



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

## *INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL*

**TEMA: DERECHO DEL ARRENDADOR COMO PERSONA JURÍDICA DE SOLICITAR EL INMUEBLE PARA HABITACIÓN.**

### **ÍNDICE:**

**1. SOBRE LA NO PROCEDENCIA DEL DESAHUCIO ADMINISTRATIVO EN CASOS DE SOLICITUD DEL INMUEBLE PARA HABITACION**

**a. Normativa**

**2. SOBRE LA UTILIZACION DEL INMUEBLE ARRENDADO PARA HABITACION PROPIA**

**a. Normativa**

**3. SOBRE LA LEGITIMACION CUANDO EL ARRENDADOR ES UNA PERSONA JURIDICA**

**a. Normativa**

**4. JURISPRUDENCIA**



## DESARROLLO:

### 1. SOBRE LA NO PROCEDENCIA DEL DESAHUCIO ADMINISTRATIVO EN CASOS DE SOLICITUD DEL INMUEBLE PARA HABITACION

#### a. Normativa

#### CODIGO PROCESAL CIVIL<sup>1</sup>

ARTÍCULO 455.- Desahucio administrativo.

El desahucio administrativo procederá en los casos que establece el artículo 7 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos. En tales casos, no habrá necesidad de promover desahucio judicial y quienes ocupen el bien deberán desalojarlo tan pronto como se lo solicite el dueño, el arrendador o la persona con derecho a poseerlo o su representante.

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

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

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

(Así reformado por el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos Urbanos No.7527 del 10 de julio de 1995)

#### LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTO URBANOS Y SUBURBANOS<sup>2</sup>

ARTÍCULO 7.- Inaplicabilidad de la ley.

Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ley:

a) Los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares, en cuanto a los usuarios de sus servicios.

b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial.



- c) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades.
- d) La ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local.
- e) El arriendo de espacios publicitarios.
- f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado. El comodatario u ocupante no modifica su calidad por el hecho de abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad y otros que se deriven del uso del bien, aunque haya registrado a su nombre esos servicios.
- g) El uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad u otros servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como remuneración en especie.
- h) Los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

## **2. SOBRE LA UTILIZACION DEL INMUEBLE ARRENDADO PARA HABITACION PROPIA**

### **a. Normativa**

#### **LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTO URBANOS Y SUBURBANOS**

ARTÍCULO 100.- Expiración del plazo.

La extinción del contrato de arrendamiento por expiración del plazo, respecto de una vivienda de carácter social, sólo procede cuando el arrendador la solicita para uso propio o de sus familiares, siempre que aquel o estos no hayan habitado en vivienda propia durante el último año o para una nueva construcción total.

En el supuesto del párrafo anterior, cuando el arrendador tenga varios locales en alquiler, será facultad suya escoger el que vaya a ocupar.

ARTÍCULO 101.- Prevención de desalojamiento.



La prevención de desalojamiento se debe hacer con una anticipación no menor de tres meses de la fecha de expiración del plazo fijado en el contrato, o bien, a falta de plazo contractual, de la fecha de expiración del plazo mínimo de tres años o de su última prórroga. Si la prevención no se hace con la anticipación estipulada, el plazo del arrendamiento se prorrogará, tácitamente, por un nuevo período de tres años.

La prevención de desalojamiento puede hacerse judicialmente o mediante acta notarial que se practicará en el inmueble arrendado. En este último caso, el notario público será responsable de entregar al arrendatario los documentos que señalan los artículos 102 y 103 de esta ley.

### **3. SOBRE LA LEGITIMACION CUANDO EL ARRENDADOR ES UNA PERSONA JURIDICA**

#### **a. Normativa**

#### **LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTO URBANOS Y SUBURBANOS**

ARTÍCULO 102.- Prevención para habitación.

Los familiares para quienes puede solicitarse el desalojamiento son el cónyuge, los ascendientes y descendientes hasta el segundo grado inclusive y los hermanos.

En el caso de una persona jurídica, el derecho del arrendador a solicitar el inmueble para habitación lo ejercerá aquel a quien designe la asamblea general; pero, esa designación, para este efecto, no podrá cambiarse en un período menor de tres años.

La persona para la que se solicita la vivienda deberá ocuparla en el curso de los tres meses siguientes a partir del desalojo.

A la prevención deben agregarse los siguientes documentos:

- a) Escritura pública de declaración jurada del arrendador, sobre el uso que le dará a la vivienda y de que el interesado no ha habitado en vivienda propia durante el último año y prueba registral del parentesco.
- b) Prueba de la propiedad de la finca o del derecho del promotor.
- c) Prueba del vencimiento del plazo de arrendamiento; a falta de prueba escrita, el plazo se contará a partir de la vigencia de esta ley.

#### **CODIGO DE COMERCIO<sup>3</sup>**

#### **SECCIÓN V De las Asambleas de Accionistas**

ARTÍCULO 152.- Las asambleas de accionistas legalmente convocadas



son el órgano supremo de la sociedad y expresan la voluntad colectiva en las materias de su competencia.

Las facultades que la ley o la escritura social no atribuyan a otro órgano de la sociedad, serán de la competencia de la asamblea.

**ARTÍCULO 153.-** Las asambleas de accionistas son generales y especiales. Las generales podrán estar integradas por la totalidad de los socios; las especiales, sólo por socios que tengan derechos particulares; las generales son ordinarias o extraordinarias.

**ARTÍCULO 155.-** Se celebrará una asamblea ordinaria por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses siguientes a la clausura del ejercicio económico, la cual deberá ocuparse, además de los asuntos incluidos en el orden del día, de los siguientes:

- a) Discutir y aprobar o improbar el informe sobre los resultados del ejercicio anual que presenten los administradores, y tomar sobre él las medidas que juzgue oportunas;
- b) Acordar en su caso la distribución de las utilidades conforme lo disponga la escritura social;
- c) En su caso, nombrar o revocar el nombramiento de los administradores y de los funcionarios que ejerzan vigilancia;
- y
- d) Los demás de carácter ordinario que determine la escritura social.

**ARTÍCULO 157.-** La asamblea podrá designar ejecutores especiales de sus acuerdos.

**ARTÍCULO 158.-** La asamblea deberá ser convocada en la forma y por el funcionario u organismo que se indica en la escritura social, y a falta de disposición expresa, por aviso publicado en "La Gaceta".

Se prescindirá de la convocatoria cuando, estando reunida la totalidad de los socios, acuerden celebrar asamblea y se conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta que habrán de firmar todos.

#### 4. JURISPRUDENCIA

"II.- Cuestiona el accionante la interpretación que jurisprudencialmente se ha hecho de los artículos 100 a 105 de la



Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en el tanto en que -en dichas resoluciones- se ha agregado un requisito más para la procedencia de los desalojos para ocupación en lo personal o de sus familiares en casas de interés social. Se queja de que la jurisprudencia ha agregado a los requisitos establecidos en que la prevención de desalojo sólo surte efectos cuando se venza el contrato, lo cual a su juicio es contrario al derecho de propiedad que ostenta el propietario del inmueble. De la lectura de los artículos relacionados se observa que la interpretación jurisprudencial cuestionada no se aparta del sentido propio de los textos legales en que se basa. En efecto, el sistema implantado por la ley General de Arrendamientos Urbanos Y Sub-urbanos parte de la base de la protección a la estabilidad del inquilino que accede a las viviendas de interés social, de manera que en los arrendamientos de ese tipo de viviendas, la expiración del plazo normalmente no produce la extinción del contrato, como sí ocurre con los demás inmuebles sometidos a esta ley, sino que para lograr tal extinción -y su principal consecuencia, el desalojo- debe aunarse a la expiración del plazo del arrendamiento, alguna otra razón o motivo de suficiente peso como para que el interés público en sostener la relación inquilinaria en viviendas de interés social, ceda en favor del propietario del inmueble. Uno de tales motivos es que el arrendante necesite la casa para uso propio o de su familia tal y como lo prescribe el artículo 100 de la ley supracitada, del cual se infiere que no se trata de una causal autónoma de extinción del contrato, sino de uno de los supuestos para que la expiración del plazo pueda operar como una causal de extinción del contrato.

III.- Desde esa perspectiva, no hay violación al derecho de propiedad por parte del legislador al no reconocer de forma autónoma como causal de extinción de contrato (y consiguiente desalojo), la necesidad de ocupar la casa por parte del propietario o sus familiares y hacerla depender de la ocurrencia de la expiración del plazo, puesto que, en primer lugar, tal sometimiento no atenta contra el derecho de propiedad del propietario quien mantiene dentro de su patrimonio el bien en cuestión y sigue siendo sujeto activo y pasivo de todo lo relacionado con el derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión, y en segundo lugar, aunque es cierto que se produce una imposibilidad (únicamente temporal) al uso y disfrute del bien, debe tenerse en cuenta no solo que existe una contraprestación que se percibe por tal limitante, sino que se trata además de una limitación razonable y proporcionada a juicio de la Sala, tomando en cuenta el primordial fin social que subyace en los alquileres de casas de interés social y que y que se plasma en la necesidad



de protección de ciertos estratos de población que deben presumirse la parte más débil en la relación inquilinaria. De esa forma, no existe ninguna lesión constitucional al derecho de propiedad en las disposiciones señaladas ni tampoco en la forma en que han sido entendidas en la variada jurisprudencia que se ha emitido sobre el tema, por lo cual, lo procedente es rechazar por el fondo la acción planteada.”<sup>4</sup>

## FUENTES CONSULTADAS

- <sup>1</sup> CODIGO PROCESAL CIVIL. Ley 7130 del Dieciséis de Agosto de mil novecientos ochenta y nueve.
- <sup>2</sup> LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS. Ley 7527 del Diez de Julio de mil novecientos noventa y cinco.
- <sup>3</sup> CODIGO DE COMERCIO. Ley 3284 del veintisiete de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro.
- <sup>4</sup> SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 6413-96 de las quince horas veintiún minutos del veintiséis de noviembre 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.*