

Informe de Investigación

Título: JURISPRUDENCIA SOBRE EL DERECHO DE RETENCIÓN EN EL ARRENDAMIENTO

Rama del Derecho: Derecho Procesal Civil	Descriptor: Ley General de Arrendamientos
Tipo de investigación: Compuesta	Palabras clave: Derecho de Retención, Ley General de Arrendamientos
Fuentes: Normativa, Jurisprudencia	Fecha de elaboración: 06-10

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen.....	1
2 Normativa.....	2
a) Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	2
3 Jurisprudencia.....	2
a) El derecho de retención y su análisis con respecto a las mejoras.....	2
b) Análisis de la aplicabilidad del derecho de retención.....	3
c) Caso en que el Arrendador que retiene bienes por falta de pago	5
d) Incumplimiento de pago faculta para ejercer el derecho de retención sobre los frutos hasta que se dé la cancelación de los alquileres pendientes.....	6

1 Resumen

En el presente informe de investigación se recopila la jurisprudencia relativa al derecho de retención en casos de arrendamiento, de esta manera se determina la aplicabilidad del artículo 65 de la Ley General de Arrendamientos para este tipo de casos.



2 Normativa

a) Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]¹

ARTICULO 65.- Derecho de retención.

El arrendador, para seguridad de pago, puede retener los objetos legalmente embargables con que la cosa arrendada se encuentre amueblada, guarnecida o provista, que pertenezcan al arrendatario, su cónyuge, sus hijos y sus padres por consanguinidad o afinidad.

Se presumirá que pertenecen al arrendatario los bienes que están en el inmueble arrendado, salvo que exista prueba documental fehaciente en contrario.

Los bienes retenidos responden, con preferencia a cualquier otro acreedor, salvo los que tengan derecho real, no sólo al pago del precio o renta, sino a los servicios, las reparaciones y todas las demás obligaciones derivadas del contrato.

Cuando los bienes se han trasladado fuera del inmueble arrendado, sin el conocimiento del arrendador o con su oposición, éste podrá exigir que sean devueltos a la propiedad, dentro del mes siguiente al día del traslado.

3 Jurisprudencia

a) El derecho de retención y su análisis con respecto a las mejoras

[SALA PRIMERA DE LA CORTE]²

Extracto de la sentencia:

SALA PRIMERA DE LA CORTE. Resolución: 403. A las once horas diez minutos del veintiocho de junio del dos mil seis.

"XVI.-Las mejoras pueden ser necesarias, útiles, o suntuosas. Las primeras, ha establecido esta Sala, se refieren a todos aquellos gastos indispensables para la conservación del bien, pero que no acrecientan su valor venal. Se realizan con la finalidad de impedir su deterioro o ruina. Las útiles



inciden en el valor venal, en tanto son introducidas con el afán de mejorarlo, aumentar sus utilidades, generan una plusvalía. Aprovechan a cualquier poseedor y no solamente a quien las realiza. Finalmente, las suntuarias o de puro adorno pueden ser retiradas por el poseedor de buena fe, siempre que con tal acción, no se cause deterioro al bien y que el poseedor legítimo no prefiera conservarlas. El Código Civil desarrolla esta distinción en el artículo 332. En relación, pueden consultarse las sentencias no. 13 de las 10 horas del 29 de enero de 1993 y 68 de las 14 horas 40 minutos del 30 de junio de 1998. Para su reconocimiento, no existen diferencias sustanciales en punto a si se ha ejercido una posesión de buena o de mala fe, lo que si tiene relevancia en lo referente al derecho de retención. De conformidad con lo preceptuado por el numeral 328 del Código Civil en relación al 330 ibidem, el poseedor reivindicado de buena fe podrá ejercerlo sobre el bien hasta su pago efectivo. Por el contrario si es de mala fe, esa retención opera sólo sobre las necesarias. En todos los supuestos, quien las reclame, debe aportar a los autos las pruebas que las acrediten y en qué consistieron, principio que se deriva del numeral 317 del Código Procesal Civil. Corresponde al juez, mediante un ejercicio analítico de las particularidades propias de cada caso, definir la calificación jurídica, a efectos de determinar si son necesarias, útiles o suntuosas, conforme a la concepción contenida en el precepto 332 del Código Civil, para establecer a favor de quien las realizó, el derecho a que se le abonen y la posibilidad del ejercicio de retención, según se explicó, sin perjuicio de que en fase de ejecución se determine su monto, mediante los mecanismos jurídicos pertinentes al amparo de las bases dispuestas en el proceso reivindicatorio, aún cuando la condena sea en abstracto. Dicho de otra manera, indistintamente del tipo de posesión que se haya ejercido ello no implica que se libere del deber de demostrarlas. Deducir que las normas referidas otorgan un derecho con dispensa de su demostración, desnaturaliza el principio de la carga de la prueba y del debido contradictorio, propio de un sistema dispositivo, así como de la etapa de ejecución, en la cual, por regla de principio, requiere de la declaratoria previa de un derecho y los términos en que ha sido otorgado. Aún cuando se reconozca en abstracto o en cantidad por liquidar, la sentencia del proceso ordinario debe sentar las bases para hacerlo, lo que solamente es posible si se ha establecido, que las mejoras existen y en qué consisten. Para ello, es claro que deben ser demostradas dentro del proceso declarativo por quien las pretende, de manera que la omisión de este aspecto, genera su rechazo."

b) Análisis de la aplicabilidad del derecho de retención

[SLA TERCERA]³

Extracto de la sentencia:

Resolución: 2006-00176

SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las quince horas quince minutos del seis de marzo de dos mil seis.

"El reclamo no es atendible: La disconformidad que plantea el recurrente versa sobre el argumento de que el imputado –al ser prevenido por la Fiscalía sobre la devolución de los bienes- conocía que su actuar era ilícito y no obstante, decidió no entregar los mismos a la ofendida, lo que –en su criterio- implica que el delito se consolidó y por lo tanto resulta reprochable. Del cuadro fáctico



tenido por acreditado en el fallo, se extrae que entre el acusado y la ofendida existía un contrato de arrendamiento mediante el cual, a partir del mes de junio del año 2000, el primero le arrendó a la segunda un local para ubicar una panadería. Posteriormente, “en los primeros días del mes de julio del dos mil, la ofendida, cerró el negocio de panadería y se ausentó (sic) del local, dejando dentro del mismo los equipos y materia prima del mismo, y omite pagar el respectivo pago del monto por concepto de alquiler, ante lo cual, el veinte de noviembre del dos mil, el acusado, mediante los servicios del notario Mora Azofeifa constata la existencia dentro del local con rótulo de Panadería Arauna, de los siguientes bienes: [...] retiró los mismos del local, y reabrió el mismo, bajo su administración, quedando en su poder los mencionados artículos según recomendación del notario público que lo asistió durante el levantamiento del acta de inventario de bienes.” (cfr. folio 180). Para sustentar el fallo absolutorio en cuanto al delito de retención indebida, el Tribunal tomó principalmente en cuenta, que no fue sino hasta que resultó denunciado, que el imputado “se asesoró con un profesional en derecho, quien levantó acta notarial de los bienes en existencia [...] y luego de ello, es que el imputado desocupa el local y mantiene bajo su poder los bienes en mención, el encartado actuó con error, asesorado por un abogado [...] “ (cfr. folio 187). En ese sentido, valoró también el Tribunal que la tesis de la defensa fue siempre que al acusado lo cubría una causal exculpatoria contenida en el artículo 65 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, que confiere al propietario un derecho de retención sobre los bienes que se encuentran dentro del inmueble, mientras no le paguen los montos adeudados por concepto de alquiler. De este modo, es que el a quo tuvo por cierto que el imputado se había conducido bajo un error de prohibición indirecto, “pues actuó en la forma que lo hizo en la creencia de que estaba protegido por una causa de justificación que le autorizaba a actuar como lo hizo, al creer erróneamente que le asistía un permiso que en realidad el ordenamiento jurídico no es claro en conceder, en el tanto y cuanto, resulta discutible si se tratan o no de bienes inembargables, ese error en que fue introducido el acusado, gracias al consejo legal que se le brindó, excluye su capacidad de comprensión de la antijuridicidad de su conducta, puesto que actuó en la creencia de que estaba facultado legalmente a retener los mismos.” (cfr. folio 190). Si bien es cierto, ante la denuncia interpuesta por la ofendida, mediante resolución de las 11:00 horas del 30 de noviembre del año 2000 la Fiscalía de Hatillo previno al denunciado Chai Fung Yuan Chang la entrega del equipo de panadería a la señora Martínez Peraza, resolución que le fue comunicada al acusado el 17 de enero del año 2001 (cfr. folio 2), tal prevención no implica que “el ilícito se consolide y que la conducta sea reprochable” como pretende hacer valer quien impugna. El párrafo tercero del artículo 223 del Código Penal señala: “En todo caso, previamente el imputado será prevenido por la autoridad que conozca del asunto, para que, dentro del término de cinco días, devuelva o entregue el bien, y si lo hiciera no habrá delito, quedando a salvo las acciones civiles.” La frase resaltada en el párrafo transcrito tiene que ver con la tipicidad de la conducta, en el sentido de que una vez hecha la prevención, si ésta se cumple, la acción resultará atípica, a contrario sensu, si se incumple con lo prevenido, la conducta estará adecuada al tipo penal de retención indebida, o sea, cuenta con la característica de la tipicidad penal. Como tal, la conducta típica no implica necesariamente que sea reprochable –como parece entender quien recurre–, aunque si puede afirmarse que por sí, la tipicidad es un indicio de antijuridicidad y ésta a su vez, un indicio de culpabilidad. Este es un análisis que no puede ser soslayado por el juzgador, pues dicho examen es indispensable para determinar si se está en presencia de un delito, entendido como una acción típica, antijurídica (ausencia de causas de justificación) y culpable (ausencia de causas de exculpación). Sólo una vez que este estudio está finalizado, se puede proceder a graduar el reproche que corresponde para cada caso en concreto. En este asunto, los Juzgadores al centrarse en el análisis de la culpabilidad, concluyeron que se estaba en presencia de un error de prohibición indirecto, error que se originó porque en todo momento y bajo la asesoría de un profesional en derecho, el imputado actuó creyendo que le asistía el derecho de retención contenido en el artículo 65 de la Ley General de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos, tesis que mantuvo la defensa incluso hasta el momento

el juicio. Si el derecho de retención era legítimo o no, o bien, si los bienes retenidos resultaban o no embargables (tesis que manejó la actora civil), fueron aspectos que ni siquiera los Juzgadores dilucidaron, de allí que concluyeron al respecto que el ordenamiento no era claro en cuanto la solución de estos puntos, que pudieran determinar de manera categórica que el actuar del imputado lo fue en la creencia absoluta de que su actuar se encontraba justificado tal y como se lo había asegurado su abogado, circunstancia que –a juicio del Tribunal- resultaba suficiente para concluir que existía en su actuar un error de prohibición indirecto. En ese sentido, el fallo indica que tal error con respecto al derecho de retención sobre los bienes, “excluye su capacidad de comprensión de la antijuridicidad de su conducta, puesto que actuó en la creencia de que estaba facultado legalmente a retener los mismos.”. Si bien el a quo no se detiene a explicar si el error de prohibición indirecto en el que incurrió el acusado era vencible o invencible, lo cierto es que del fallo se extrae sin lugar a dudas que consideraron que era de naturaleza invencible, no sólo porque los Juzgadores tuvieron por demostrado que actuó siempre bajo consejo legal y la creencia absoluta de que tenía un derecho de retención sobre los bienes, sino también porque concluyó que tal error excluía su capacidad de comprensión de la antijuridicidad, y consecuentemente eliminó la culpabilidad (no la disminuyó, como hubiera resultado de considerar que el error era vencible). Observa esta Sala, que de manera equivocada el Tribunal indicó en el fallo que el error de prohibición indirecto (denominado también por la doctrina como error de prohibición al revés ó impropio) se encuentra regulado en el artículo 35 del Código Penal, cuando lo correcto es que está contenido en el párrafo segundo del artículo 34 que reza: “Las mismas reglas se aplicarán respecto de quien supone erróneamente la concurrencia de circunstancias que justificarían el hecho realizado.”. De conformidad con lo expuesto, no encuentra esta Sala que haya existido una errónea aplicación de la ley sustantiva, y lo indicado en cuanto al artículo 35 ya referido pareciera tratarse de un error material de ninguna forma modifica o altera lo resuelto.”

c) Caso en que el Arrendador que retiene bienes por falta de pago

[SALA TERCERA]⁴

Extracto de la sentencia

Resolución 144-F-91

SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las ocho horas cincuenta minutos del diecinueve de abril de mil novecientos noventa y uno.

I°.-En el recurso por la forma se reclama, entre otros aspectos, que la motivación de la sentencia no es completa, razón por la cual el representante del Ministerio Público estima violados los artículos 106, 393, 395 incisos 2) y 3) y 400 incisos 2) y 4) del Código de Procedimientos Penales. Se fundamenta el recurrente en que el Tribunal utilizó un aparente convenio verbal celebrado entre los imputados y la ofendida respecto de la posesión de los bienes que se acusan como retenidos, pero que omitió examinar su validez y los alcances jurídicos del mismo. En efecto, en el presente caso se afirma que los imputados le impidieron a la ofendida que se llevara todos los bienes que mantenía en la casa que arrendaba, porque adeudaba dinero de la renta, y también se indica que a consecuencia de ello los imputados enfrentan otro proceso por violación de domicilio y privación de



libertad, sin embargo concluye el Tribunal en afirmar que hubo un convenio entre las partes respecto de los bienes, para lo cual agregó que "...poco interesa adentrarse en aspectos de si los reos irrumpieron a la que era la morada de la denunciante, de si lo hicieron o no, contra la voluntad expresa o presunta, como tampoco si ejercieron actos que implicaban o no encerramiento, o le impidieron la libertad de movimiento...". De esa manera el Tribunal elude examinar las circunstancias muy especiales en que pudo haberse producido el supuesto convenio celebrado entre las partes, llevando razón el Ministerio Público al señalar un vicio en la fundamentación que acarrea nulidad. Además, es conveniente que se examine en el presente caso los alcances del artículo 1143 del Código Civil, cuya aplicación supletoria en materia de arrendamiento de casas de habitación ha reconocido la jurisprudencia. Esa norma faculta al arrendador, mientras no se hayan pagado los alquileres, a oponerse a que se saquen los bienes muebles del lugar, bajo ciertas condiciones. Por todo lo expuesto procede acoger el reclamo, anular la sentencia y el debate, para que se proceda luego a una nueva sustanciación.-

II°.-Por innecesario se omite pronunciamiento sobre el resto del recurso.- Por Tanto: Se declara con lugar el primer motivo del recurso. Se anula la sentencia y el debate. Se ordena el reenvío para una nueva sustanciación.

d) Incumplimiento de pago faculta para ejercer el derecho de retención sobre los frutos hasta que se dé la cancelación de los alquileres pendientes

[TRIBUNAL AGRARIO]⁵

Extracto

VOTO N° 151-F-04

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Goicoechea, a las nueve horas veintiocho minutos del veinticinco de marzo de dos mil cuatro.

"III.-El representante de la empresa actora, Rodolfo Calleja Grau, interpuso recurso de apelación contra la sentencia dictada a las 7:01 horas del 13 de octubre del 2003, en memorial presentado a estrados el día 27 del citado mes y año. Alega, el a quo correctamente tiene por demostrado el incumplimiento de la demandada con el pago del alquiler; no obstante, al analizar el derecho de retención rechaza el mismo, dejando de lado el hecho de que este se reclamó como una medida debido a que la demandada pretendía seguir explotando el fundo a pesar de saber que incumplía en sus pagos y estaba demandada. Con ese actuar, considera el recurrente, el a quo otorga beneficios a la empresa incumpliente e incurre en ultra petita a su favor, pues en ninguna de las pretensiones iniciales figura solicitud alguna sobre la propiedad de la madera y tampoco se pidieron daños y perjuicios, solo la declaratoria del desahucio, lo que lleva consigo la entrega definitiva del inmueble con todos sus derechos. Lo resuelto dice perjudicarlo porque no otorga el derecho de propiedad a su representada entendido éste como un todo, y no ordena el desalojo de la demandada, lo cual es inherente a la declaratoria del desahucio, dejándose de lado el principio de que "todo lo accesorio sigue a lo principal, pues dice entregarle la posesión, pero no los derechos



de usufructo, transformación, enajenación y el disfrute de los frutos, de manera tal que la propiedad que se reconoce es limitada, pese a aceptarse que la empresa demandada es la incumpliente. Tampoco se toma en cuenta, según señala, que se está en presencia de bienes indivisibles, de conformidad con el inciso 2 del artículo 254 del Código Civil, según el cual la propiedad contempla la tierra y la madera. Finalmente indica, operó en este caso la “exceptio non andiplentus contractus”, según la cual, si el juzgador tuvo por acreditado la demandada es incumpliente, esa falta faculta a la actora a no tener que cumplir con las otras obligaciones del acuerdo, incluyendo la de reconocer la presunta propiedad de Ston Forestal S.A. sobre la madera existente en el fundo, pues con los alcances de esa sentencia que cataloga como “confusa” podría interpretarse que la accionada tendría una prórroga, lo que es incorrecto pues el desahucio se planteo por falta de pago.IV.- El representante de la empresa demandada planteó adhesión a la apelación interpuesta por la actora, en memoriales presentados a estrados el 6 y 7 de noviembre del 2003, aduciendo que el juez incurrió en el vicio de ultra petita al ordenarle el pago de 29.975 dólares por el alquiler correspondiente al último año del arrendamiento. Además indica, como consecuencia lógica de no haberse otorgado nada de lo solicitado por la actora aunado al hecho de que esta le impidió la cosecha de la finca, sin dar mayores detalles de esto último, debió condenársele al pago de las costas y otorgar a su representada el plazo de 6 meses para cosechar la finca, periodo durante el cual la accionante deberá cesar los actos intimidantes y no impedir las labores. En lo demás, pide se confirme el fallo.V.- En relación con la adhesión a la apelación que plantea la parte demandada, la misma debe rechazarse debido a que ese trámite es improcedente en esta materia pues es propio de la normativa civil en la que si existe un plazo para emplazar a las partes acerca del recurso de apelación; mientras que en agrario, las partes deben presentar la apelación y motivarla dentro de los plazos que establece el artículo 59 de la Ley de Jurisdicción Agraria y las 24 horas a que hace alusión el artículo 501 del Código de Trabajo es para motivar la apelación ya presentada. VI.- El actor alega, la sentencia está viciada de ultra petita al haberse otorgado derechos a favor de la demandada que no eran parte de las pretensiones de la demanda, y dice, pese a tener a ésta como incumpliente, se acoge el desahucio pero se le entrega un derecho de propiedad limitado. En la demanda, el representante de la empresa actora solicitó se le otorgara “... la facultad que establece el artículo 1143 del Código Civil, sea la de impedir que se saquen de la finca los frutos del arrendamiento ... Se condene a la empresa demandada al pago de ambas costas ... Se ordene a la empresa demandada de forma previa, abstenerse sus representantes o empleados del departamento de cosecha o de corta de madera de ingresar a la finca ... para cualquier labor de aprovechamiento.” El a quo en la parte dispositiva del fallo, declaró parcialmente con lugar la demanda, imponiendo a la demandada el pago de 29.975 dólares por el alquiler correspondiente al último año del arrendamiento, así como las costas del proceso y dejó sin efecto la medida cautelar que “ordenaba” a la sociedad demandada aprovechar la madera existente en el fundo. En la parte considerativa indicó, ante la falta de pago de la demandada debía ésta cancelar a la actora la suma citada líneas atrás, y en cuanto al derecho de retención solicitado señaló, al haberse pedido en forma muy genérica sin especificarse hasta cuando terminaría éste y por haberse estipulado en el contrato, los árboles de la plantación forestal serían propiedad de la accionada, era improcedente acoger tal derecho pues en caso contrario se estaría otorgando la propiedad de dichos árboles al actor. Al respecto es importante señalar, el numeral 1143 del Código Civil invocado por la actora en la demanda dispone: “El arrendador, mientras no se le hayan pagado los alquileres o rentas vencidos, puede oponerse a que se saquen de la finca o casa arrendada los frutos y objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto ...”; la segunda parte de la norma está relacionada con los derechos que el arrendador tiene para con “terceros poseedores de buena fe”, hipótesis diferente a la que es objeto de estudio, de ahí que se considere es incorrecto pretender aplicar en un todo o parcialmente ese párrafo a la aquí demandada. Así mismo, en cuanto al primer párrafo, al disponerse que “... mientras no se le hayan pagado los alquileres o rentas vencidos ...”, debe entenderse que el legislador está imponiendo un plazo al derecho de



retención ahí estipulado, de manera tal que no se comparte la interpretación del a quo en el sentido de que, al no haber indicado el actor el plazo de vigencia de ese derecho de retención, tal pretensión debía ser denegada. Aunado a ello, si tuvo por incumpliente a la empresa demandada del pago de uno de los alquileres, la cláusula que otorgaba a ésta la propiedad sobre la plantación cede ante el incumplimiento, concediéndose precisamente por ese motivo derecho de retención al actor hasta tanto no se le hayan pagado los alquileres pendientes. Por tal motivo, comparte el Tribunal los agravios expuestos por el recurrente relacionados con la denegatoria del derecho de retención sobre los frutos en mención, en el entendido, una vez pagado el monto establecido en el citado fallo como alquiler adeudado, no podrá oponerse a que se saque de la finca la madera de la plantación. E inclusive, para mayor seguridad jurídica y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1160 del Código Civil, una vez haya pagado la empresa demandada a la actora la totalidad de lo adeudado, deberá permitir ésta última a Ston Forestal S.A. usar las tierras donde esté la plantación por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes y en estado de colectar. Finalmente, no se comparten los agravios en cuanto indica el recurrente, la sentencia esta viciada de ultrapetita al conceder derechos a la demandada no gestionados en las pretensiones, pues lo que hace el a quo es denegar la solicitud de retención incluida en tales peticiones y dejar sin efecto la medida cautelar ordenada interlocutoriamente. VII.- Por lo expuesto, en lo que ha sido objeto de apelación deberá revocarse la sentencia en cuanto deniega la pretensión relacionada con el derecho de retención del actor sobre los frutos. En su lugar, ha de otorgarse a la actora el derecho de retención de los frutos existentes en el fundo, consistentes en la plantación de madera, hasta que la demandada no le pague el monto que por alquiler se estableció en la sentencia; y, una vez haya pagado la empresa demandada a la actora la totalidad de lo adeudado, deberá permitir ésta última a Ston Forestal S.A. usar las tierras donde esté la plantación por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes y en estado de colectar. Firme esta resolución, deberá ponerse a la actora en posesión del inmueble en litis por parte del Juzgado de origen."

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.

FUENTES CITADAS

- 1 Asamblea Legislativa. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato). Ley : 7527 del 10/07/1995. Fecha de vigencia desde: 17/08/1995
- 2 SALA PRIMERA DE LA CORTE. Resolución: 403. A las once horas diez minutos del veintiocho de junio del dos mil seis.
- 3 SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: 2006-00176. San José, a las quince horas quince minutos del seis de marzo de dos mil seis.
- 4 SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 144-F-91. San José, a las ocho horas cincuenta minutos del diecinueve de abril de mil novecientos noventa y uno.
- 5 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. VOTO N° 151-F-04. Goicoechea, a las nueve horas veintiocho minutos del veinticinco de marzo de dos mil cuatro.