandado es el directamente obligado a cumplir con la prestación que se reclama. En este sentido, Prieto Castro, señala que, la *legitimatio ad causam* es *"aquella que sirve para determinar la parte que jurídicamente debe figurar como tal en el proceso, es decir, la genuina parte, portadora del derecho de accionar, incoando y siguiendo un proceso precisamente contra un demandado concreto (legitimación activa) y para concretar cuál deba ser la parte gravada con la carga de asumir la postura de tal demandado frente a ese demandante y a su demanda, esto es, la carga de contradecir (legitimación pasiva)"*. (PIETRO-CASTRO FERRANDIZ, Leonardo. Derecho Procesal Civil, Volumen Primero, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1.972, p. 311). Para Chiovenda, la legitimación en la causa, constituye una condición necesaria para obtener una sentencia favorable y consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado, con aquella contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva). De esa manera, el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también está a cargo de él. (PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, México, D.F., Undécima edición, 1.978, pp. 529-530). Sin embargo, se ha indicado que, la legitimación ad-causam, no constituye un presupuesto para una sentencia favorable; sino, simplemente, un presupuesto para poderse dictar sentencia por el fondo; pues, cuando no existe legitimación, ha de dictarse una *sentencia inhibitoria*, que es aquella donde, precisamente, por existir el impedimento sustancial de la falta de legitimación, el



juzgador se limita a declarar que no se resuelve el fondo de la litis. En concordancia con esa idea, Davis Echandía, señala que, "Ante todo ha de tenerse presente que la legitimación en la causa determina quiénes están autorizados para obtener una decisión de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda, en cada caso concreto, y, por tanto, si es posible resolver la controversia que respecto a esas pretensiones existe, en el juicio, entre quienes figuran en él como partes (demandante, demandado e intervinientes); en un palabra: si actúan en el juicio quienes han debido hacerlo, por ser las personas idóneas para discutir sobre el objeto concreto de la litis. / Se trata de las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirlas./... Esas condiciones o cualidades que constituyen la legitimación en la causa, se refieren a la relación sustancial que se pretende que existe entre las partes del proceso (incluyendo a los terceros intervinientes) y el interés en litigio, o sea el objeto de la decisión reclamada; pero no a la relación que pueda haber entre esas partes y el derecho material o la situación jurídico-material pretendidos; por eso la inexistencia de éstos o de su titularidad, en caso de existir, no excluye la debida legitimación en la causa, sino la razón o fundamento para obtener la sentencia favorable de fondo.../ ...la titularidad del interés en litigio consiste en la pretensión o afirmación de ser el titular del derecho o relación jurídico-material objeto de la demanda (demandante), o la persona facultada por la Ley para controvertir esa pretensión o afirmación, aun cuando ninguna obligación a su cargo pueda deducirse de ella (demandado), en el supuesto de que existan ese derecho o esa relación jurídico-material, y sin que se requiera, por tanto, que existan en realidad, porque esto se refiere a la titularidad del derecho material para obtener la prestación, la declaración o el pago o para controvertirlos, mediante sentencia favorable de fondo, al paso que la titularidad del interés en litigio mira únicamente a obtener sentencia de fondo, sea favorable o desfavorable, por estar el sujeto facultado para controvertir la existencia o inexistencia del pretendido derecho o relación jurídico-material.../ Los titulares del interés en litigio son las personas a quienes corresponde obrar en juicio para su tutela o para controvertirlo, ..., en el supuesto de que exista el derecho o la relación jurídico-material que se controvierte. / De manera que, por regla general, se trata de ser sujeto total o parcial, activo o pasivo, del interés por declarar, realizar o satisfacer, o sea del interés en litigio, en el supuesto de que exista el derecho o la relación jurídico-material que se pretende, sin que importe que realmente



exista o que la pretensión resulte infundada. Lo pertinente es que en el caso o supuesto de existir, los titulares de ese interés sean el demandante y el demandado, y los intervinientes, si los hay.../ No se trata de ser el titular o el sujeto pasivo del derecho o relación jurídico-material (lo que supondría que este existiera), sino del interés en que se decida si efectivamente existe (y, por tanto, aun cuando en realidad no exista). No importa la inexistencia real o efectiva del derecho o relación jurídico-material, pues la legitimación será perfecta desde el momento en que, en caso de existir, los sujetos del interés en su discusión sean el demandante y el demandado. **De modo que debe razonarse siempre sobre el supuesto de que pueda existir esa relación o ese derecho material y examinar cuáles deben ser los sujetos de ese interés en el litigio. / En el sentido expuesto... estar legitimado significa para nosotros que en el caso de existir la relación jurídica o el derecho pretendidos en la demanda, sería el demandante su titular y quien tiene interés en su declaración o realización, y el demandado, el sujeto llamado a controvertir ese pretendido derecho o la persona frente a la cual la Ley autoriza que se declare esa relación jurídica, sin que la no existencia de tal derecho o relación impida la correcta legitimación, ni la ausencia de esta última signifique la inexistencia del derecho o de la relación material, ni su presencia implique la titularidad real de ese derecho o relación jurídico-sustancial.** (DEVIS ECHANDIA, Hernando. Nociones Generales de Derecho Procesal Civil, Madrid, Ediciones Aguilar, S.A., 1.966, pp. 281-304). (La negrita no es del original). Con base en esas premisas debe ahora realizarse el análisis jurídico correspondiente."¹

2. FALTA DE DERECHO

"III.- Proceso de desahucio civil por la causal de tolerancia. La parte actora pretende el desalojo de los co-demandados Hugo Enrique Sibaja Campos y la Asociación Iglesia Bíblica Bautista de Escazú, representada por el señor Sibaja Campos. En la sentencia apelada, el Juzgado a-quo acoge las excepciones perentorias opuestas por el señor Sibaja Campos en su carácter personal, respecto al cual se rechaza la demanda. No obstante, el desalojo interlocutorio se confirma en relación con la Asociación co-accionada y ordena su lanzamiento mediante la autoridad de policía administrativa. Todos esos extremos los resuelve el juzgador sin especial condena en costas. De ese pronunciamiento recurre únicamente la Asociación y, a tenor del artículo 565 del Código Procesal Civil, se conoce en lo



apelado. Lo desfavorable se reduce a la parte estimatoria del fallo. En sus agravios, la recurrente insiste en su condición de poseedora por más de un año y no por mera tolerancia de la actual propietaria. Reitera los argumentos acerca de la procedencia de las excepciones perentorias y de la prejudicialidad. Respecto a ésta última, alude al proceso ordinario que se tramita en el Juzgado Sexto Civil de Mayor Cuantía de esta Ciudad bajo el expediente número 98-901389-0182-CI y dice: "Esa demanda se encuentra debidamente anotada como un gravamen sobre la referida finca, la cual se aprecia en la certificación de propiedad expedida por el Registro Público que obra en autos. Tomando en cuenta el aspecto cronológico si se tiene por demostrado que desde mil novecientos noventa y ocho, yo seguí con la ocupación del bien como pastor de la Iglesia Bíblica Bautista de Escazú y por lo tanto la Iglesia como tal y con toda nuestra congregación, como lo ha sido por más de treinta años, y con el Acta de Constitución de la Asociación se demuestra que el señor Harold Casey como pastor y Presidente de la misma dispuso del bien a favor de la Asociación, que con base en esta manifestación de voluntad del causante se interpuso en mil novecientos noventa y ocho, proceso ordinario contra la sucesión de Harold Casey, para hacer valer el acta constitutiva de nuestra asociación, y que para mil novecientos noventa y ocho y hasta la fecha la aquí actora Asociación Avance del Compañerismo Bíblico Bautista Internacional, nunca ha tenido la posesión del bien objeto de este proceso, la adquirió registralmente en el 2001 y por eso no se le puede otorgar en un proceso de desahucio una posesión que nunca ha tenido y que va en contra de la manifestación de voluntad del mismo causante señor Harold Casey, y que esta haciéndose valer en un proceso ordinario como corresponde" (folios 260 y 261). Conforme al artículo 575 del Código Procesal Civil, el Tribunal admitió la prueba documental aportada en autos, según consta en la resolución de las 8 horas 10 minutos del 5 de marzo del 2004 visible a folio 298. Sin embargo, esa documentación no tiene mayores efectos para la decisión de este asunto, pues la revocatoria del fallo apelado, en lo que es motivo de inconformidad, se sustenta en lo ocurrido tanto en el proceso sucesorio de Harold Casey como en el ordinario pendiente contra esa universalidad.

IV.- Acerca de la competencia, legislación aplicable y concepto de la causal de tolerancia, este Tribunal ha resuelto : **"Resta analizar la procedencia de la causal alegada. El artículo 4 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece el ámbito de su aplicación, la que se aplica a todo contrato de arrendamiento -verbal o escrito-, referido a bienes inmuebles cuyo**



destino sea de vivienda, ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos. Dos son los parámetros para que resulte aplicable la ley: la existencia de un contrato de arrendamiento y el destino del inmueble. La accionada ocupa un apartamento, lo que cumple con lo del destino, pero en autos se echa de menos la existencia de un contrato de arrendamiento. En esas condiciones, la citada ley es inaplicable por disposición expresa del inciso f) del artículo 7, y el desalojo por pura tolerancia se rige, en principio, por el desahucio administrativo previsto en el artículo 455 del Código Procesal Civil, norma que precisamente remite al numeral 7 de la ley de comentario. Es evidente que acudir al desahucio administrativo es simplemente una opción, pues no es posible impedir que el titular del inmueble acuda directamente a la sede judicial, en cuyo caso la causal quedaría prevista en el artículo 449 párrafo primero del Código Procesal Civil. Tolerancia significa que quien ocupa el inmueble lo hace por una simple liberalidad del propietario, la que puede dejar sin efecto en cualquier momento. En otras palabras, en esas condiciones entre la actora y el demandado no existe contrato de arrendamiento que justifique la ocupación de éste último" Voto número 928-L de las 8 horas 10 minutos del 1º de del 2001. En este asunto en concreto, se alega la tolerancia o posesión en precario, demanda estimada en novecientos mil colones; esto es, corresponde a un proceso de mayor cuantía.

V.- Como se indica en la cita jurisprudencial, la tolerancia significa una simple liberalidad del titular del inmueble ocupado por la parte demandada. Se trata de un acto voluntario y donde no existe relación contractual con el ocupante. El desahucio, en consecuencia, se traduce en la vía legal idónea para ponerle fin a la ocupación precaria. La causal, por sus efectos de lanzamiento, debe estar acreditada de manera clara, precisa y sin cuestionamientos que la condicionen. Es preciso acreditar la calidad de propietaria y la inexistencia de un vínculo de arrendamiento. Si bien el expediente permite llegar a esas dos conclusiones, la duda surge en la nitidez de la tolerancia. La cuestión no es supeditar la decisión del desahucio al proceso ordinario pendiente, pues comparte el Tribunal la ausencia de prejudicialidad. Esa institución procesal se produce en las hipótesis del numeral 202 del Código Procesal Civil, según lo señala el artículo siguiente 203 ibídem. No obstante, lleva razón la apelante al cuestionar la causal en virtud de algunos hechos relacionados con la finca objeto del debate. Sin importar el tiempo, el pastor Harold Casey estuvo en Costa Rica y falleció el



15 de enero de 1998, cuya sucesión se abrió en el Juzgado Sexto Civil de Mayor Cuantía de esta Ciudad. Dentro de los bienes inventariados figura la finca del Partido de San José, matrícula número 206.476-000 e inscrita a nombre del causante (folios 11 y 13). En ese fundo se encuentra edificado el templo Bautista de Escazú, actualmente ocupado por el también pastor Hugo Enrique Sibaja Campos y actualmente representante de la co-demandada Asociación Iglesia Bíblica Bautista de Escazú. Producto de la distribución dentro de la universalidad, el inmueble fue adquirido por la Asociación actora en escritura pública otorgada el 14 de diciembre de 2001, mediante donación suscrita por el señor John Robert Barnes Davenport como albacea y heredero del señor Harold Casey (folio 29). **El Registro Nacional inscribió el traspaso a título gratuito el 21 de diciembre del 2001, pero soportando demanda ordinaria (folio 4).** Esa medida cautelar típica corresponde al proceso ordinario promovido por el co-demandado Sibaja Campos y otros contra la sucesión de Harold Casey, cuya copia del escrito inicial se observa a folio 53. En esa vía se reclama, a nombre de la Asociación apelante, la titularidad del fundo porque desde un inicio se adquirió para el templo Bautista y no como un bien personal del causante. Se inscribió a su nombre, se sostiene en ese memorial, a falta de inscripción de la Asociación. Hay petitoria principal de titularidad y una subsidiaria de usufructo vitalicio. **La demanda se anotó en el Registro el 18 de enero de 1999; esto es, aproximadamente dos años antes de la donación a favor de la actora y de su inscripción.** Lo sucedido desnaturaliza el lanzamiento en un proceso sumario. No es posible justificar ni calificar la posesión de la Asociación apelante, pero lo cierto es que ocupa el inmueble mucho tiempo antes de que la actora fuese su propietaria. Al inscribirse la donación, con base en la publicidad registral, la demandante tuvo conocimiento de la existencia de un ordinario. La inscripción se hizo soportando la medida cautelar, concretamente sujeto al resultado de ese proceso declarativo. Así lo establece en forma imperativa el artículo 468 párrafo 2º del Código Civil: “**..Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará, implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos**”. Esa es la función de la medida cautelar, conforme a la doctrina del numeral 482 del Código Procesal Civil. La ocupación de la apelante, entonces, no surgió como una liberalidad de la parte actora a partir de su adquisición. Por el contrario, ocupa el inmueble desde tiempo atrás y ahora reclama en vía ordinaria la titularidad y, en su defecto, el usufructo de por vida. La existencia de ese reclamo era de conocimiento de la demandante por la anotación de la demanda ordinaria, sin que se pueda ignorarlo por haberse inscrito su



derecho de propiedad. Es cierto que entre ambas asociaciones no hay contrato de arrendamiento entre sí, pero hay debate pendiente sobre el futuro de la propiedad. Una vez resuelto ese asunto ordinario con cosa juzgada material, según el resultado final, se podría definir la tolerancia. No puede existir liberalidad por acontecimientos anteriores a la donación, los cuales están pendientes de resolución. Puede surgir a partir de ese contrato gratuito, pero es preciso esperar la decisión final del ordinario. No por razones de prejudicialidad, sino para analizar la causal libre de los efectos de la medida cautelar. Incluso, llama la atención algunas frases consignadas en la prueba confesional del apoderado de la actor, acta de folio 202. Parece desprenderse un problema de carácter interno entre pastores, fundadores y miembros de una misma congregación. Las dos Asociaciones se identifican por ser "bautistas" y de existir algunas discrepancias, el desahucio no es el medio correcto para recuperar el inmueble, al menos hasta tanto no se resuelva el ordinario.

VI.- El punto no es absolutamente novedoso. Existen antecedentes similares donde se ha desestimado el desahucio porque hay discusiones en un proceso declarativo. A manera de ilustración se expuso: **II)- Se trata en este caso de una demanda de desahucio con fundamento en la causal de mera tolerancia. Al respecto, es necesario tomar en cuenta la existencia de un proceso ordinario de nulidad de una compraventa, y también un proceso abreviado de divorcio, en los cuales el debate se relaciona con la posibilidad de que la aquí demandada tenga derecho a gananciales en el inmueble objeto de este litigio, con la circunstancia especial de que cuando se presentó esta demanda el veintisiete de junio de mil novecientos noventa y siete, ya constaba en el registro la anotación de la mencionada demanda ordinaria, como resulta claramente de la certificación que forma el folio 1. En este caso no es posible pensar en la posibilidad de la existencia de gananciales, hasta tanto los jueces que conocen de los indicados procesos no se pronuncien concretamente en relación con ese punto. De manera que si se acogiera esta demanda, se estaría prejuzgando en relación con un punto que será resuelto en un proceso que tiene una jerarquía mayor que este desahucio. En consecuencia, de lo que se resuelva en dichos procesos dependerá si en realidad existe tolerancia o no. Por esta razón esta demanda resulta prematura y de allí que el interés como presupuesto de fondo no esté presente. Lógico resultado es la revocatoria de la sentencia recurrida para en su lugar acoger la excepción de falta de interés y omitir pronunciamiento en cuanto a las restantes por innecesario, declarar sin lugar la demanda y revocar el auto que ordenó el**



desalojo interlocutoriamente. Como el derecho invocado podría ser discutido en un futuro proceso, debe resolverse este caso sin especial condena en costas” Voto número 469-L de las 7 horas 30 minutos del 9 de abril del 1999. En términos parecidos se resolvió en otro asunto por mediar un ordinario de usucapión, debiéndose consultar la resolución número 37-M de las 7 horas 35 minutos del 10 de enero del 2001: “ III.- Por la trayectoria y datos que se desprenden del expediente, se puede concluir que este desahucio es el producto de la carta enviada por los actores a los demandados con fecha “24 de mayo de 1999” y del ordinario por prescripción positiva promovido por los accionados como reacción a dicha carta. Los demandantes, como co-propietarios del inmueble ubicado en Paseo Colón, le solicitan a los demandados que la desocupen ya que no pagan alquiler y la ocupan por tolerancia, para lo cual le conceden ocho días hábiles bajo el apercibimiento de proceder conforme a los numerales 449 y 455 del Código Procesal Civil. Los accionados reaccionan con la presentación de un proceso ordinario, el que se tramita en el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José. En ese proceso declarativo los aquí accionados alegan que son poseedores del inmueble objeto de este asunto desde mil novecientos setenta en forma continua, pública, pacífica y a la vista de todos los vecinos, amigos, parientes y conocidos durante casi treinta años. Dentro del emplazamiento para contestar ese ordinario, los actores G. plantean este desahucio, ello porque la demanda de desalojo tiene fecha 15 de setiembre de 1999 y contestan con reconvencción mediante escrito fechado 25 de ese mismo mes y año. Por un lado en el desahucio afirman que los aquí accionados ocupan la casa por mera tolerancia, sin brindar mayores detalles. Sin embargo, días después al contestar el ordinario y dentro del cuadro fáctico de la reconvencción, alegan que los accionados en el desahucio y actores en el ordinario, ingresaron como inquilinos y una vez que adquieren la propiedad se convino en forma verbal que dejaran de cancelar rentas y en su lugar continuaran ocupando el inmueble a cambio de sufragar los gastos por su mantenimiento. En definitiva, el punto debatido acerca de la naturaleza de la ocupación de los demandados deberá resolverse, necesariamente, en el proceso ordinario y no en este desahucio. Si bien desde el punto de visto temporal los actores tomaron la iniciativa para solicitar, extrajudicialmente, el desalojo de la casa de habitación que ocupan los demandados, lo cierto es que éstos acudieron de inmediato a la vía judicial con el ordinario a fin de reclamar la titularidad del inmueble por prescripción positiva. Ahora no es posible analizar en este sumario la condición de los demandados ante el peligro de adelantar criterio sobre lo que se discute en el ordinario. El Tribunal tiene claro que se trata de dos procesos independientes y



autónomos e incluso los efectos procesales de sus fallos son distintos: el desahucio produce cosa juzgada formal y el ordinario cosa juzgada material. No obstante, por los antecedentes expuestos, las partes han asumido posiciones ambiguas en el desahucio para evitar cualquier inconveniente en el ordinario. Lo que se discute en el proceso declarativo y las declaraciones que obran en autos, como bien lo dice el a-quo, permite concluir que la causal de tolerancia no se acredita de manera fehaciente y esa es la razón fundamental para desestimar la demanda. No es posible afirmar que los demandados ingresaron como inquilinos o no, menos aún si ese contrato de arrendamiento inicial fue sustituido por un acuerdo verbal donde los ocupantes no pagarían más rentas a cambio de darle mantenimiento al inmueble. Ese el alegato central de la oposición y contrademanda en el ordinario, donde por cierto dentro de la petitoria de la reconvencción se pide el desalojo de los aquí accionados por tolerancia. En ese sentido, lo resuelto no depara perjuicio a los actores G. porque su tesis se resolverá en el ordinario, el cual goza de mayores posibilidades de defensa para ambas partes. Por la condición sumaria del desahucio, no se puede debatir la titularidad por usucapión y dada la trayectoria descrita, lo prudente es mantener lo resuelto en todos los extremos, incluyendo desde luego la exención en ambas costas. No se puede considerar de mala fe ni temeraria la demanda porque será en el ordinario donde se resuelva en definitiva el punto debatido, de ahí que conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Código Procesal Civil es correcto resolver sin especial condena en costas. Por todo lo expuesto, se confirma en todas sus partes el fallo recurrido. No se hace consideración específica de los agravios de los recurrentes porque, como se expuso, deben continuar el debate en el proceso ordinario en trámite.

VII.- En definitiva, la anotación de la demanda ordinaria es anterior a la donación y esa circunstancia descalifica la causal al no existir tolerancia clara y precisa. Será en esa vía declarativa donde, previamente, se deberá analizar la naturaleza de la ocupación de la recurrente. Por lo expuesto, son inadmisibles los argumentos de la Asociación apelada (actora). Tampoco es necesario conocer de los restantes agravios de la apelante. En lo que es motivo de inconformidad, se revoca el fallo recurrido. En su lugar se acoge la excepción de falta de derecho y se omite pronunciamiento sobre las restantes por innecesario. Se rechaza la demanda también contra la co-demandada Asociación Iglesia Bíblico Bautista de Escazú, revocándose la orden de desalojo impartida en lo interlocutorio. La demanda de desahucio queda denegada en todos los extremos y, siguiendo el criterio de la jurisprudencia en estos



casos, se resuelve sin especial condena en ambas costas. La actora, ahora vencida, ha litigado de buena fe porque el debate no ha terminado. Artículo 222 del Código Procesal Civil.

POR TANTO :

En lo apelado, se revoca la sentencia recurrida. En su lugar se acoge la excepción de falta de derecho y se omite pronunciamiento sobre las restantes por innecesario. Se rechaza la demanda también contra la co-demandada Asociación Iglesia Bíblico Bautista de Escazú, revocándose la orden de desalojo impartida en lo interlocutorio. Se exime a la parte actora del pago de ambas costas. "2

3. SINE ACTIONE AGIT

"VIII.- Con relación a las demás defensas opuestas por los accionados, se alegó la genérica de falta de acción (sine actione agit), la cual, según la doctrina y jurisprudencia, está conformada por tres excepciones de fondo: la *falta de legitimación causal activa y pasiva*, que resulta inadmisibles, en virtud de que la actora es la titular del presunto derecho anulado que se pretende restablecer y la demandada la autora del acto de nulidad que se impugna, por lo que son las partes legítimas para ser actor y demandado en este asunto. En segundo lugar la de *falta de interés actual*, que igualmente se rechaza, por cuanto los efectos del lo cuestionado afectan aún la esfera jurídica del actor. Finalmente la de *falta de derecho*, invocada en forma expresa por los accionados que si es de recibo y se acoge, por haberse concluido que la pretensión no tiene fundamento en el ordenamiento jurídico. Por lo anterior, se debe declarar improcedente la demanda en todos sus extremos, asimismo, de conformidad con los numerales 98 a contrario sensu, 103 de Ley Reguladora dicha y el 221 del Código Procesal Civil, se deben imponer las costas del juicio al accionante."3

4. INCOMPETENCIA POR RAZÓN DE LA MATERIA

"I.- Mediante la presente demanda la parte actora pretende que se declare que a) el demandado incumplió el contrato de arrendamiento suscrito por ambos, ya que subarrendó parcialmente el inmueble sin autorización de la arrendante, en razón de lo cual pide que b) se declare resuelto el contrato, se ordene el desalojo, c) se le obligue a entregar la finca tal y como se le entregó, debiendo demoler lo edificado y remover los escombros y subsidiariamente el



extremo último en el sentido de que las mejoras introducidas por el accionado quedarán en beneficio del inmueble. En tiempo el demandado ha interpuesto como **excepción previa lo que él denomina "incompetencia por razón de la materia"**, que en realidad alude a la vía en que debe tramitarse este asunto. Al respecto el juez en el auto apelado desestimó esa defensa, porque estima que como hay mezcladas pretensiones propias de la vía sumaria y de la vía abreviada, lo pertinente es tramitar la demanda en ésta última. De ese pronunciamiento apela el accionado aduciendo que el juez no se refiere a las razones que él invocó para fundamentar su excepción.

II.- Analizados los motivos que el demandado adujo cuando interpuso la excepción que ahora se conoce, es evidente que no está invocando una falta de competencia por razón de la materia, sino por razón de la vía o procedimiento. Su defensa la apoya en los artículos 115 inciso 2) de la Ley Orgánica del Poder Judicial y en el 124 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, sin embargo curiosamente esos son los numerales que justifican el rechazo de su alegato. Tal y como se señala en el auto apelado, el artículo 121 en relación con el 114 inciso h) de la ley especial de arrendamientos preve el trámite de la resolución contractual por desalojo en lo personal en virtud de subarriendo por la vía sumaria. Sin embargo, es lo cierto que mediante la presente demanda no solamente se pide la terminación de la relación inquilinaria en virtud de esa causal, sino cuestiones que surgen como consecuencia de ese rompimiento para las cuales debe acudir a la vía abreviada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 ídem, según la cual entre otras puede tramitarse en esa vía *"...cualquier otra pretensión procesal derivada del contrato de arrendamiento, que no pueda deducirse por procesos sumarios..."*.

Además, conforme el artículo 128 ibídem, "En un mismo proceso abreviado, se acumularán todas las pretensiones que el actor tenga que deducir contra el demandado. El arrendador podrá acumular, voluntariamente, la acción de desahucio, en cuyo caso todas las pretensiones se tramitarán en un solo proceso abreviado..." De lo anterior se infiere que dicha norma es flexible en cuanto a la acumulación de pretensiones que tienen previstas vías diversas, haciendo eco a la jurisprudencia que ha venido sosteniendo este Tribunal desde el año 1992, cuando se enfrentó a pretensiones propias de la vía ordinaria que debían tramitarse con otras previstas para la vía abreviada. En el auto dictado por la Sección Primera, No. 74 del 13 de marzo de 1992, se afirmó que sí procede acumular pretensiones previstas para procedimientos diferentes *"...por razones de economía procesal, celeridad y para alcanzar el*



principio de justicia pronta y cumplida". En el caso bajo examen el legislador previó la posibilidad de tramitar una pretensión propia de la vía sumaria con pretensiones de la vía abreviada, pero tramitadas en la vía más amplia, que es la que brinda mayores posibilidades de defensa y produce eficacia de cosa juzgada material. Así las cosas, es evidente que el punto lo resolvió bien el juez, aunque en una forma un poco escueta."⁴

5. FALTA DE COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA CUANTÍA

"Debe aprobarse lo resuelto por la Alcaldía Civil de Tibás mediante resolución de quince horas del siete de agosto de mil novecientos noventa y cinco visible a folio 41, por lo siguiente: la causal de tolerancia, que es la que se invoca en la demanda, está prevista como tal en el artículo 449 párrafo 1 ° del Código Procesal Civil reformado por la ley general de arrendamientos urbanos, número 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. Por eso cuando se invoca la causal de tolerancia el caso no lo regula la mencionada ley puesto que no existe ningún contrato de arrendamiento, sino del Código Procesal Civil como ya se ha indicado. Expresamente el inciso f del artículo 7 de la indicada ley excluye a los casos de tolerancia de su ámbito de aplicación. De allí que en cuanto a competencia tampoco es aplicable la norma contenida en el artículo 115 de la Ley Orgánica del Poder Judicial sino el artículo 17 inciso 6 del Código Procesal Civil, por lo cual en estos casos la cuantía adquiere importancia como elemento determinante de la competencia y de allí que según la estimación el conocimiento corresponderá a una Alcaldía o a un Juzgado. En el caso que nos ocupa la demanda fue estimada en novecientos mil colones razón por la cual el conocimiento de este proceso le corresponde al Juzgado Tercero Civil de esta ciudad."⁵

I.- En el presente caso las actoras manifiestan ser dueñas de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula de Folio Real número 057541-000, situada en la Provincia de Puntarenas, distrito 1, Puntarenas, cantón central, que es terreno para construir con una casa. Señala que por medio de contrato suscrito entre la señora Mora y los señores Shedden y Calderón, les alquiló el inmueble, encontrándose en la actualidad en mora con el pago respectivo. Agrega, que inquilinos subarrendaron parte del local a la señorita Jockselyn Cascante Rosales, contraviniendo la cláusula cuarta del contrato y la prohibición que establece la Ley de Inquilinato. Por lo que interpone proceso de desahucio para que se les obligue a desocupar su propiedad, pagar ambas costas de la acción, así como



los daños y perjuicios ocasionados por su demora. El Juez Civil y de Menor Cuantía de Puntarenas se declaró incompetente por razón de la cuantía y remite el asunto al Juzgado de Mayor Cuantía de esa ciudad. La actora inconforme con lo resuelto apela por lo que se eleva en consulta ante esta Sala.

II.- Del análisis de los autos, se tiene por un lado que el Juez Civil de Menor Cuantía de Puntarenas procedió a estimar la demanda en la suma de \$750.000,00, folio 54, en razón de que la actora lo había hecho en forma errónea, pero no por esta razón se debería limitar a aquél de conocer del asunto. Además, se aprecia la existencia de un contrato de arrendamiento (folio 1), en donde las partes convinieron conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Se colige de lo anterior, que lleva razón el Juez Civil de Menor Cuantía al declinar su competencia; pues, si bien estamos en presencia de un asunto que está reglado por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, conforme lo convinieron los contratantes, en la cláusula primera se indica que, la propiedad, tiene un negocio denominado "Mariscos Bar". Véase, que lo arrendado, conforme a la cláusula segunda del contrato, fue un negocio comercial y casa de habitación. El ordinal 4, de la Ley citada, prevé lo siguiente: *"... Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades de servicios públicos..."*. No obstante lo anterior, se aprecia, la existencia de un negocio comercial, el cual fue arrendado para la explotación de esa actividad comercial. Es importante establecer la diferencia entre un local comercial, respecto a un negocio comercial; en el primero se arriendan las paredes para instalar la actividad comercial, lo cual se registrará por la Ley de Arrendamientos Urbanos sin importar su cuantía, y en el segundo, lo arrendado es la explotación del establecimiento comercial y se rige por el Código Civil. Por lo que sí interviene en la determinación de la competencia la cuantía. Así las cosas, el conocimiento del presente asunto corresponde al Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas."⁶

6. LITISPENDENCIA

"IV.- El recurrente acusa la infracción de su derecho a la defensa y al numeral 153 de la Constitución Política, porque a su juicio la pretensión de desalojo en vía administrativa no procede sino que



debe ser ventilada en la jurisdicción civil, donde existe un asunto pendiente de resolver con la pretensión de que se le desaloje del inmueble del Partido de Cartago 92431-000. Este Tribunal estima que no se ha lesionado ningún derecho fundamental de la amparada. Se constata que el proceso judicial al que se refiere es uno de ejecución de sentencia, pues la discrepancia sobre la titularidad del bien inmueble en cuestión ya fue resuelto por la jurisdicción civil en el proceso ordinario número 99-100472-337-CI mediante el voto número 155-02 del Tribunal Civil de Cartago de las 11:10 horas del 11 de julio del 2002. Por ello la intervención del Ministerio de Seguridad Pública a solicitud del gestionante, no lesiona ninguno de sus derechos fundamentales. Tampoco se ha lesionado en su perjuicio su derecho de defensa pues como tuvo la oportunidad de recurrir mediante el recurso de reposición el acto administrativo que ordena su desalojo, y éste fue resuelto oportunamente de manera motivada. Por todo lo anterior, estima este Tribunal que el recurso debe ser declarado sin lugar, como en efecto se dispone. "7

7. LA COSA JUZGADA COMO DEFENSA OPONIBLE EN LOS JUICIOS SUMARIOS

"La primera impugnación que se hace es del párrafo cuarto del artículo 433 del Código Procesal Civil, únicamente en cuanto limita el ofrecimiento de las excepciones en los procesos sumarios, impidiendo alegar la de cosa juzgada como defensa oponible en este tipo de procesos, lo cual se estima es violatorio de los principios de legalidad (artículo 11 de la Constitución Política), debido proceso y defensa (artículos 39 y 41 de la Carta Fundamental), así como de lo dispuesto en el artículo 42 párrafo segundo de la Constitución Política, que prohíbe reabrir causas penales fenecidas y juicios fallados con autoridad de cosa juzgada, salvo en lo que corresponda del recurso de revisión. Ya con anterioridad, esta Sala conoció del asunto planteado, y en sentencia número 04241-96, de las dieciséis horas veintiún minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis, señaló con claridad y precisión que en virtud de la garantía establecida en el artículo 42 de la Constitución Política, no resulta procedente privar al particular de oponer la señalada excepción, de manera que no resulta legítima la interpretación literal del artículo 433 del Código Procesal Civil por la que se impida la interposición de la cosa juzgada en los procesos sumarios; sin embargo, tal excepción para ser admisible, debe ser presentada en el momento procesal oportuno, previsto para ello.

IV.- En conclusión, se estima que el artículo 42



Constitucional contiene una garantía para todos los ciudadanos, que se plasma -entre otras formas- en la potestad de alegar y probar en cualquier proceso, el hecho de que existe cosa juzgada en relación con la controversia planteada, y que tal derecho no puede serle cercenado por una norma legal como el artículo 433 del Código Procesal Civil, por lo que dicha norma debe reputarse constitucional siempre que se entienda que no es aplicable a la excepción de cosa juzgada en razón del reconocimiento que constitucionalmente se ha hecho de ésta."

Habiendo interpretado esta Sala Constitucional que las restricciones establecidas para la presentación de excepciones en los procesos sumarios no son aplicables a la cosa juzgada, por estar reconocida en el artículo 42 constitucional, procede remitir al accionante a tal jurisprudencia."⁸

8. LA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA DEBE TRATARSE IGUAL QUE LAS DEMÁS EXCEPCIONES EN LOS PROCESO SUMARIOS

"III.- Por otra parte, se estima necesario dejar asentado que lo que la Sala estima incorrecto es la eliminación de la posibilidad jurídica de interposición de la defensa de cosa juzgada para el proceso sumario, pero no se cuestiona la posibilidad de que la ley procesal pueda regular la forma en que ella ha de operar, principalmente en lo que se refiere a la forma de interponer las excepciones, la oportunidad procesal para hacerlo y al momento en que ella debe resolverse. Estos temas responden a criterios de conveniencia y oportunidad y son, en general, de exclusivo resorte del legislador, por lo que si éste se ha manifestado sobre tales puntos en el mismo artículo 433 del Código Procesal Civil cuestionado, encuentra la Sala correcto entender que la excepción de cosa juzgada debe sufrir el mismo tratamiento que las demás defensas, en lo que corresponde a la forma de su interposición, al momento procesal para su interposición, y la oportunidad en que debe resolverse."⁹



FUENTES CITADAS

- ¹ SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución N° Res: 2001-00168 de las nueve horas diez minutos del nueve de marzo de dos mil uno.
- ² TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 666-G de las siete horas cincuenta minutos del catorce de abril del dos mil cuatro.
- ³ TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN PRIMERA Resolución No. 344-2005 de las diez horas veinticinco minutos del veinticuatro de agosto del dos mil cinco.-
- ⁴ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 471, a las diez horas diez minutos del veintidós de diciembre del dos mil.
- ⁵ TRIBUNAL SUPERIOR PRIMERO CIVIL. Resolución N° 1278-L de las siete horas cuarenta y cinco minutos del diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco.
- ⁶ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000241-C-2004 de las diez horas treinta y cinco minutos del catorce de abril del año dos mil cuatro.
- ⁷ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución N° 2004-02864 de las nueve horas con treinta y seis minutos del diecinueve de marzo del dos mil cuatro.-
- ⁸ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 2000-08767 de las quince horas con diez minutos del cuatro de octubre del dos mil.-
- ⁹ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 1996-04241 de las las dieciséis horas veintiún minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis.



AVISO LEGAL

El Centro de Información Jurídica en Línea es un centro de carácter académico con fines didácticos, dentro del marco normativo de los usos honrados realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683, reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos, acuerdos municipales, reglamentos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683. Elabora compendios de obras literarias o de artículos de revistas científicas o técnicos con fines didácticos dentro de los límites estipulados en el artículo 58 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039.