



## Informe de Investigación

**Título:** Arrendamiento verbal

**Subtítulo:** -

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho civil	<b>Descriptor:</b> Arrendamiento
<b>Tipo de investigación:</b> Compuesta	<b>Palabras clave:</b> arrendamiento, contrato, verbal
<b>Fuentes:</b> Normativa, jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 10-2009

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1 Resumen</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Doctrina</b> .....	<b>1</b>
<b>3 Normativa</b> .....	<b>1</b>
LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS.....	1
<b>4 Jurisprudencia</b> .....	<b>2</b>
Res. N° 2007-009351.....	2
Res. N° 2007-004102.....	6

#### 1 Resumen

En el presente informe se encuentra normativa y resoluciones que hacen referencia a los arrendamientos que se suscriben de manera formal.



## 2 Normativa

### LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS<sup>1</sup>

#### Artículo 4.- Ambito de aplicación

Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos.

Se aplicarán supletoriamente, las disposiciones del Código Civil, en tanto no contravengan lo dispuesto en la presente ley.

#### Artículo 16.- Convenio verbal y comprobante de pago

En ausencia de contrato escrito, el convenio verbal y las características propias de la relación arrendaticia se podrán demostrar por todos los medios de prueba de la legislación civil.

El comprobante de pago o el recibo del precio, extendido por el arrendador servirá para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento y el precio del arriendo cuando así se desprenda claramente de ese documento.

## 3 Jurisprudencia

### Res. N° 2007-009351<sup>2</sup>

Recurso de amparo interpuesto por MARIO A. PÉREZ VALVERDE, mayor, portador de la cédula de identidad número 1-581-662, a favor de ANTONIETA JACOBO TORMO Y ADRIANA SUAZO MORALES, contra el MINISTERIO DE SEGURIDAD PÚBLICA.

Resultando:

1.- Por escrito recibido en la Secretaría de la Sala a las 19:45 horas del 28 de mayo del 2007, el recurrente interpone recurso de amparo contra el Ministerio de Seguridad Pública y manifiesta que oportunamente se previno a las amparadas que debían desalojar la vivienda en donde habitan, la



que fuera arrendada por la amparada Jacobo Tormo desde hace más de doce años por medio de un contrato verbal con el propietario del inmueble, sea Porfirio Valverde Montero. Durante la tramitación del proceso de desalojo no se les notificó absolutamente nada al respecto, puesto que no fue sino hasta cinco días antes de que se emitiera la resolución definitiva que ordene ese desalojo, que fueron notificadas. Aduce que tal y como se hizo saber al Ministro recurrido en el recurso de reposición presentado a respecto el 27 de marzo del año en curso, las amparadas son una familia de escasos recursos económicos, madres solteras de hijos menores de edad, lo que implica que no puede disponerse el desalojo en su perjuicio, puesto que ello les provocaría serios problemas personales, económicos y sociales. De esa forma se tiene que en perjuicio de las amparadas se violentó el debido proceso y por ende su derecho de defensa, ya que no fueron notificadas del proceso de desalojo, sino -según se indicó anteriormente- hasta cinco días antes de que se emitiera la resolución final que ordena ese desalojo. Solicita el recurrente que se declare con lugar el recurso.

2.- Por resolución de las 14:41 horas del 29 de mayo del 2007, se dio curso al presente amparo y se le solicitó informe al Ministro de Seguridad Pública. Asimismo, se ordenó al recurrido no ejecutar el acto administrativo tendente a desalojar a las amparadas del inmueble objeto del conflicto (folio 5).

3.- Informó bajo juramento Fernando Berrocal Soto, en su calidad de Ministro de Seguridad Pública (folio 6), que mediante resolución número 685-0 D.M. de las 09:00 horas del 14 de febrero del 2007, se acogió la gestión de desahucio promovida por Elizabeth Araya Grossi, en la condición de Albacea de la sucesión de Porfirio Valverde Montero, del inmueble propiedad del causante ubicado en la provincia de San José, Paso Ancho, de la Terminal de buses 50 metros al este. Aduce que posteriormente, mediante resolución número 1650-07 D.M. de las 10:00 horas del 03 de mayo del 2007, se declaró sin lugar el recurso de reposición planteado, debido a que la recurrente no aportó ningún elemento probatorio que demostrara la existencia de contrato alguno. Señala que en lo relativo a la mala situación económica de las amparadas, se omite pronunciamiento, por tratarse de un asunto que debe ser resuelto por otras instituciones públicas. Indica que a fin de garantizar el debido proceso y el derecho de defensa de las amparadas, se suspendió provisionalmente el desalojo, para proceder al estudio del recurso de reposición, pese a que los recursos administrativos, no suspenden la ejecución de los actos administrativos. Manifiesta que fue materialmente imposible la suspensión del desalojo, dado que se llevó a cabo el 1 de junio del 2007 a las 08:00 horas y, el presente amparo fue notificado hasta el 7 de junio siguiente, a las 12:03 horas. Refiere que a las amparadas si se les garantizó el derecho de defensa y el debido proceso, cuando se resolvió el recurso de reposición que presentaron. Además, de conformidad con el artículo 455 del Código Procesal Civil, el desahucio promovido en los casos señalados por el artículo 7 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, no habrá necesidad de promover desahucio judicial y quienes ocupen el bien, deberán desalojarlo tan pronto como lo solicite el dueño o arrendatario, y en caso de oposición la policía correspondiente, procederá al desalojamiento, sin trámite alguno. Explica que según la propia jurisprudencia de esta Sala, en el procedimiento de desahucio administrativo, no hay audiencia a las partes. Solicita que se desestime el recurso planteado.

4.- En los procedimientos seguidos se ha observado las prescripciones legales.



Redacta el Magistrado Araya García; y,

Considerando:

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.

II.- HECHOS PROBADOS. De importancia para la decisión de este asunto, se estiman como debidamente demostrados los siguientes:

1. Mediante resolución número 685-07 D.M. de las 09:00 horas del 14 de febrero del 2007, el Ministro de Seguridad Pública, acogió la solicitud de desahucio administrativo promovido por Elizabeth Araya Grossi, en contra de Antonieta Jacobo Dormos y demás ocupantes. En dicha resolución se le otorgó a la amparada un plazo de cinco días hábiles para que desocupara en forma voluntaria el inmueble y se le informó que podía interponer recurso de reposición ante la Asesoría Jurídica de ese Ministerio, dentro de tercero día, lo cual fue efectivamente notificada a la amparada (folio 8 del expediente administrativo).

2. El 27 de abril del 2007, las amparadas interpusieron un recurso de reposición en contra de la resolución número 685-07 D.M., que dispuso el desalojo en su contra (folio 20 del expediente administrativo).

3. Mediante oficio del 27 de abril del 2007, la Jefe de Proceso de Desalojos Administrativos, solicitó a la Policía de Paso Ancho, suspender el acto de desalojo, por haberse interpuesto un recurso de reposición (folio 44 y 45).

4. Mediante resolución número 1650-07 DM de las 10:00 horas del 3 de mayo del 2007, el Ministro de Seguridad Pública, declaró sin lugar el recurso de reposición interpuesto por las amparadas (folio 48).

5. El 1 de junio del 2007, la Policía de Proximidad de San Sebastián, ejecutó el acto de desalojo en contra de las amparadas (folio 58).

6. A las 12:02 horas del 07 de junio del 2007, se notificó la resolución de curso al Ministro recurrido (folio 12 vuelto).



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 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 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.

Por tanto:

Se declara sin lugar el recurso.

Federico Sosto L.

Presidente a.i.

Teresita Rodríguez A. Rosa María Abdelnour G.

Horacio González Q. Roxana Salazar C.

Jorge Araya G. Max Alberto Esquivel F.

### **Res. N° 2007-004102<sup>3</sup>**

Recurso de amparo interpuesto por GERARDO GONZALEZ ROJAS, cédula de identidad número 2-233-093, GREGORY GONZALEZ CASTRO, cédula de identidad número 1-764-168 y MONICA ULATE SANCHEZ, cédula de identidad número 2-487-413, contra el MINISTRO DE SEGURIDAD PUBLICA

Resultando:

1.- Por escrito recibido en la Secretaría de la Sala a las 11:20 hrs. del 7 de marzo del 2007, los recurrentes interponen recurso de amparo contra el MINISTRO DE SEGURIDAD PUBLICA y manifiestan que mediante resolución de las 14:00 hrs. del 15 de junio de 2006, el Ministerio recurrido dio curso a una gestión de desahucio administrativo promovido por Silvia Ulate Bolaños

en su contra, acto que fue suscrito por el Ministerio de Seguridad Pública y por medio del cual se acogió esa gestión, otorgándoseles a los afectados un plazo de cinco días hábiles para que procedieran a desalojar dicho inmueble, con la advertencia que en contra de esa resolución procedía interponer, únicamente, recurso de reposición. Manifiestan que contra la citada resolución se interpuso recurso de reposición, mismo que fue declarado sin lugar mediante resolución de las 09:00 hrs. del 17 de noviembre pasado (folios 9 y 10), otorgándoseles un plazo de setenta y dos horas para desalojar el inmueble. Acusan que en el procedimiento se tendía a demostrar como punto central y fundamental el hecho que su situación en el inmueble es "de poseedores en precario o tolerancia" y, por esa razón, los accionantes aportaron innumerable prueba que desacreditaba esa pretensión. No obstante, la resolución cuestionada no valora ni menciona todos los hechos que fueron sometidos a valoración de su parte, y tampoco considera todo el material probatorio en descargo aportado por los amparados. Entonces, los reclamantes presentaron un recurso de revocatoria que también fue rechazado por el recurrido, sin que se les haya oído verdaderamente ni valorado los elementos que sometieron a conocimiento del recurrido. Estiman violados los artículos 27 y 39 de la Constitución Política. Solicitan los recurrentes que se declare con lugar el recurso con las consecuencias legales que ello implique.

2.- Mediante resolución de las 15:33 hrs. del 7 de marzo de 2007 se dio curso al amparo y se solicitó informes a las autoridades recurridas (folios 15-17).

3.- Informa bajo juramento FERNANDO BERROCAL SOTO, en su calidad de MINISTRO DE SEGURIDAD PÚBLICA (folio 25), que mediante resolución N° 4675-06 DM de las 14:00 hrs. del 15 de junio de 2006 se acogió la gestión de desahucio administrativo promovido por Silvia Ulate Bolaños contra Gerardo González Rojas, Mónica Ulate Sánchez, Gregory González Castro y demás ocupantes del inmueble propiedad de la promotora, ubicado en Restaurante Oasis en Grecia, en la esquina sureste del Parque, inscrito en el Registro de la Propiedad al folio N° 014014-00. Inconformes con la resolución citada, los accionados presentaron recurso de reposición a las diligencias de desahucio administrativo, por lo cual se tomó la decisión de suspender el desahucio ordenado. Mediante resolución N° 4000-06 D.M. de 17 de noviembre de 2006, se declaró sin lugar el recurso de reposición interpuesto por los recurrentes. Manifiesta que de nuevo los recurrentes interpusieron recursos de revocatoria, reconsideración y la apelación en subsidio, por lo que se decidió suspender el desalojo a efecto de conocer y resolver el recurso referido. Agrega que mediante la resolución 863-07 se declararon sin lugar los recursos de revocatoria y reconsideración y se rechazó el de apelación en subsidio presentados por los recurrentes. Refiere que los accionados interpusieron solicitud de adición, aclaración y nulidad absoluta contra la resolución 863-07. Mediante resolución 928-07 DM del 8 de marzo de 2007 se rechazó la solicitud de adición, aclaración y nulidad interpuestas por los recurrentes, la cual fue notificada por el sistema de fax a las 14:00 hrs. del 12 de marzo de 2007. Considera que los argumentos de los recurrentes son de mera legalidad y no de constitucionalidad. Alega que en el proceso de desalojo administrativo, ese Despacho ha resuelto los recursos administrativos interpuestos por los recurrentes en resoluciones motivadas, claras y precisas donde se examinan las pruebas aportadas con las que los recurrentes pretendían demostrar un arrendamiento verbal del local referido mediante consignaciones de alquiler que como consta en la certificación del Poder Judicial, no han sido retiradas por la propietaria por lo que no constituyen prueba suficiente de arrendamiento. Asimismo, alega que no consta un contrato, ni recibos de alquiler por concepto de los cheques citados. Alega que en folio 75 se aprecia declaración jurada del señor Álvaro González Rojas, quien afirma que los demandados habían ingresado al bien como administrador y salonero y no como arrendatarios, por

lo cual se concluye que los accionados ingresaron en el inmueble referido en condición de empleados del anterior arrendatario, quien consta rescindió su contrato, por lo que la ocupación de los recurrentes devino en precaria. En su último recurso, los amparados alegaron anotación de compra venta del inmueble referido, no obstante, la actora aportó certificación del Registro Público posterior a la indicada de fecha 10 de enero de 2007, probando que la misma se encuentra libre de gravámenes y anotaciones y es de su propiedad por lo que está absolutamente legitimada para solicitar el desalojo. Además, en el desalojo judicial alegado por los recurrentes, el juez resolvió “recurra la parte actora al proceso administrativo a fin de hacer valer sus derechos”, lo que confirma que la actora está accionando en la vía que corresponde. Considera que no se han violentado los derechos fundamentales de los amparados. Solicita que se desestime el recurso planteado.

4- En memorial recibido en la Secretaría de la Sala a las 15:32 hrs. del 16 de marzo de 2007 los recurrentes se refieren al informe rendido por las autoridades recurridas. Insiste que en la resolución del Ministerio de Seguridad Pública no se valora toda la prueba aportada, que acredita su condición de arrendatarios y no de simples ocupantes, pues todos los pagos del giro normal comercial eran y son realizados por ellos. Consideran que no se valoró en forma integral la prueba aportada. Estiman que si la Administración tomara en consideración rigurosamente toda la prueba, no podrían proceder con el desalojo administrativo. Manifiestan que no se está ante un asunto de mera legalidad como lo refiere el recurrido, sino ante groseras violaciones al debido proceso y el derecho de defensa (ver folios 29- 38).

5.- En la substanciación del proceso se ha observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Jinesta Lobo; y,

Considerando:

I.- OBJETO DEL RECURSO. Los recurrentes acusan que las autoridades del Ministerio de Seguridad Pública estimaron un desahucio administrativo en su contra, sin que se haya valorado las pruebas que ellos aportaron y, por ende, dictaron una serie de resoluciones que carecen de fundamentación. Consideran que esas omisiones violentan el debido proceso y su derecho de defensa, consagrados en el artículo 39 de la Constitución Política.

II.- SOBRE EL DESALOJO ADMINISTRATIVO. En repetidas oportunidades, este Tribunal ha analizado el tema del debido proceso tratándose de desalojos administrativos y ha llegado a la conclusión que el Ministerio de Seguridad Pública, en el uso de las competencias otorgadas por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe una vez recibida la interposición de la acción de desalojo, constatar mediante un trámite sumarisimo el derecho que ostenta el gestionante sobre el inmueble que se pretende desocupar. Siendo así, se debe brindar un tiempo prudencial a la persona ocupante del bien, para que lo desaloje voluntariamente y se le debe informar sobre la posibilidad que posee de recurrir la decisión adoptada, otorgándole, nuevamente, un tiempo razonable para que presente sus alegatos y las pruebas que tenga a bien. Así las cosas, la Sala ha sostenido que la defensa de la persona demandada inicia luego que se acoge la petición inicial y





luego que la decisión haya sido notificada personalmente, comunicándole al interesado la posibilidad que tiene de interponer el correspondiente recurso de reposición dentro de tercer día luego de efectuada la notificación. Sobre el particular, en sentencia N° 2000-10228 de las 16:00 hrs. del 21 de noviembre de 2000 este Tribunal resolvió lo siguiente:

"(...) hora bien, la resolución en que se ordene el desalojo y que fue notificada a la amparada se constituye en el momento procesal a partir del cual surge la posibilidad de ejercer su derecho de defensa, por ende, si la petente estima que lo resuelto por el Ministerio recurrido es contrario a derecho, en tratándose de materia de desalojos administrativos, tiene la facultad de impugnarlo mediante recurso de reposición, pudiendo al efecto aportar la prueba que estime pertinente, más allí no se agotan sus posibilidades, toda vez que el pronunciamiento que se emita dará por finalizada la discusión del asunto planteado en vía administrativa, y en consecuencia, la recurrente tendrá la posibilidad de acudir a la vía jurisdiccional para alegar lo que corresponda. Finalmente, la disconformidad de la recurrente con la procedencia del desalojo ordenado y con la valoración del material probatorio existente deberá ser alegado en las sedes antes descritas. (ver en idéntico sentido sentencia número 1999-8470 de las ocho horas cincuenta y siete minutos del cinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve). Por lo anterior, el recurso resulta inadmisibile y así debe declararse."

Finalmente, cabe aclarar que esta jurisdicción constitucional no tiene la competencia para desvirtuar los argumentos en los que se basó el Ministerio de Seguridad Pública, para ordenar el desalojo impugnado y, en consecuencia, no es procedente determinar en esta vía, si los recurrentes tienen o no derecho a permanecer en el inmueble en cuestión o si la actora posee legitimación para presentar el desalojo administrativo, situación que, deberá dilucidarse ante la propia Administración o en la vía jurisdiccional respectiva. Al respecto, este Tribunal ha señalado en lo conducente:

"Ahora bien, en lo que se refiere al 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, el recurrente pretende que este Tribunal entre a revisar el desahucio decretado pues, en su criterio, el mismo es improcedente en vista de que considera que tiene mejor derecho respecto del inmueble. Sin embargo, ese reclamo se dirige expresamente a cuestionar en esta sede, aspectos que compete dilucidar a la 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. Así las cosas, al no tener esta jurisdicción competencia para analizar el fondo del asunto planteado, deberá el recurrente plantear su diferendo en la vía judicial ordinaria, (...) y por ende, no procede más que la desestimación del recurso como en efecto se ordena." Sentencia N° 2003-1331 de las 9:13 hrs. del 21 de febrero del 2003.

A partir de lo anterior, se reitera que este Tribunal no es otra instancia dentro del procedimiento de desalojo administrativo por lo que no puede entrar a conocer lo resuelto por las instancias administrativas, que son las competentes para pronunciarse al respecto, es decir, la única materia que interesa conocer en esta sede es el respeto al debido proceso y al derecho de defensa.

III.- ANTECEDENTE. De importancia para la resolución del amparo, conviene indicar que este Tribunal en la sentencia N° 2006-017922 de las 17:24 hrs. del 12 de diciembre de 2006, se pronunció en relación al desalojo administrativo ordenado por el Ministerio de Seguridad Pública contra los amparados, ocasión en la que se resolvió lo siguiente:

"(...) llo.- De los documentos que acompañan al escrito de interposición (ver folios 08 a 11 del

expediente) se prende que los recurrentes han ocupado el inmueble objeto de este conflicto, bajo la anuencia o tolerancia de Silvia Ulate Bolaños, tal y como se desprende del resultando tercero de la resolución 4975-06-DM de las catorce horas del quince de junio del dos mil seis y del resultando segundo de la resolución 4000-06-DM, de las nueve horas del diecisiete de noviembre de este mismo año, razón por la cual, no se observa que la orden de desalojo dictada en contra de aquellos resulte contraria a derecho.

III.- Nótese que en todo caso, 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 los amparados consideran improcedente que la autoridad recurrida haya acogido la gestión de desahucio administrativo planteada en su contra por Silvia Ulate Bolaños por estimar que tienen derecho a continuar habitando en el inmueble objeto de este asunto, ello constituye un diferendo que no corresponde ventilarse en esta sede, sino ante la vía judicial correspondiente. Por lo expuesto, el amparo debe desestimarse.(...)”

IV.- CASO CONCRETO. Del expediente administrativo aportado como prueba se colige que Silvia Elena Ulate Bolaños interpuso un proceso de desalojo administrativo el 9 de junio de 2006 contra Gerardo González Rojas, Mónica Ulate Sánchez, Gregory González Castro y demás ocupantes del inmueble propiedad de la promovente, ubicado en Restaurante Oasis en Grecia, en la esquina sureste del Parque, inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, bajo el sistema de folio real, matrícula N° 014014-00 (ver folios 1-9 del expediente administrativo). Mediante la resolución N° 4975-06 DM de las 14:00 hrs. del 15 de junio de 2006, el Ministro de Seguridad Pública acogió la gestión de desahucio administrativo al acreditarse que la recurrente presentó una certificación del Registro Público que demuestra su titularidad sobre el inmueble. En la referida resolución, el Ministro advirtió que, de previo a la ejecución del desalojo, se debía otorgar a los demandados un plazo de cinco días hábiles a fin que, voluntariamente, desalojaran el inmueble y que contra esa resolución cabía la posibilidad de interponer recurso de reposición (ver folios 10-11 del expediente administrativo). En ejercicio de su derecho de defensa, los recurrentes interpusieron un recurso de reposición el 26 de julio de 2006 (ver documento con sello de recibido a folios 20-22 del expediente administrativo). En dicho recurso, los amparados alegaron que existe un contrato verbal entre ellos y la propietaria del inmueble para la explotación de un negocio de bar y restaurante denominado El Oasis y aportan pruebas que, a su juicio, demuestran la existencia del referido contrato. Mediante la resolución N° 4000-06 D.M. de las 9:00 hrs. del 17 de noviembre de 2006 el Ministro de Seguridad Pública declaró sin lugar el recurso de reposición presentado por los amparados (ver folios 85-86 del expediente administrativo). De la lectura de dicha resolución, no se acredita que exista indefensión alguna, ni que la resolución carezca de fundamentación, puesto que se valoraron las circunstancias y las pruebas y se consideró que la ocupación de los amparados es precaria. Sobre el particular, se resolvió que no constan suficientes pruebas que acrediten la supuesta relación contractual entre las partes involucradas. Disconformes con lo resuelto, los amparados interpusieron recurso de revocatoria, reconsideración y apelación en subsidio el 12 de diciembre de 2006 (ver documento con sello de recibido a folios 97-103 del expediente administrativo). En atención a esa gestión, el Ministro de Seguridad Pública dictó la resolución N° 863-07 D.M. de las 9:00 hrs. del 20 de febrero de 2007, en la que se volvieron a valorar los argumentos de los amparados y se consideró que la actora del procedimiento administrativo aportó una certificación del Registro Público en la que consta que es la propietaria del inmueble en cuestión y que éste se encuentra libre de gravámenes y anotaciones. Asimismo, se tomó en consideración la resolución del Juzgado Civil de Menor Cuantía de Grecia de las 13:00 hrs. del 24



de abril de 2006 que resolvió que la relación contractual inquilinaria de las partes se extinguió a partir del 1° de abril de 2006 y que la actora debía recurrir al procedimiento administrativo de desahucio para hacer valer sus derechos (ver folios 150-151 del expediente administrativo). Se acredita, también, que el 7 de marzo de 2007, los amparados interpusieron recurso de aclaración, adición y nulidad concomitante (folios 154-159 del expediente administrativo). Siendo que, mediante la resolución N° 928-07 DM de las 8:00 hrs. del 8 de marzo de 2007 se resolvió que en las resoluciones emitidas se tomó en consideración todos los elementos probatorios ofrecidos y se han resuelto todas las pretensiones de los amparados, estimándose que las decisiones administrativas han sido claras, concisas y motivadas (ver folios 162-163 del expediente administrativo). De la lectura de las resoluciones impugnadas, aprecia este Tribunal que los amparados no fueron colocados en indefensión y dichas resoluciones se encuentran debidamente fundamentadas, pues sí se hizo referencia a las probanzas aportadas al expediente administrativo, las que no fueron suficientes para tener por existente un título que legitime la posesión del inmueble. Corolario de lo expuesto, considera este Tribunal que la pretensión de los amparados es que se anulen las resoluciones que estimaron el desalojo administrativo interpuesto en su contra y se pronuncie sobre su derecho a permanecer en el inmueble en cuestión, en virtud de un supuesto contrato entre ellos y la promotora del procedimiento administrativo, aspectos que son de legalidad ordinaria que deben ser ventilados en sede administrativa o en la sede jurisdiccional correspondiente.

V.- CONCLUSIÓN. Corolario de las consideraciones realizadas, se impone declarar sin lugar el recurso, haciendo la advertencia que este pronunciamiento no inhibe las posibilidades de los amparados de discutir el conflicto en la vía ordinaria.

Por tanto:

Se declara sin lugar el recurso.-

Luis Fernando Solano C.

Presidente

Ana Virginia Calzada M.

Ernesto Jinesta L.

Horacio González Q.

Gilbert Armijo S.

Fernando Cruz C.

Marta María Vinocour F.



**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANO. Ley No. 7527 de 7 de julio de 1995. Publicada en La Gaceta No. 155 de 17 de agosto de 1995
  
- 2 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las quince horas y cuarenta y seis minutos del veintiocho de junio del dos mil siete.
  
- 3 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las once horas y veinticinco minutos del veintitrés de marzo del dos mil siete.