

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

**INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL**

**TEMA: DESAHUCIO ADMINISTRATIVO**

**RESUMEN:** En el presente informe se incorpora doctrina, normativa y jurisprudencia relacionada al Desahucio Administrativo, regulado en el artículo 455, de nuestro Código Procesal Civil. Se aborda los supuestos de aplicación, ente encargado de llevarlo a cabo y la procedencia de su suspensión entre otros temas.

## Índice de contenido

1 DOCTRINA.....	2
Desahucio Administrativo.....	2
Sobre sus supuestos.....	2
Sobre sus características.....	3
2 NORMATIVA.....	6
Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos .....	6
Código Procesal Civil.....	8
3 JURISPRUDENCIA.....	10
Procedencia del desahucio administrativo e inaplicabilidad de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en el caso de ocupación por tolerancia.....	13
Ministerio de Gobernación, Policía y Seguridad Pública, solicitud de suspender la orden de desalojo .....	17
Desahucio administrativo y el debido proceso.....	21
Procedencia de la suspensión del desalojo administrativo mediante medida cautelar ordenada por órgano jurisdiccional.....	27
Suspensión de la orden de desalojo administrativo por disposición de autoridad jurisdiccional en forma expresa.....	30
Declaratoria de desalojo con observancia al debido proceso.....	34

Inexistencia de violación de los derechos fundamentales en cuanto a los recursos e incidentes de suspensión de desalojo.....	35
Tramitado conforme a las disposiciones legales vigentes.....	38
Disconformidad porque se alega que la sede administrativa no es la competente para resolver si el desalojo procede o no ni debe valorar si el terreno pertenece actualmente al Estado.....	40
Competencia para resolver si el desalojo procede o no ni debe valorar si el terreno pertenece actualmente al Estado.....	43

## 1DOCTRINA

### Desahucio Administrativo

#### Sobre sus supuestos

[ARTAVIA BARRANTES, Sergio]<sup>1</sup>

Si conforme al artículo 1 ° de la Lgau, solo se regulan en ella "las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros fines" de los que se mencionan en el artículo 4° Lgau, entonces lo que justifica la exclusión de la ley a los supuestos del artículo 7 -desahucios administrativos-, es precisamente que en algunos supuestos no se trata de la ocupación o arriendo de locales, sino de espacios -como el de ferias, los publicitarios, o de estacionamiento-, que no son ocupados en forma permanente para habitación o el ejercicio de una actividad, o bien, se trata de ocupaciones de inmuebles con edificación -como el caso de empleados o administradores, precario o tolerancia-, pero que la causa de la ocupación no tiene como fin primordial el arriendo de la casa, sino la prestación de un servicio -guardas o empleados-, o la explotación de una actividad principal respecto de la ocupación del local, o casa, que es accesorio<sup>263</sup>.

Aun cuando en estos últimos supuestos exista edificación -concepto necesario que introducen los artículos 1 y 20- éstas son

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

utilizadas para diversas actividades a las señaladas en el numeral 4° -vivienda, comercio, industria, artesanía, profesional-, pues ha sido dada en función del uso pactado, como sería la explotación agrícola, pecuario o forestal -art. 7 inc. h-, de manera que la construcción habitable se convierte en accesorio respecto de una actividad principal.

Conviene puntualizar que el artículo 4 Lgau se refiere a bienes inmuebles, como objeto de arrendamiento, y no se refiere a inmueble edificado, como si lo hace el numeral 20, pero para referirse a otro aspecto; no basta entonces con que en la finca exista alguna edificación si el objeto del arrendamiento es la propia finca, su cuidado, su explotación agrícola -supuesto del artículo 7 incs. g) y h)-.

Puede suceder también que existiendo edificación, la causa de la ocupación es la gratuidad, el precarismo o la pura tolerancia, bien sea que el inmueble se encuentre o no edificado, en ambos supuestos, la ley excluye su aplicación y considera a esta ocupación o arrendamiento -sea voluntario o impuesto- no digno de ser tutelado por la normativa especial, rigiéndose en consecuencia por el Código Civil, o las pocas normas que la misma Lgau ha consagrado. A todo este tipo de relación, reguladas entre otros en los artículos 7 y 74 de la Lgau, no consideradas como de arrendamiento, se refiere este capítulo.

### **Sobre sus características**

[ARTAVIA BARRANTES, Sergio]<sup>2</sup>

El desahucio o desalojo administrativo tramitado en sede

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

administrativa, está lejos de ser considerado un sustituto jurisdiccional; por lo que del contexto de su regulación; podemos decir, que posee varias características que lo diferencian del desahucio judicial.

En primer lugar, está destinado exclusivamente a conseguir el desalojo de la finca por parte del ocupante que la posee, generalmente, por un título precario, entendido como tal, un título no consolidado, y sin más voluntad, de la simple liberalidad de su titular.

Por otra parte, no puede tener por objeto más que el restablecimiento de la posesión, no puede a través de él reconocerse condiciones posesorias o títulos, lo mismo que no puede negarse valor a los títulos que se poseen; el desahucio judicial, por el contrario, tiene además del desalojo, otro fin, establecido en el numeral 454 CPC, y que es el cobro de alquileres adeudados, servicios y gastos correspondientes, y por tratarse de un proceso jurisdiccional también se puede obtener a través de él, el cobro de costas del proceso.

Un tercer elemento que caracteriza al proceso de desalojo administrativo es el reconocimiento de poseedor legítimo que se da al promovente, .lo que se logra al otorgarle o restablecerle la posesión legítima, pretensión que no exige más que la demostración del título invocado y la demostración -por inversión de la prueba- de que quién posee lo hace en algunos de los supuestos que dan entrada a este tipo de desalojo, por lo que no se exige ningún reconocimiento previo o decisión, pues su eficacia radica en el derecho a mejor posesión del titular, que si no es fundadamente rebatido surte plenos efectos, de inmediato, a través de ese procedimiento.

Se trata de una vía privilegiada. En efecto, las causas que originan estas relaciones -gratuidad, liberalidad, inexistencia de obligaciones del titular, etc.- justifican que el legislador haya creado una vía privilegiada, donde se ha reducido el debate, los

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

recursos, las pruebas, donde no hay condena en costas, no hay doble instancia, no hay cobro de alquileres atrasados y hay reducción de los medios de impugnación. Lo que viene justificado en el hecho de las mismas causas que lo motivan. No parece justo que el titular del derecho no se le prevea un mecanismo ágil y efectivo de recuperación de la posesión inmediata del que se ha visto desplazado por causas ajenas a un vínculo obligacional o con contraprestación.

Es una vía restringida, esto quiere decir, que solo procede en los supuestos expresamente previstos en los artículos 7 y 74 de la Lgau, lo que si debemos admitir es que por su amplitud, pueden incluirse en algunos supuestos varias posibilidades, especialmente en el supuesto de la ocupación por tolerancia, pero en todo caso, el carácter taxativo impide que relaciones complejas como las derivadas de contratos de arrendamiento, promesas de venta, hipotecas, usucapión, etc., puedan ser ventilados en esta vía restringida.

Es acto o procedimiento unilateral, pues basta la voluntad del sujeto titular del bien, para que se acceda al desalojo del ocupante, lo que implica que no es necesario otorgar audiencia previa<sup>397</sup>, emplazamiento previo, trabar una relación procesal o hacer prevenciones o intimaciones previas al establecimiento del desalojo, precisamente, por que la relación nace o tiene su origen en un acto unilateral o liberatorio del sujeto que soporta la ocupación de un extraño. Simplemente ante la solicitud del interesado y previa averiguación del Ministerio se dicta la resolución ordenando el desalojo.

La decisión del Ministerio de Seguridad acogiendo un petición de desalojo administrativo, tiene efectos propios y es ejecutada por el ente, en virtud del denominado principio de ejecutoriedad o ejecutividad de los actos de la administración, que supone no solo

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

la facultad de la administración de dictar resoluciones y resolver controversias , sino además las de imponer y ejecutar coactivamente, con la fuerza pública si es necesario, sus resoluciones, lo que deriva del contenido de los artículos 146, 147, 148,149, de la Ley General de la Administración Pública.

Finalmente, es un procedimiento estrictamente administrativo- no jurisdiccional-, de contradictorio invertido, corresponde al titular -propietario, usufructuario, comodatario, etc.-, demostrar la condición de precarista, por tolerancia o en comodato, con que ocupa en poseedor, y por el contrario, incumbe la carga de la prueba al ocupante, cuando éste alega un título diverso de posesión que no sea el precario, la tolerancia o el comodato, como sería por ejemplo que su posesión lo es en condición de arrendatario o animus domini.

## **2NORMATIVA**

### **Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos <sup>3</sup>**

ARTICULO 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.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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.

#### **Código Procesal Civil<sup>4</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

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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)

### 3JURISPRUDENCIA

#### Sobre el Desahucio Administrativo

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>5</sup>

"...I.- OBJETO DEL RECURSO. El recurrente acude a esta Sala en amparo del derecho de defensa y el debido proceso de las amparadas, toda vez, que la autoridad declaró con lugar desalojo promovido en su contra, sin que se les otorgara oportunidad de defensa, pues aduce que durante el procedimiento no se les notificó nada, sino hasta cinco días antes de la orden de desalojo, lo cual estima lesivo a sus derechos en virtud que las amparadas son de escasos recursos económicos.

III .- SOBRE EL DESALOJO ADMINISTRATIVO. En materia de desalojos administrativos, el artículo 455 del Código Procesal Civil y el 7 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, faculta al Ministerio de Seguridad Pública para llevar a cabo este tipo de procedimiento, el cual se caracteriza por ser sumarísimo, lo que implica que no requiere de mayor trámite. De esta manera, esta Sala ha concluido, que una vez que el interesado con derecho

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

requiera la desocupación, el Ministerio deberá constatar el derecho que le asiste al solicitante sobre el inmueble que se pretende desocupar y, sin más trámite, procederá a otorgar un plazo razonable al ocupante del bien, a fin que éste lo desocupe en forma voluntaria, además, de previo a ejecutar el desalojo, deberá informarle a éste sobre la posibilidad de recurrir la decisión y otorgar un plazo razonable, para que ejerza su derecho de defensa, formulando los alegatos y aportando la pruebas, que estime convenientes. Así las cosas, bastará que Ministerio realice una breve indagación a fin de corroborar que al solicitante le asiste un derecho sobre el bien y que lo solicitado es conteste con los supuestos previstos en la ley, que notifique al ocupante del bien, que otorgue un plazo razonable para la desocupación y que informe sobre la posibilidad de recurrir la decisión, para que se garantice el debido proceso.

IV .- SOBRE LA ALEGADA VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO DE DEFENSA. En el caso que nos ocupa, el recurrente reclama la vulneración al derecho de defensa y al debido proceso de las amparadas, toda vez, que la autoridad declaró con lugar desalojo promovido en su contra, sin que se les otorgara oportunidad de defensa, pues aduce que durante el procedimiento no se les notificó nada, sino hasta cinco días antes de la orden de desalojo, lo cual estima lesivo a sus derechos en virtud que las amparadas son de escasos recursos económicos. De las pruebas aportadas a los autos y del elenco de hechos probados, de tiene por acreditado que, la orden de desalojo emitida por el Ministerio de Seguridad mediante resolución número 685-07 D.M ., cumple con los requisitos expuestos en el considerando anterior, dado que la desocupación del bien, fue solicitada por el Albacea de la Sucesión de quien en vida fue el propietario del inmueble, en virtud de una ocupación en precario por parte de las amparadas, condición que fue demostrada mediante certificaciones registrales

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

y notariales, lo cual es conteste con los supuestos legales. De esta manera, la orden fue oportunamente notificada a las amparadas, pues tal y como lo afirma el propio recurrente, el acto les fue comunicado cinco días antes de que se ejecutara la orden, a fin que éstas desocuparan la vivienda en forma voluntaria. Asimismo, se observa, que a las amparadas se les otorgó la oportunidad de defensa, ya que en dicha resolución se les hizo saber que tenían la posibilidad de impugnar el acto mediante recurso de reposición, para lo cual contaban con el plazo de tres días hábiles contados a partir de la notificación, derecho que fue efectivamente, ejercido por las accionadas el 27 de abril del 2007. En ese sentido, cabe señalar que es con la notificación del acto, cuando se brinda oportunidad de defensa a los accionadas. Aunado a ello, se constata, que en virtud de la interposición del recurso de reposición y con el fin de proteger los derechos de las amparadas, las autoridades recurridas suspendieron de oficio la ejecución del desalojo a la espera de lo que se resolviera al respecto, lo cual garantiza el debido proceso. Finalmente, se acredita, que el recurso de reposición fue declarado sin lugar, motivo por el cual, el desalojo fue ejecutado el 1 de junio del 2007, incluso antes de la notificación del presente amparo. Bajo tales circunstancias, estima este Tribunal que en el caso concreto, no se ha vulnerado derecho fundamental alguno de las amparadas, dado que se les garantizó su derecho de defensa y las garantías del debido proceso, al ser oportunamente notificadas del acto, así como al contar con la posibilidad de impugnarlo, tal y como lo hicieron. Así las cosas, en el fondo, lo que el recurrente plantea ante esta sede, es su disconformidad con lo resuelto por las autoridades recurridas, aduciendo que las amparadas mantenían un contrato verbal de arrendamiento, sin embargo, ese es un aspecto de legalidad ordinaria, que excede las competencias de este Tribunal Constitucional, por lo que deberá ser discutido en la vía administrativa o judicial correspondiente. En virtud de lo expuesto, se impone desestimar el recurso planteado en cuanto a este extremo.

V.- SOBRE LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LAS AMPARADAS. En el caso que nos ocupa, el recurrente reclama el desalojo ordenado por la autoridad recurrida, es arbitrario e ilegítimo, dado que las amparadas son de escasos recursos económicos. En ese sentido, resulta necesario indicar, que no es competencia de este Tribunal, determinar si las amparadas requieren o no de algún tipo de subvención económica por parte del Estado, por lo que deberán las amparadas, si a bien lo tienen, acudir ante las autoridades correspondientes a solicitar el beneficio que pretenden. En todo caso, la situación económica de las amparadas, no varía las condiciones de ilegitimidad de su ocupación, por lo que no puede ser utilizado como fundamento para impedir el desalojo. En virtud de ello, se desestima el recurso en cuanto a este extremo..”

**Procedencia del desahucio administrativo e inaplicabilidad de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en el caso de ocupación por tolerancia**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>6</sup>

"III.- Respecto a la normativa vigente para justificar la causal, se ha resuelto: “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,

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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. El accionado ocupa una casa de habitación y un local comercial, 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..” De este Tribunal, voto número 1191-L de las 7:50 horas del 28 de noviembre de 1997. IV.- La actora es propietaria del inmueble que ocupa el accionado y éste no ha probado que exista relación arrendataria con ella, ni siquiera se alega ese punto. Con el escrito inicial se propuso la declaración testimonial de la señora Elina Haydee Antelo Galardi, persona que confirma la inexistencia de un contrato en ese sentido (acta de folio 27). El demandado no propuso prueba en la oposición, como era su deber a tenor del artículo 433 del Código Procesal Civil. Por lo expuesto, el proceso llega a la fase de sentencia sin más prueba que de la actora y sin que el accionado haya desvirtuado la causal de tolerancia. El panorama probatorio lo complica el a-quo, en realidad, al admitir tanta probanza para

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

mejor resolver. Ese proceder del Juzgado no sólo atenta contra la naturaleza sumaria del desahucio, sino contra la razón de ser de ese tipo de prueba. Un juzgador tiene facultades discrecionales para admitir medios probatorios una vez vencida la oportunidad legal para proponerlas, pero únicamente con la finalidad de complementar la ya producida por motivos objetivos, los cuales se echan de menos en este caso concreto. La actora probó su causal con la certificación de propiedad, el testimonio propuesto y evacuado conforme al trámite legal y, sobre todo, por la falta de prueba del demandado tendiente a desvirtuar su ocupación precaria. En ese sentido, no comparte el Tribunal la reapertura probatoria para mejor resolver ni la solución apelada. V.- Además de los cuestionamientos a la prueba para mejor resolver, considera la mayoría de este Tribunal que esa probanza es insuficiente para enervar la causal de tolerancia. El Juzgado realiza una valoración forzada que tiende, como lo dice la recurrente, a imponer una limitación a la propiedad. La actora es la dueña del inmueble que actualmente ocupa el demandado, sin que el proceso sumario sea la vía idónea para discutir e identificar la persona que cubrió los gastos en la construcción y mejoras de la casa y local comercial. En algunos antecedentes se ha denegado el desalojo porque hay elementos para considerar razonable un argumento por accesión invertida o bien co-propiedad, aspectos no debatidos por el demandado. Consecuente con ese criterio, ninguna importancia probatoria tiene la declaración del señor Rafael Angel Morales Quesada de folio 59. Aquí no se trata de imponerle a la actora el pago del valor de las edificaciones. De todos modos, como lo reconoce el mismo demandado, ha disfrutado de la vivienda y del local por más de treinta años sin pagar alquiler por ello. Ese hecho significa, sin lugar a dudas, que ha ocupado el inmueble primero por tolerancia de sus padres y ahora por su hermana la actora. Carece de importancia, al menos en este asunto, quien construyó las edificaciones. Resulta estéril la discusión sobre la preferencia probatoria, al respecto, entre la documental y la testimonial del constructor. Lo que importa es que el demandado la

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

ocupa sin mediar contrato de arrendamiento y como un acto consentido de sus dueños anteriores y, en la actualidad, de la demandante como propietaria. Por último, es discutible el valor probatorio que el a-quo le concede a la declaraciones de los dos hermanos Carmen y Manuel Humberto Prado Arias ( folios 59 vuelto, 60 y 61). La testimonial no es un medio para acreditar la existencia de un contrato en los términos pregonados por el demandado; esto es, que la familia Prado Arias acordó que el accionado se mantuviera en posesión del lote de la actora hasta que se urbanizara el resto de la finca madre. Un convenio de tal magnitud debe contar con el libre consentimiento de la actora, manifestación de voluntad no demostrada de manera concreta y precisa. Aún cuando los testigos sean hermanos de ambas partes, lo cierto es que la demandante niega haber participado en el acuerdo según resultado de la confesión de folio 101. Con fundamento en dos declaraciones testimoniales no se puede, como en forma errónea lo hace el a-quo, imponer un deber a la actora. El acuerdo debió constar por escrito o por aceptación de la parte obligada a respetarlo, lo que no sucede en autos. Incluso, por sus efectos, quizás la oportunidad apropiada era la escritura de segregación del lote, pues en ella estaban presentes los dos litigantes. Un razonamiento adicional: admitir la tesis del Juzgado, estima la mayoría, sería sancionar a la propietaria registral con una condición -no aceptada por ella- de mantener al demandado en forma indefinida hasta que se urbanice el resto de la finca madre, circunstancias que no dependen exclusivamente de la actora. Cualquier atraso y hasta la imposibilidad de que ese deseo familiar se consolide perjudicaría a la demandante. Distinta sería la situación si la actora hubiese aceptado el convenio y, por ende, debe soportar las secuelas inherentes según los términos del acuerdo. El problema, se reitera, es que no hay prueba idónea en ese sentido y la carga probatoria le corresponde al demandado. VI.- En definitiva, en autos no se ha desvirtuado que el accionado ocupa las edificaciones por tolerancia de los anteriores propietarios desde hace más de treinta años, tolerancia que

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

mantuvo la actora al adquirir la propiedad por medio de una segregación. El proceso de desahucio pretende ponerle fin a dicha tolerancia, desalojo que es de recibo porque se carece de prueba acerca de un acuerdo que obligue a la actora a respetar su posesión en precario. Por lo expuesto, por mayoría se revoca el fallo apelado. En su lugar, se deniegan las excepciones de falta de legitimación activa y falta de derecho. La primera porque la actora acredita ser la propietaria registral del inmueble que ocupa el demandado por mera tolerancia, y la segunda porque la causal la autoriza las disposiciones legales citadas en el considerando III. Con base en lo dispuesto en el artículo 452 del Código Procesal Civil, se confirma la orden de desalojo impartida en lo interlocutorio. Se condena a la parte demandada al pago de las costas procesales y personales (numeral 221 de citado cuerpo de leyes). No se le puede considerar como litigante de buena fe porque al oponerse no ofreció prueba alguna para desvirtuar la causal, lo que tampoco logra con la admitida para mejor resolver, de ahí que la existencia del acuerdo para evitar el desalojo no se demostró. "

**Ministerio de Gobernación, Policía y Seguridad Pública, solicitud de suspender la orden de desalojo**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>7</sup>

Cabe manifestar que esta Sala en sentencia número 3275-96 dictada a las catorce horas cincuenta y un minutos del tres de julio de mil novecientos noventa y seis, consideró con relación al procedimiento de desahucio administrativo que si bien,

". .. fue modificado por la Ley de Inquilinato número 7527, publicada en La Gaceta número 155 del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco, (...) no puede estimarse que la autoridad no pueda dar asistencia a los poseedores legítimos en

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

relación con quienes el Código Civil en su artículo 305 permite al propietario o poseedor legítimo repeler la fuerza por la fuerza, cuando le desconozcan su derecho, para lo cual obviamente procede ocurrir a la fuerza pública. Ese derecho, corresponde al concepto de la legítima defensa de la propiedad, que consagra el artículo 45 constitucional, que es otorgado al propietario y al poseedor de cualquier clase que sea; pero ello plantea el conflicto que hay que resolver entre la protección al desposeído, sobre todo en el caso de que no ejerciera de hecho la posesión y el poseedor de hecho, sea de buena o de mala fe.

IIo . Para buscar esa armonía se debe acudir a las reglas de los artículos 306 y 307 del Código Civil, la del 306 en cuanto niega el derecho a repeler la fuerza por la fuerza al poseedor de mala fe, en cuanto también se la niega al poseedor de hecho frente al que inmediatamente antes poseyó como dueño, así como con la regla de que el derecho de posesión se adquiere por el hecho de ejercerlo de hecho pública y pacíficamente por más de un año. A la luz de todo esto, debe entenderse que el derecho de repeler la fuerza con la fuerza se da no sólo en beneficio del atributo de la propiedad o de la posesión de defensa o exclusión, sino como derivado del principio de la exclusividad del uso de la fuerza, cuyo corolario es el principio de que nadie puede hacerse justicia por mano propia, el que se deriva del artículo 153 de la Constitución Política y el correspondiente derecho a la justicia que se consagra en el 41 idem y en el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

IIIo . De todo lo anterior la Sala concluye que a pesar de haberse reformado sustancialmente la institución del desahucio administrativo consagrada en el artículo 455 del Código Procesal Civil, de todos modos se conserva el derecho del propietario o poseedor para repeler la fuerza por la fuerza, incluso con el auxilio de la fuerza pública, y por lo tanto la potestad de ésta de ampararlo, siempre que se trate de repeler la invasión en curso

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

o de recuperar la posesión frente a quien carezca de título de posesión o no lo haya adquirido por el transcurso de más de un año, pues según lo establece el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas, que señala:

"Es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlos en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público..."

De conformidad con la norma citada es el Instituto de Desarrollo Agrario, el organismo facultado para intervenir en todos los casos de posesión precaria y de tierras por más de un año, el cual procurará encontrarles solución satisfactoria, de acuerdo con las disposiciones establecidas por esta ley. Lo anterior implica para las autoridades administrativas una obligación: realizar una investigación formal y rigurosa sobre el hecho y duración de la posesión y no simplemente una información superficial o una mera afirmación de una autoridad subalterna, a fin de determinar fehacientemente el tiempo ocupar el inmueble que tienen los poseedores..."

Ahora bien, de la prueba documental aportada al expediente, se desprende que la amparada ha ocupado el inmueble objeto de conflicto, bajo la anuencia o tolerancia de Juan Enrique Muñoz Giro curador del proceso de quiebra del Banco Elca S. A., a quién se le reconoció en la resolución emitida por el Ministerio recurrido bajo el número 3848-05 D. M. del ocho de septiembre del año pasado, como propietario del inmueble que ocupa el amparado, siendo para esa autoridad lo alegado por el recurrente era intrascendente, dado que el contrato privado -a que se hacía referencia- fue firmado y aprobado por el accionado, dando cuenta

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

que su permanencia en los inmuebles de cita ra un acto gratuito y por mera tolerancia (ver folios 16 y 17 del expediente) razón por la cual, no se observa que la orden de desalojo dictada en contra de àquel resulte contraria a derecho.

El procedimiento administrativo tramitado ante el Ministerio de Seguridad Pública, tiene como finalidad corroborar las circunstancias que permiten o no el desahucio, por esa razón, si el amparado considera improcedente que la autoridad recurrida haya acogido la gestión de desalojo administrativo planteada en su contra por Muñoz Giro, ello constituye un diferendo que no corresponde ventilarse en esta sede, sino ante la vía judicial correspondiente, por agotamiento de la fase anterior.

Finalmente, el recurrente alega que en las resoluciones dictadas por la autoridad recurrida no se valoró adecuadamente la prueba aportada. En este sentido, se le debe señalar al reclamante que la Sala no es una instancia más en el proceso administrativo, de tal modo que cualquier presunta anomalía en la tramitación del procedimiento -o aún la motivación de las resoluciones- que, por su naturaleza, no afectan el derecho de defensa de las partes, no es materia de amparo. En otras palabras, si el petente estima que la autoridad recurrida no valoró adecuadamente la prueba de descargo, ni mencionó tampoco porqué le restó valor, ello es un asunto de legalidad que podrá ser ventilado ante los tribunales ordinarios, pero no en esta sede, por ser un aspecto ajeno a su competencia.

En razón de lo anterior, lo que procede en el presente caso, de conformidad al artículo 9 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional , es rechazar por el fondo el recurso, como al efecto se declara.

**Desahucio administrativo y el debido proceso**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>8</sup>

De importancia para la resolución de este asunto debe rescatarse que tal como lo ha indicado la Sala en otras oportunidades, el artículo 455 del Código Procesal Civil es claro en cuanto a que el desahucio administrativo es un procedimiento sumarísimo, que realiza la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, "sin trámite alguno". La jurisprudencia de esta Sala ha requerido que, de previo a ejecutar el lanzamiento, la autoridad policial realice una corta indagación para constatar si lo solicitado por el gestionante es consistente o no con los supuestos que autorizan el desahucio administrativo. El sentido esencial de dicha indagación -aparte de garantizar la observancia del derecho de defensa que asiste al afectado por la solicitud de desalojo- es el de asegurar que la resolución que se dicte esté debidamente motivada, puesto que es claro que el contenido de dicho acuerdo, como todo acto administrativo, debe "ser lícito, posible, claro y preciso y abarcar todas las cuestiones de hecho y derecho surgidas del motivo, aunque no hayan sido debatidas por las partes interesadas" (artículo 132 de la Ley General de la Administración Pública). Además, debe ser "proporcionado al fin legal y correspondiente al motivo, cuando ambos se hallen regulados" ( ibídem ). De no proceder en este sentido, el acto carecería de motivo legítimo, y -por tanto- devendría nulo. Así las cosas, si de su indagación preparatoria, llega la autoridad policial al convencimiento de que la gestión de desalojo concuerda con los supuestos fácticos que prevé la ley, entonces lo propio y correcto es acogerla y ejecutarla como corresponda.

En el caso concreto, se desprende del expediente que en contra de los amparados se decretó inicialmente un desalojo administrativo

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

basado en la causal de tolerancia. Sin embargo, posteriormente al presentar el recurrente el recurso de reposición, y el accionante del desalojo otras pruebas, el Ministerio de Seguridad Pública desestimó ese recurso, confirmando el desalojo pero no bajo la causal de mera tolerancia, sino con fundamento en lo establecido en el numeral 74 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el cual establece:

### Artículo 74.- Departamentos y locales en vivienda propia

Cuando, en un inmueble ocupado por el propietario para su propia vivienda, la edificación se divida o se levante una nueva para arrendar departamentos o locales, con muebles o servicios o sin ellos, el arrendador puede poner término al contrato, sin tener en cuenta el plazo convenido ni el tiempo transcurrido, siempre que la relación arrendaticia se ajuste a las previsiones de este artículo.

Para aplicar estas disposiciones son requisitos indispensables:

- a) Que los apartamentos que se arrienden para vivienda o locales para cualquier otro destino, no sean más de dos.
- b) Que la vivienda del propietario del inmueble y el departamento o local tengan la entrada principal en común.
- c) Que, de tener entradas separadas, ambos ocupen los mismos niveles del inmueble o compartan espacios internos, edificados o no.

Para que se produzca la extinción del contrato, bastará que el arrendador notifique al arrendatario, con un mes de anticipación, su voluntad de poner fin al arrendamiento.

Si el inmueble deja de ser habitado por el propietario, su

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

cónyuge, sus ascendientes o sus descendientes por consanguinidad o afinidad, cesará la aplicación de este artículo y la extinción del arrendamiento solo se producirá por las demás causas que se establecen en esta ley.

En un inmueble inscrito en el Registro Público, a nombre de personas jurídicas, el derecho del propietario lo ejercerá la persona que, por acuerdo de la asamblea general, ocupa el inmueble.

En la enajenación del inmueble, cualquiera sea la causa, el nuevo propietario se subrogará en el derecho del arrendador frente a los arrendatarios, siempre que haya entrado a habitar la vivienda al producirse el traspaso.

El desalojamiento se tramitará por la vía de desahucio administrativo.

Las partes podrán acordar la exclusión de este régimen para el departamento o local arrendado. (La negrita no forma parte del original)

De lo dispuesto en el artículo anterior, logra concluir esta Sala que la actuación del Ministro de Seguridad Pública se encuentra apegada a derecho, puesto que la misma se fundamenta en lo dispuesto en dicha norma. Cabe señalar que esta Sala no puede entrar a analizar los criterios utilizados por la autoridad recurrida para considerar que el caso concreto encuadra en los supuestos regulados en dicho artículo, puesto que se trata de un problema de mera legalidad que deberá ser ventilado ante las instancias judiciales correspondientes. Además, si bien el legislador estableció que en los casos previstos por el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el desalojo se tramita por la vía del desahucio administrativo, ello no enerva en forma alguna, la posibilidad que posee el arrendatario de

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

acudir a la vía jurisdiccional a hacer valer sus derechos, si se considera perjudicado con el mismo, al estimar que no se encuentra en las hipótesis previstas por dicho numeral, y garantizar así la tutela de sus intereses. Ahora bien, si lo que pretende el recurrente, es que este Tribunal determine si se configura el supuesto regulado por dicho numeral, o si procede o no el desalojo ordenado, ello resulta improcedente tal como se indicó, ya que el recurso de amparo ha sido instituido para tutelar infracciones o amenazas inminentes a los derechos y libertades fundamentales de las personas, y no para controlar en abstracto, la correcta aplicación del derecho. Por lo tanto, si el recurrente considera que lo resuelto por la autoridad recurrida resulta contrario a derecho, debe acudir la accionante a la sede jurisdiccional para alegar lo que corresponda. De igual forma, debe discutirse en esa vía el reclamo del recurrente en cuanto a la validez del documento presentado como prueba por el accionante del desahucio, pues escapa de la competencia de la Sala analizarlo. Lo importante para efectos de resolver este recurso, es que el amparado fue debidamente notificado, se le otorgó un plazo prudencial para desalojar y tuvo la oportunidad de impugnar la decisión adoptada, con lo cual no se configura la violación alegada al debido proceso.

Conclusión. Con fundamento en lo externado, considera esta Sala que en el caso concreto no ha existido violación alguna de los derechos fundamentales del amparado, razón por la cual procede a declarar sin lugar el presente recurso.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>9</sup>

Ahora bien, en materia de desahucio administrativo, la Sala ha indicado en forma reiterada que: "... una vez requerida la intervención de las autoridades administrativas a fin de realizar el desahucio administrativo contemplado en el artículo 455 del Código Procesal Civil, éstas deben cumplir con el debido proceso, aún dentro de la naturaleza sumaria de las diligencias señaladas, debiendo darle traslado a la persona cuyo desalojo se pretende, a fin de que manifieste lo que a bien tenga en su defensa, e igualmente, debiendo comprobarse o verificarse, si en el caso concreto procede el desahucio solicitado y en consecuencia su intervención, constatando -en forma sumaria, pero suficiente- si se está en uno de los supuestos en que la ley autoriza su participación, bien realizando una inspección al inmueble o sitio en que pretende efectuarse el desalojo, y comprobando la legitimación del que solicita las diligencias, es decir, desplegando una actividad probatoria de que concurren los supuestos legales para el desalojo. De manera que en esta sede sumaria del desahucio administrativo, las autoridades deben cumplir con el debido proceso, adecuando sus exigencias a la naturaleza misma de dichas diligencias, por lo que el reclamo hecho en este sentido carece de sustento. Cabe señalar además que en materia de desahucio administrativo, procede igualmente el reclamo en sede jurisdiccional cuando, iniciadas las diligencias de desahucio administrativo, exista oposición por el afectado, en esa sede, al estimar que el desalojo es improcedente, por no concurrir las causales legales que lo autorizan. Y ello es así porque efectivamente no puede pretenderse que la discusión sobre si concurren o no los supuestos legales en caso de duda o controversia, sea decidida en forma expedita por una autoridad administrativa, y no por una jurisdiccional, que es como debe ser, pues la resolución final de las controversias o conflictos que puedan afectar derechos de las personas, debe ser conocida y

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

resuelta por un juez, en los términos del artículo 41 constitucional, sin excluir otras vías alternativas que se prevean de común acuerdo entre las partes (sentencia número 1242-96 de las diez horas cincuenta y un minutos del quince de marzo de mil novecientos noventa y seis).

Por otra parte, tampoco procede la petición de la recurrente en el sentido que se le solicite a la Municipalidad de Desamparados que le mantenga el permiso que anteriormente ésta, le había otorgado mediante oficio número OF.DUR-193-2001, del 29 de mayo del dos mil uno, a fin de que continuara disponiendo del acceso posterior hacia su casa de habitación, por cuanto ello hace referencia a una discusión cuyo conocimiento y resolución excede el ámbito de competencia de esta Sala. Ya que de conformidad con artículo 48 de la Constitución Política, así como los artículos 1 y 2, en relación con el 29 y siguientes, de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, la acción de amparo es un proceso sumario que tiene por propósito exclusivo garantizar o restablecer el goce de los derechos fundamentales consagrados por el Derecho de la Constitución -con excepción de los protegidos a través del hábeas corpus-, violados o amenazados, de forma directa, a su titular. En razón de lo señalado, el presente recurso es improcedente y procede su rechazo de plano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, como al efecto se declara.

**Procedencia de la suspensión del desalojo administrativo mediante medida cautelar ordenada por órgano jurisdiccional**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>10</sup>

III .-Objeto del recurso. Alega la recurrente que el Ministerio de Seguridad Pública pretende llevar a cabo un desalojo administrativo en contra de los amparados a pesar de que ellos cuentan con derechos patrimoniales sobre el inmueble como producto de la relación de hecho de la amparada Marjorie Navarro con el actor del desalojo administrativo, estimando que por tal razón no es posible que se ejecute el desalojo decretado en la vía administrativa.

IV .- Sobre el desalojo administrativo. En relación con el tema objeto de discusión en este recurso, sea el desalojo administrativo, la Sala ha manifestado en diferentes ocasiones

"que lo preceptuado por el artículo 455 del Código Procesal Civil, respecto a desalojos de ocupantes por pura tolerancia, depende de la simple constatación por parte del Ministerio competente, de la existencia de prueba idónea que acredite la titularidad del promovente de las diligencias sobre la heredad que pretende recobrar, sin que se trate de un procedimiento plenamente contradictorio con la intervención ambas partes, pues el procedimiento establecido en ese artículo no fue instaurado por el legislador para discutir sobre cual de los interesados tiene mejor derecho a poseer el inmueble cuya posesión efectiva se pretende recobrar, sino, para repeler la negativa injustificada de aquél que ocupa la propiedad por mera tolerancia a desalojarlo; desalojo que para la Sala , también es procedente aún cuando registralmente la propiedad en cuestión, no aparezca inscrita a nombre del promovente de las diligencias de desahucio administrativo, pero éste aporte copia certificada de la escritura notarial por medio

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

de la cual compró el inmueble (ver en ese sentido Sentencia No.7726-98 de las diez horas cincuenta y siete minutos del 30 de octubre de 1998).

V.- Sobre el fondo del asunto. En el caso concreto y en lo que se refiere al aspecto formal, del diagnóstico del expediente se desprende que el Ministerio de Seguridad Pública, en uso de las competencias que le han sido atribuidas por el Ordenamiento Jurídico, decretó el desalojo administrativo en contra de los amparados por cuanto, según se afirma bajo juramento, no demostraron tener mejor derecho que el de usufructo con el que cuenta el actor del desalojo administrativo, el señor Federico Arias Chacón. En el caso concreto, estima la Sala que se ha cumplido el procedimiento que establece el artículo 455 del Código Procesal Civil, con lo cual se ha garantizado el debido proceso y el derecho de defensa, siendo prueba de ello que al amparado Arias Navarro se le notificó la resolución que decretó el desalojo y tuvo la oportunidad de presentar recurso de reposición en contra del acto administrativo dictado; recurso que el Ministro recurrido lo conoció mediante resolución No.4486-05. DM de las once horas del treinta y uno de octubre del dos mil cinco, mediante el cual se confirmó el desalojo decretado.

VI.- Ahora bien, en lo que se refiere a la pretensión de fondo del asunto, debe recordarse que la Sala Constitucional no puede entenderse competente para fungir como una instancia más dentro de los diferentes procesos administrativos o judiciales que tramiten los administrados. En el caso concreto, la recurrente pretende que este Tribunal entre a revisar el desalojo decretado pues, en su criterio, el mismo es improcedente en vista de que considera que los amparados tienen mejor derecho respecto del inmueble por cuanto son el hijo y la excompañera del actor del desalojo y por ende, derivan derechos patrimoniales al amparo de tal relación familiar. Sin embargo, ese reclamo se dirige expresamente a cuestionar en esta sede, aspectos que compete dilucidar a la

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

jurisdicción ordinaria, ya sea a nivel administrativo o judicial, pues será ahí en donde, previa valoración probatoria, se podrá determinar quien tiene mejor derecho sobre el inmueble. Sobre el particular debe recordarse que esta Sala en reiteradas ocasiones ha señalado que la única causa legítima que podría enervar la orden de desalojo decretada por el Ministerio de Seguridad Pública es la existencia de una orden en contrario emitida por el Juez en el proceso judicial en el cual se ventila el mejor derecho de posesión del inmueble que se pretende desalojar y no como erróneamente interpreta la recurrente que ello ocurre con el solo hecho de que exista una relación de parentesco familiar. En concreto, la Sala en sentencia N° 2003-08410 de las catorce horas cuarenta y siete minutos del doce de agosto del dos mil tres dispuso:

" IV .- Por otra parte, el recurrente manifiesta es de conocimiento público que estas fincas, denominadas parcelas de Herradura, se encuentran en un litigio en el Juzgado Civil de Puntarenas, por lo que tampoco procedería el desalojo administrativo si el asunto está en litigio en la sede jurisdiccional. Ahora bien, esta Sala ha señalado que el Ministerio de Seguridad Pública -en los casos de desahucio administrativos- puede actuar con abstracción de la existencia de un proceso jurisdiccional, siempre y cuando no haya una medida cautelar dictada por la autoridad judicial que se lo impida expresamente. En ese sentido, el recurrente no demuestra en este recurso que el Juzgado Civil de Puntarenas haya dictado alguna medida cautelar tendente a que no se le desaloje del inmueble que ocupaba, razón por la cual el Ministerio estaba en el deber de proceder con el desalojo, claro está, sin perjuicio de lo que finalmente se disponga en el citado proceso ordinario (en similar sentido, ver la resolución número 2002-09495 de las quince horas con veintiún minutos del primero de octubre del dos mil dos)".

VII .- Así las cosas, si en el caso concreto no se demuestra que

la titularidad del bien se esté discutiendo en un proceso judicial y en ese sentido, tampoco se demuestra que dentro de un proceso en la vía jurisdiccional se haya dictado medida cautelar en la cual un Juez ordenara la suspensión de la orden de desalojo, no lleva razón la recurrente en su alegato y, en consecuencia, al estimarse que no se ha ocasionado ninguna lesión a normas o principios constitucionales en perjuicio de los amparados, lo procedente es desestimar el recurso, como en efecto se ordena.-

**Suspensión de la orden de desalojo administrativo por disposición de autoridad jurisdiccional en forma expresa**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>11</sup>

Esta Sala por sentencia número 2002-7170 dictada a las diez horas veinte minutos del diecinueve de julio del dos mil dos, rechazó por el fondo el recurso de amparo que se tramitó bajo expediente número 02-005660-0007-CO, en el cual, el recurrente impugnó que el Ministerio de Seguridad Pública hubiese acogido las diligencias de desalojo administrativo, planteadas en su contra por la Municipalidad de Pococí, oportunidad en la que consideró:

"I.- Sobre el tema de los desalojos administrativos, cabe señalar inicialmente que esta Sala al resolver sobre la constitucionalidad del artículo 455 del Código Procesal Civil, mediante sentencia número 0365-95 de las dieciocho horas tres minutos del dieciocho de enero de mil novecientos noventa y cinco, consideró en relación con la falta de audiencia concedida al interesado de previo a que se dicte el acto final en las diligencias de desahucio administrativo lo siguiente:

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

"...II. SOBRE EL DESALOJO ADMINISTRATIVO. No obstante lo anterior, es dable señalar que el fondo del asunto planteado en esta acción ya fue analizado por esta Sala en variadas oportunidades. Así, en cuanto a la alegada inconstitucionalidad del artículo 455 del Código Procesal Civil, por no disponer audiencia para la parte afectada, este Tribunal, por resolución número 3825-92, de las once horas quince minutos del veintiocho de noviembre de mil novecientos noventa y dos, señaló:

"La norma transcrita supra, no establece que se deba otorgar audiencia previa al dictado de la resolución que ordena el desahucio, no obstante el acto es recurrible, ante el Ministro, con lo cual se garantiza el derecho a ser oído que contempla el artículo 39 de nuestra Constitución..."

Por ello, inicialmente es menester señalarle a los petentes que de conformidad con la jurisprudencia anteriormente transcrita, el no otorgamiento de una audiencia previa al dictado de la resolución que ordena el desalojo administrativo, no implicaría una violación a la garantía fundamental del debido proceso, por lo que resultarían improcedentes las manifestaciones que en cuanto a ese extremo pudieran plantearse ante esta Sala y por ello para el caso particular no existe motivo alguno para variar el criterio vertido en aquella oportunidad.

II.- Por otra parte, según se desprende de las propias manifestaciones de los petentes, así como de la documentación allegada a los autos, mediante resolución número 2911-02 D.M., de las once horas del veintiuno de junio del dos mil dos (ver folio número 4 del expediente), dictada por el Ministerio de Gobernación, y Policía y Seguridad Pública, se acogió la solicitud de desalojo administrativo presentada por la Municipalidad de Pococí, en contra de los invasores de los terrenos en disputa y de la cual han sido notificados los amparados, y ante la cual pudo

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

haber ejercido como correspondía su derecho de defensa. Asimismo, si el petente considera que la Municipalidad de Pococí, carecía de toda potestad para solicitar el desalojo impugnado, ello no es materia a dilucidar en esta vía -por no ser ese aspecto una cuestión de constitucionalidad- situación que deberá alegar ante la vía ordinaria correspondiente como se dirá.

III.- No está de más señalarle al petente que la resolución número 2911-02 D.M. anteriormente citada, no agota sus posibilidades para hacer uso de los mecanismos de impugnación de la misma, toda vez que a pesar de ese pronunciamiento, también existe la posibilidad de acudir a la vía jurisdiccional competente para alegar lo que corresponda, sede ante la cual deberán plantear sus inconformidades y pretensiones y no ante esta Sala que carece de toda competencia para ello.

Como no existe motivo para variar el criterio vertido en aquella oportunidad, resulta improcedente manifestarse sobre los mismos extremos alegados -que se hayan acogido las diligencias de desalojo administrativo en contra del recurrente-, pues constituyen una mera reiteración de lo resuelto en el pronunciamiento parcialmente transcrito.

- El hecho de que el recurrente pretenda interponer ante el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica, una demanda a efecto de que se determine si es titular o no de un derecho real sobre el inmueble objeto de conflicto, no tiene la virtud de suspender la ejecución de la orden de desalojo administrativo, a menos que el juez así lo dispusiera de manera anticipada al procedimiento, o como medida cautelar durante el curso de éste, lo que -de conformidad con el escrito inicial- no se desprende que haya ocurrido. Sobre el particular, la Sala en reiteradas oportunidades ha considerado:

“IVO. Por otra parte, la Sala concluye que cuando haya juicio

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

pendiente, así sea interdictal, es el juez que conozca del asunto, cualquiera que éste sea, el llamado a disponer con vista de los autos y bajo su propia responsabilidad, si el desalojo realizado, en curso, o simplemente acordado, se debe o no ejecutar a fin de no hacer nugatorio el resultado de su sentencia, todo ello como medida cautelar, y no se debe interpretar que el juez no tiene potestades para hacerlo o que esa poder-deber se encuentra reservado, como se pretende, a la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Naturalmente, la autoridad judicial debe tomar en cuenta no sólo la viabilidad de la acción, interdictal u otra común, sino circunstancias relevantes, entre ellas, la de si la acción judicial fue interpuesta por el propietario o poseedor despojado o por el ocupante, y si el recurso a la fuerza pública es anterior o posterior al planteamiento de la acción jurisdiccional y aún la necesidad de mantener o no la situación que se da al momento. Dados los intereses que implica una situación como la que subyace en los hechos que motivan un desalojo, es indispensable que los jueces actúen con toda prontitud y diligencia, para que los conflictos entre proseedores, propietarios y usurpadores se resuelva sin dilación y sin causas mayores perjuicios a los involucrados. De todas formas, debe quedar claro que a la Sala Constitucional no le corresponde sustituir a la jurisdicción común en la valoración de las circunstancias, pero sí delimitar con el valor vinculante erga omnes de sus precedentes y jurisprudencia, el contenido y límites del amparo al derecho de propiedad o a otros fundamentales como el derecho a la Justicia...” (sentencia número 3275-96 de las catorce horas cincuenta y un minutos del tres de julio de mil novecientos noventa y seis)

Por último, si el recurrente considera que la orden de desalojo tampoco podría ejecutarse, porque uno de los afectados –Jacinto Obando Salazar– aún no se le ha notificado la resolución 5016-02 DM de las once horas del veintiséis de noviembre del dos mil dos, ello deberá plantearlo ante el propio Ministerio de Seguridad

Pública Pública, a efecto de que resuelva lo que en derecho corresponde.

**Declaratoria de desalojo con observancia al debido proceso**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA] <sup>12</sup>

En este caso, estima la Sala que las actuaciones del Ministerio de Seguridad Pública no revelan vicio de inconstitucionalidad alguno, siendo que las mismas son acordes con la jurisprudencia que sobre el tema del desahucio administrativo ha esgrimido esta Sala. El artículo 455 del Código Procesal Civil es claro en cuanto a que el desahucio administrativo es un procedimiento sumarísimo, que realiza la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, sin trámite alguno. La jurisprudencia de esta Sala ha requerido que, de previo a ejecutar el lanzamiento, la autoridad policial realice una corta indagación para constatar si lo solicitado por el gestionante es consistente o no con los supuestos que autorizan el desahucio administrativo. En el presente caso, el Ministerio de Seguridad si cumplió con lo dispuesto por esta Sala, a saber, instruyó el expediente administrativo N° 3302-01, donde consta una certificación literal de la propiedad que indica que el propietario de la casa de habitación es el promovente del proceso base del desahucio, mediante resolución debidamente razonada (4267-01 D.M.) hace un resumen de los hechos por los cuales estima que es procedente el desahucio administrativo y no ejecuta el desahucio, sino que otorga el plazo de cinco días hábiles para para que el afectado interpusiera el recurso de reposición, si así lo estimaba. En este sentido, no existe la violación alegada por

la recurrente, pues incluso presentó el recurso de reposición, ejerciendo de este modo su derecho de defensa. Ahora bien, si la recurrente se siente agraviada por dicha resolución, el artículo 122 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, prevé la posibilidad de que mediante el procedimiento sumario del Código Procesal Civil, se pueda entablar la acción de restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento, es decir, se prevé el medio procesal para que el arrendatario que se haya visto afectado por un desalojo improcedente, solicite el restablecimiento de su derecho a ocupar el inmueble, por supuesto acudiendo a la vía judicial correspondiente. En lo que respecta a este Tribunal no se constató violación constitucional alguna en perjuicio de la amparada, por lo que procede desestimar el recurso.

**Inexistencia de violación de los derechos fundamentales en cuanto a los recursos e incidentes de suspensión de desalojo**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA] <sup>13</sup>

En relación con el tema a que se refiere este amparo, la Sala ha señalado que el artículo 455 del Código Procesal Civil es claro en cuanto a que el desahucio administrativo es un procedimiento sumarísimo, que realiza la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, "sin trámite alguno". La jurisprudencia de esta Sala ha requerido que, de previo a ejecutar el lanzamiento, la autoridad policial realice una corta indagación para constatar si lo solicitado por el gestionante es consistente o no con los supuestos que autorizan el desahucio administrativo. El sentido esencial de dicha indagación -aparte de garantizar la observancia del derecho de defensa que asiste al afectado por la solicitud de desalojo- es el de asegurar que la resolución que se dicte esté debidamente motivada, puesto que es claro que el contenido de dicho acuerdo, como todo acto

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

administrativo, debe "ser lícito, posible, claro y preciso y abarcar todas las cuestiones de hecho y derecho surgidas del motivo, aunque no hayan sido debatidas por las partes interesadas" (artículo 132 de la Ley General de la Administración Pública ). Además, debe ser "proporcionado al fin legal y correspondiente al motivo, cuando ambos se hallen regulados" ( ibídem ). De no proceder en este sentido, el acto carecería de motivo legítimo, y -por tanto- devendría nulo. Así las cosas, si de su indagación preparatoria, llega la autoridad policial al convencimiento de que la gestión de desalojo concuerda con los supuestos fácticos que prevé la ley, entonces lo propio y correcto es acogerla y ejecutarla como corresponda. Finalmente la Sala ha señalado que no le corresponde a la Administración sustituir el criterio judicial que deba darse para zanjar definitivamente las cuestiones de propiedad o de posesión, y de posibles mejoras, que puedan estar involucradas en el caso concreto (Sentencia número 1242-96 de las diez horas cincuenta y un minutos del 15 de marzo de 1996).

En este caso, de la relación de hechos probados del considerando segundo, la Sala aprecia que las actuaciones del Ministerio de Seguridad Pública no revelan vicio de inconstitucionalidad alguno, siendo que las mismas son contestes con la jurisprudencia que sobre el tema del desahucio administrativo ha promulgado la Sala. Lo anterior por cuanto, según se tuvo por demostrado, el amparado es conecedor del proceso de desahucio administrativo, en el cual ha gestionado. Ahora, si estima que la resolución mediante la cual se acogió esas diligencias es contraria a derecho, en tratándose de materia de desalojos administrativos, tiene la facultad de impugnarla mediante recurso de reposición, como ocurre en este caso, más allá no se agotan las posibilidades de los objetantes, toda vez que el pronunciamiento que emita dará por finalizada la discusión del asunto planteado en vía administrativa, y en consecuencia, el recurrente tendrá la posibilidad de acudir a la vía jurisdiccional para alegar lo que corresponda, en este caso, a efecto de determinar cual de las dos partes (ocupantes del

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

inmueble y el amparado), tienen el mejor derecho sobre aquel, por esa razón esta Sala no observa que la inconformidad planteada por el recurrente, violente derecho fundamental alguno en perjuicio del amparado, toda vez que la situación impugnada responde a la naturaleza del órgano que resuelve administrativamente en forma definitiva el reclamo presentado por el interesado, asunto que en todo caso, podrá discutir en sede jurisdiccional a través de los medios procesales respectivos. ( en este mismo sentido ver sentencia número 6008-96 de las dieciséis horas treinta y seis minutos del 6 de noviembre de 1996).

Además, alega el recurrente que no se han resuelto los recursos e incidentes de suspensión de desalojo que opuso hace más de un mes. Sin embargo, según se tuvo por probado, mediante resolución 3832-06 D.M . de las nueve horas del 7 de noviembre del 2006, -notificada el 22 de noviembre-, el Ministro de Seguridad Pública, rechazó las gestiones de oposición a la resolución No. 3307-06-DM, presentadas los días 9 y 19 de octubre del 2006 por José Ramón Chaves Castillo, apoderado de Juan Ávila cruz, Juan Matamoros Salas, Iván Jiménez, Franklín Gómez Bejarano, Ángel Gómez Gómez , dentro de un plazo que se estima razonable, por lo que se considera que igualmente, en cuanto a ese extremo, no se ha producido la alegada infracción constitucional.

En consecuencia, por no constatarse en la especie la existencia de quebrantos constitucionales susceptibles de tutela en la vía de amparo, el recurso debe declararse sin lugar, como en efecto se hace.

**Tramitado conforme a las disposiciones legales vigentes**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>14</sup>

III.- Del estudio de los autos y el expediente administrativo que se ha tenido a la vista, así como el informe rendido bajo juramento por el Ministro de Seguridad Pública, concluye la Sala que la actuación de la Subdelegación de la Fuerza Pública de Pococí que se cuestiona estuvo apegada a una orden emitida por el Ministerio de Seguridad, emitida en el ejercicio de sus competencias y luego de constarse que la situación fáctica se encuentra dentro de los supuestos dentro de los cuales procede el desahucio administrativo, de conformidad con la normativa vigente al respecto. Por lo tanto su actuar se limitó a lo ya decidido por la autoridad competente en vía administrativa. En cuanto a la actuación del Ministerio de Seguridad Pública no se observa lesión a derecho fundamental alguno de la amparada, habida cuenta que es conteste con la jurisprudencia que sobre el tema del desahucio administrativo ha promulgado la Sala. En resumen, debe anotarse que el artículo 455 del Código Procesal Civil (CPC) es claro en cuanto a que el desahucio administrativo es un procedimiento sumarísimo, que realiza la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, "sin trámite alguno" . La jurisprudencia de esta Sala ha requerido que, de previo a ejecutar el lanzamiento, la autoridad policial realice una corta indagación para constatar si lo solicitado por el gestionante es consistente o no con los supuestos que autorizan el desahucio administrativo, indagación que en el caso concreto se realizó. También ha dicho reiteradamente la Sala que no le corresponde a la Administración sustituir el criterio judicial cuando ya se ha instado por alguna de las partes, pues en la vía jurisdiccional la competente entonces para zanjar definitivamente

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

las cuestiones de propiedad o de posesión que puedan estar involucradas en el caso concreto, según se aprecia a continuación:

"... no puede pretenderse que la discusión sobre si concurren o no los supuestos legales en caso de duda o controversia, sea decidida en forma expedita por una autoridad administrativa, y no por una jurisdiccional, que es como debe ser, pues la resolución final de las controversias o conflictos que puedan afectar derechos de las personas, debe ser conocida y resuelta por un juez, en los términos del artículo 41 constitucional, sin excluir otras vías alternativas que se prevean de común acuerdo entre las partes y así expresamente se reconoció por este Tribunal en la sentencia número 0951-96 de las nueve horas seis minutos del veintitrés de febrero del año en curso." (Sentencia número 1242-96 de las 10:51 horas del 15 de marzo de 1996.

En semejante sentido se pronunció la Sala en la sentencia número 6687-97 de las 21:00 horas del 15 de octubre de 1997:

"...debe tenerse particular cuidado cuando existe controversia acerca del derecho que asiste al poseedor que se desea desalojar, pues existen casos donde se alega un mejor derecho de posesión, por diversos motivos , por ejemplo, ser inquilino, o haber comprado el inmueble, o como en la especie, haber ejercido actos de ocupación quieta, pública pacífica e ininterrumpida por aproximadamente sesenta y cinco años, lo que implica toda una actividad probatoria que no siempre la Administración tiene recursos para llevar a cabo, amén de que sucede como en el presente caso, que la parte actora en las diligencias de desalojo acude concomitadamente a la vía judicial a dirimir el conflicto por la vía del desahucio, situación esta que conlleva necesariamente que la Administración al conocer la situación deba esperar a lo que se resuelva por parte del órgano jurisdiccional, posponiendo cualquier acto material de desalojo, toda vez que no se ha aclarado debidamente quién tiene mejor derecho de propiedad, de

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

manera que hasta que haya fallo en sede judicial podrá eventualmente ejecutarle el desalojo si así en derecho corresponde."

**Disconformidad porque se alega que la sede administrativa no es la competente para resolver si el desalojo procede o no ni debe valorar si el terreno pertenece actualmente al Estado**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA] <sup>15</sup>

De los hechos que se tienen por demostrados y del análisis del expediente administrativo traído al expediente constata la Sala que las actuaciones del Ministerio de Seguridad Pública no contienen vicio alguno de inconstitucionalidad. Por el contrario, las mismas son conformes con la jurisprudencia que sobre el tema del desahucio administrativo ha promulgado la Sala. El Ministro de Seguridad Pública comunicó la resolución N°4167-2002 D-M- de las 11:00 horas del 24 de setiembre del 2002 del Ministerio de Seguridad Pública a los amparados que ordena el desalojo de un bien de dominio público, hecho no controvertido en este caso; y declaró sin lugar el recurso de reposición formulado por éstos mediante la resolución número 2150-2003 D.M. de las 12:00 horas del 17 de junio del 2003. En ese recurso de reposición los amparados cuestionan la conveniencia del destino que se pretende para el inmueble que es de dominio público. A criterio de la Sala a los amparados se le garantizó plenamente el derecho a ser oídos; debe recordarse en estos casos, que el artículo 455 del Código Procesal Civil (CPC) es claro en cuanto a que el desahucio administrativo es un procedimiento sumarísimo, que realiza la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, "sin trámite alguno". La jurisprudencia de esta Sala ha requerido que, de previo a ejecutar el lanzamiento, la autoridad policial realice una corta indagación

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

para constatar si lo solicitado por el gestionante es consistente o no con los supuestos que autorizan el desahucio administrativo. En ese sentido, se ha dicho que:

"... una vez requerida la intervención de las autoridades administrativas a fin de realizar el desahucio administrativo contemplado en el artículo 455 del Código Procesal Civil, éstas deben cumplir con el debido proceso, aún dentro de la naturaleza sumaria de las diligencias señaladas, debiendo darle traslado a la persona cuyo desalojo se pretende, a fin de que manifieste lo que a bien tenga en su defensa, e igualmente, debiendo comprobarse o verificarse, si en el caso concreto procede el desahucio solicitado y en consecuencia su intervención, constatando -en forma sumaria, pero suficiente- si se está en uno de los supuestos en que la ley autoriza su participación, bien realizando una inspección al inmueble o sitio en que pretende efectuarse el desalojo, y comprobando la legitimación del que solicita las diligencias, es decir, desplegando una actividad probatoria de que concurren los supuestos legales para el desalojo." (Voto n° 1242-96 de las 10:51 hrs del 15 de marzo de 1996).

Como se observa, el sentido esencial de dicha indagación -aparte de garantizar la observancia del derecho de defensa que asiste al afectado por la solicitud de desalojo- es el de asegurar que la resolución que se dicte esté debidamente motivada, puesto que es claro que el contenido de dicho acuerdo, como todo acto administrativo, debe "ser lícito, posible, claro y preciso y abarcar todas las cuestiones de hecho y derecho surgidas del motivo, aunque no hayan sido debatidas por las partes interesadas" (artículo 132 de la Ley General de la Administración Pública). Además, debe ser "proporcionado al fin legal y correspondiente al motivo, cuando ambos se hallen regulados" (ibídem). De no proceder en este sentido, el acto carecería de motivo legítimo, y -por tanto- devendría nulo. Por ello, la citada indagatoria administrativa tiene el carácter de una actividad preparatoria del

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

acto que acuerde o deniegue el lanzamiento, mas no de un trámite o verdadero proceso que, de efectuarse, contravendría la literalidad del numeral 455 del CPC. Así las cosas, si de su indagación preparatoria, llega la autoridad policial al convencimiento de que la gestión de desalojo concuerda con los supuestos fácticos que prevé la ley, entonces lo propio y correcto es acogerla y ejecutarla como corresponda. Como bien dice el recurrente, no le corresponde a la Administración sustituir el criterio judicial que deba darse para zanjar definitivamente las cuestiones de propiedad o de posesión que puedan estar involucradas en el caso concreto. En el mismo sentido, sentencia n° 1242-96 dispone:

"... no puede pretenderse que la discusión sobre si concurren o no los supuestos legales en caso de duda o controversia, sea decidida en forma expedita por una autoridad administrativa, y no por una jurisdiccional, que es como debe ser, pues la resolución final de las controversias o conflictos que puedan afectar derechos de las personas, debe ser conocida y resuelta por un juez, en los términos del artículo 41 constitucional, sin excluir otras vías alternativas que se prevean de común acuerdo entre las partes y así expresamente se reconoció por este Tribunal en la sentencia número 0951-96 de las nueve horas seis minutos del veintitrés de febrero del año en curso."

Consecuente con lo anterior, si la parte se estima agraviada por ese acuerdo, deberá accionar como corresponda a través de los remedios administrativos o jurisdiccionales comunes, sin que proceda acudir a la vía sumaria del amparo para tratar de eludir esas vías. Por lo anterior, procede declarar sin lugar el presente recurso.

**Competencia para resolver si el desalojo procede o no ni debe valorar si el terreno pertenece actualmente al Estado**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>16</sup>

De los hechos que se tienen por demostrados y del análisis del expediente administrativo traído al expediente constata la Sala que las actuaciones del Ministerio de Seguridad Pública no contienen vicio alguno de inconstitucionalidad. Por el contrario, las mismas son conformes con la jurisprudencia que sobre el tema del desahucio administrativo ha promulgado la Sala. El Ministro de Seguridad Pública comunicó la resolución N°4167-2002 D-M- de las 11:00 horas del 24 de setiembre del 2002 del Ministerio de Seguridad Pública a los amparados que ordena el desalojo de un bien de dominio público, hecho no controvertido en este caso; y declaró sin lugar el recurso de reposición formulado por éstos mediante la resolución número 2150-2003 D.M. de las 12:00 horas del 17 de junio del 2003. En ese recurso de reposición los amparados cuestionan la conveniencia del destino que se pretende para el inmueble que es de dominio público. A criterio de la Sala a los amparados se le garantizó plenamente el derecho a ser oídos; debe recordarse en estos casos, que el artículo 455 del Código Procesal Civil (CPC) es claro en cuanto a que el desahucio administrativo es un procedimiento sumarísimo, que realiza la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, "sin trámite alguno". La jurisprudencia de esta Sala ha requerido que, de previo a ejecutar el lanzamiento, la autoridad policial realice una corta indagación para constatar si lo solicitado por el gestionante es consistente o no con los supuestos que autorizan el desahucio administrativo. En ese sentido, se ha dicho que:

"... una vez requerida la intervención de las autoridades administrativas a fin de realizar el desahucio administrativo

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

contemplado en el artículo 455 del Código Procesal Civil, éstas deben cumplir con el debido proceso, aún dentro de la naturaleza sumaria de las diligencias señaladas, debiendo darle traslado a la persona cuyo desalojo se pretende, a fin de que manifieste lo que a bien tenga en su defensa, e igualmente, debiendo comprobarse o verificarse, si en el caso concreto procede el desahucio solicitado y en consecuencia su intervención, constatando -en forma sumaria, pero suficiente- si se está en uno de los supuestos en que la ley autoriza su participación, bien realizando una inspección al inmueble o sitio en que pretende efectuarse el desalojo, y comprobando la legitimación del que solicita las diligencias, es decir, desplegando una actividad comprobatoria de que concurren los supuestos legales para el desalojo." (Voto n° 1242-96 de las 10:51 hrs del 15 de marzo de 1996).

Como se observa, el sentido esencial de dicha indagación -aparte de garantizar la observancia del derecho de defensa que asiste al afectado por la solicitud de desalojo- es el de asegurar que la resolución que se dicte esté debidamente motivada, puesto que es claro que el contenido de dicho acuerdo, como todo acto administrativo, debe "ser lícito, posible, claro y preciso y abarcar todas las cuestiones de hecho y derecho surgidas del motivo, aunque no hayan sido debatidas por las partes interesadas" (artículo 132 de la Ley General de la Administración Pública). Además, debe ser "proporcionado al fin legal y correspondiente al motivo, cuando ambos se hallen regulados" (ibídem). De no proceder en este sentido, el acto carecería de motivo legítimo, y -por tanto- devendría nulo. Por ello, la citada indagatoria administrativa tiene el carácter de una actividad preparatoria del acto que acuerde o deniegue el lanzamiento, mas no de un trámite o verdadero proceso que, de efectuarse, contravendría la literalidad del numeral 455 del CPC. Así las cosas, si de su indagación preparatoria, llega la autoridad policial al convencimiento de que la gestión de desalojo concuerda con los supuestos fácticos que prevé la ley, entonces lo propio y correcto es acogerla y

ejecutarla como corresponda. Como bien dice el recurrente, no le corresponde a la Administración sustituir el criterio judicial que deba darse para zanjar definitivamente las cuestiones de propiedad o de posesión que puedan estar involucradas en el caso concreto. En el mismo sentido, sentencia n° 1242-96 dispone:

"... no puede pretenderse que la discusión sobre si concurren o no los supuestos legales en caso de duda o controversia, sea decidida en forma expedita por una autoridad administrativa, y no por una jurisdiccional, que es como debe ser, pues la resolución final de las controversias o conflictos que puedan afectar derechos de las personas, debe ser conocida y resuelta por un juez, en los términos del artículo 41 constitucional, sin excluir otras vías alternativas que se prevean de común acuerdo entre las partes y así expresamente se reconoció por este Tribunal en la sentencia número 0951-96 de las nueve horas seis minutos del veintitrés de febrero del año en curso."

Consecuente con lo anterior, si la parte se estima agraviada por ese acuerdo, deberá accionar como corresponda a través de los remedios administrativos o jurisdiccionales comunes, sin que proceda acudir a la vía sumaria del amparo para tratar de eludir esas vías. Por lo anterior, procede declarar sin lugar el presente recurso.

#### FUENTES CITADAS

---

1 ARTAVIA BARRANTES, Sergio. Los Procesos de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. San José. Costa Rica. 1998. pp.299.300.

2 ARTAVIA BARRANTES, Sergio. Los Procesos de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. San José. Costa Rica. 1998. pp.408.409.410.411.412.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

3 Ley N° 7527. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Costa Rica, del 10/07/1995.

4 Ley N° 7130. Código Procesal Civil. Costa RICA, del 16/08/1989

5 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 2007-009351, de las quince horas y cuarenta y seis minutos del veintiocho de junio del dos mil siete..

6 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N°-355 , de las ocho horas veinte minutos del quince de mayo del año dos mil dos.

7 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 2006-00409, de las diecisiete horas y treinta y uno minutos del veinticuatro de enero del dos mil seis.

8 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 2005-00718, de San José, a las nueve horas con veinte minutos del veintiocho de enero del dos mil cinco.

9 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 2004-00767, de las once horas con seis minutos del treinta de enero del dos mil cuatro.-

10 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 2006-00911, de las diecisiete horas dieciséis minutos del treinta y uno de enero del dos mil seis.

11 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 2003-01816, de las dieciséis horas con dos minutos del cuatro de marzo del dos mil tres.

12 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA .Resolución 2002-01857, de las diez horas con dos minutos del veintidós de febrero del dos mil dos.

13 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA .Resolución N° 2006017862, de las dieciséis horas y veinticuatro minutos del doce de diciembre del dos mil seis.

14 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

---

2001-03827, de las diez horas con veinticuatro minutos del once de mayo del dos mil uno.

15 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA .Resolución. 2004-12763 San José, a las diez horas con treinta y ocho minutos del doce de noviembre del dos mil cuatro.

16 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°2004-12763, de las diez horas con treinta y ocho minutos del doce de noviembre del dos mil cuatro.