

Informe de Investigación

TÍTULO: EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRARIO EN COSTA RICA

Rama del Derecho: Derecho Agrario	Descriptor: Contrato Agrario
Tipo de investigación: Compuesta	Palabras clave: Concepto, Nociones, Principios Generales
Fuentes: Doctrina Normativa Jurisprudencia	Fecha de elaboración: 06/10

Índice de contenido de la Investigación

1. RESUMEN.....	1
2. DOCTRINA.....	2
a) Concepto.....	2
b) Principios generales del contrato de arrendamiento agrario.....	5
c) Causales de desahucio derivadas del arrendamiento agrario.....	8
a) Vencimiento del contrato.....	8
b) Falta de pago.....	9
3. NORMATIVA.....	10
Código Procesal Civil.....	10
Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos.....	11
4. JURISPRUDENCIA.....	12
a) Noción del contrato de arrendamiento agrario.....	12
b) Análisis sobre las causales de desahucio.....	13

1. RESUMEN

El presente informe de investigación contiene una recopilación de información sobre el contrato de arrendamiento agrario según su tratamiento en Costa Rica, se incluye doctrina nacional que desarrolla sus concepciones, principios generales y causales del desahucio, asimismo se incluye la normativa aplicable vigente que las regula, así como jurisprudencia que ha interpretado dichas normas y delimitado sus alcances para su aplicación práctica.



2. DOCTRINA

a) Concepto

[ULATE CHACÓN]¹

“Se puede definir como constitutivo de empresa agraria el contrato consensual, con un fin común, de duración definida, en el cual dos o más partes confieren los factores de producción (capital y trabajo) al fin de constituir y ejercitar una empresa agrícola. Entran en tal categoría sea los contratos bilaterales (es decir, aquellos destinados a la concesión en goce, entre ellos el arrendamiento) o bien plurilaterales (por ejemplo las sociedades cooperativas de conducción en agricultura).

En los contratos bilaterales las partes son siempre dos. El concedente y el concesionario, cada uno con obligaciones diversas que consisten, respectivamente, en la responsabilidad de control y en la responsabilidad directa de gestión de la empresa. Es decir, la parte que confiere el fundo no renuncia totalmente a sus prerrogativas porque desarrolla una actividad de control sobre la gestión empresarial, la otra, adquiere la calidad de empresario como contrapartida a la responsabilidad de gestión.

El contrato de arrendamiento agrario ha tenido gran importancia en muchos países del mundo y, particularmente en Italia y en Argentina, donde el legislador, consciente de la necesidad de impulsar nuevas formas de gestión productiva de la tierra, para el cumplimiento de la función económica y social, ha regulado este tipo de relaciones contractuales, logrando un justo equilibrio entre los intereses del propietario y los intereses del empresario agrario. De esa forma se logra dar una solución, por la vía pacífica, al garantizarse un medio de acceso a la propiedad para aquellos

productores que, teniendo capacidad técnica, no poseen tierras para poder trabajar y, por otro lado se otorgan ventajas comparativas a los propietarios que deciden arrendar sus tierras y no mantenerlas incultas.

Por el contrario, en Costa Rica el legislador ha estado renuente a dar una solución jurídica adecuada a los contratos constitutivos de empresa agraria, de intercambio. Pese a que nuestra Constitución Política contiene principios básicos orientados a garantizar la explotación racional de la tierra y el adecuado reparto de los productos, se mantienen en vigor las normas del arrendamiento de fundos rústicos contenidas en el Código Civil, con una visión mucho más liberal a favor de la propiedad y no a favor de la función productiva de la tierra.

Por otra parte, se mantiene la contradicción normativa de la Ley de tierras y colonización que sanciona el arrendamiento como una forma de explotación indirecta de los fundos agrarios que puede convertirse en una causa de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Aunque ya existen propuestas concretas orientadas a darle una solución desde el punto de vista legislativo, pues se ha presentado desde hace más de una década un Proyecto de Ley de Arrendamientos Agrarios, donde se plantean las bases para pasar de una regulación del arrendamiento de fundos rústicos del Código Civil, a una normativa moderna del arrendamiento agrario para impulsar la creación de nuevas empresas productivas, no parece que sea un tema de interés actual para el legislador, cada vez más lejano a la problemática de las relaciones contractuales de la agricultura.

En la realidad práctica, el hecho técnico y el hecho político en la agricultura van moldeando y condicionando este tipo de relaciones contractuales a nuevas necesidades jurídicas. Diariamente surgen conflictos agrarios derivados de la aplicación de contratos de arrendamiento agrario "atípicos legalmente", pero típicos socialmente, cuyas respuestas jurídicas deben encontrarse



dentro de las fuentes propias del Derecho Agrario y bajo el conocimiento de la jurisdicción especializada.

En efecto, ha sido la Jurisprudencia Agraria la que ha venido dando respuestas claras, ante ausencia de normas sustantivas adecuadas, a este tipo de controversias, delineando las particularidades del contrato de arrendamiento agrario, distinto del arrendamiento civil.

Como se ha indicado, la Jurisprudencia ha calificado a éste contrato como "constitutivo de empresa agraria". Es decir, es un contrato que favorece el acceso a los bienes productivos a aquellas personas que no tienen la posibilidad de ser propietarios, pudiendo a través de un contrato agrario y por un precio razonable, dotarse de este bien productivo, que puede ser la tierra, el ganado, o cualquier otro bien fundamental para iniciar la actividad de producción o crianza de vegetales o animales.

Se trata de un contrato distinto del arrendamiento civil, pues en este caso el propietario no solo está obligado a hacer entrega del bien al arrendatario, sino que además debe garantizar el poder de gestión productiva sobre dicho bien, atendiendo a su especial naturaleza esencialmente productiva (es decir apta para producir otros bienes).

En otros términos, el contrato de arrendamiento agrario se presenta autónomo respecto del contrato de "locatio", porque atañe a un objeto diverso: un bien productivo en el primero y un bien improductivo en el segundo. Pero además se diferencia por la causa, porque en el primero convergen los dos intereses, del propietario y el arrendatario, al fin de la producción. El propietario-concedente tiene el interés de salvaguardar la potencialidad productiva del fundo en tanto el arrendatario tiene interés en la productividad de su empresa.

En vista de su calificación como "contrato agrario" y no como contrato civil, cualquier contrato suscrito entre un propietario y un empresario agrario, orientado a constituir una empresa agraria, y por ende a emprender una actividad de naturaleza productiva, aún cuando las partes le den otra denominación (por ejemplo arrendamiento, arrendamiento civil, o arrendamiento de una finca, o arrendamiento de predio rústico), deberá ser considerado contrato agrario con todas sus consecuencias."

b) Principios generales del contrato de arrendamiento agrario

[ULATE CHACÓN]²

"a) Duración: El contrato de arrendamiento es a largo plazo. Ello permite una mayor estabilidad al arrendatario, estimulándolo para cumplir los fines de la locatio condutio. Mientras el arrendador pretende la conservación y valoración del suelo, el arrendatario intenta obtener el mayor provecho posible; están previstas las prórrogas convencionales y legales, dentro de éstas últimas, la tácita reconducción.

b) Renta: En ausencia de acuerdo de voluntades su establecimiento opera a través de órganos públicos (Francia o Italia) o bien, con la posibilidad de intervención del Juez para determinar una renta justa en caso de controversia (Inglaterra, Alemania, España). La fijación de la renta puede ser para aumentarla o disminuirla. Se puede aumentar por haber transcurrido un plazo largo, si las partes no previeron el incremento, o bien si el propietario ha introducido mejoras. Se disminuye si el arrendatario se ve disminuido en el área arrendada, por causas ajenas a su voluntad: inundaciones, aluvión, avulsión, e incluso cuando pierde parcial o totalmente la cosecha por caso fortuito o fuerza mayor. El canon es considerado en relación con las prestaciones de las partes, y debe constituir una verdadera correlación con el goce efectivo del fundo. La prestación del arrendador, o sea el garantizar el uso y goce del bien, satisface el interés del arrendatario a los

finés del ejercicio de la empresa agraria, y la prestación del empresario (arrendatario) consistente en el pago de la renta, satisface el interés del arrendador. Lo fundamental en este tipo de contrato es la existencia de una verdadera proporcionalidad entre la renta y la productividad del bien

c) Mejoras: *Sobre este tema varían los criterios para su clasificación e indemnización. Las primeras determinan una modificación sustancial en la producción, y por ello es necesario el consentimiento del propietario. Las segundas se realizan en el giro normal del ejercicio del cultivo y no requieren el consentimiento del arrendador, aunque generalmente se le debe comunicar la intención de realizarlas. En ambos casos, la comunicación debe verificarse formalmente. La ejecución de mejoras, íntimamente relacionada con la duración del arrendamiento, trae como consecuencia la necesidad de su adecuada indemnización al finalizar el contrato pues éstas pasarán a poder del arrendador. Las diferentes legislaciones han establecido sistemas eficientes para su justipreciación. Es orientación general el pago de ellas y el correspondiente derecho -para el arrendatario- de retener el bien hasta su efectivo pago. Las mejoras se configuran en una fattispecie compleja, compuesta de un acto jurídico -acto real no negocial- de mejoramiento, y de un hecho natural que constituye el resultado del acto de mejoramiento, o sea, la mejora material. El problema jurídico fundamental en esta materia se encuentra en el interés del arrendatario en mejorar el fundo, con el fin de obtener una mayor productividad, y el interés del propietario de beneficiarse con las mejoras introducidas en el fundo. En última instancia los intereses públicos se dirigen a favorecer las iniciativas del arrendatario tendientes a incrementar la producción agrícola y estimular la capacidad productiva del fundo, dentro de un sentido de equidad con los derechos del propietario.*

d) Derecho de tanteo, o derecho de preferencia del arrendatario al acceso al fundo arrendado. *Si el propietario pretende enajenar el bien dado en arrendamiento agrario al arrendatario debe tener prioridad para su adquisición (Francia, Italia, España, Holanda y Bélgica). En varios países existe incluso un procedimiento para garantizar este derecho. Si el arrendador decide enajenar la finca a título oneroso debe comunicárselo al arrendatario, a los efectos de recibir una oferta para la adquisición, en los mismos términos de como se está poniendo a la venta el inmueble. Este, por su parte, debe cumplir ciertos requisitos, sobre todo de profesionalidad, en*



cuanto al ejercicio directo de la agricultura.

e) Formalidades del contrato: *En líneas generales los contratos de arrendamiento deben ser redactados en forma escrita, para que sirvan de prueba en cuanto a eventuales indemnizaciones sobre todo de mejoras, y como fuente esclarecedora de cualquier controversia jurídica, sin embargo por tratarse de un "contrato realidad", los jueces deben derivar del conjunto de relaciones de voluntad de las partes, y, con base en criterios de equidad, ajustar las convenciones para el aumento de la productividad, y la mutua satisfacción de los intereses de las partes.*

f) Sucesión "mortis causa": *En todos los ordenamientos jurídicos -salvo prohibición expresa en contrario- los herederos pueden continuar con el contrato cuando reúnan las cualidades del empresario agrícola, operando la sucesión del contrato.*

g) Subarriendo o cesión: *Este tipo de subcontratación, salvo autorización expresa del propietario en el contrato original, generalmente es prohibido porque contraviene los requisitos de la buena y directa explotación de la empresa agraria.*

h) Jurisdicción especializada: *Para la solución de las controversias derivadas de los contratos agrarios en casi todos los países esta tarea le ha sido confiada a una jurisdicción especializada en Derecho Agrario."*



c) Causales de desahucio derivadas del arrendamiento agrario

[ULATE CHACÓN]³

a) Vencimiento del contrato

"Al terminar el período pactado por las partes en el arrendamiento agrario, el arrendatario debe hacer entrega del bien. Sin embargo, en el caso de que existan frutos pendientes se debe otorgar el tiempo necesario al arrendatario para que termine de recolectar las cosechas y de ese modo termine, normalmente, el proceso de la actividad agraria empresarial. De lo contrario éste se vería interrumpido en perjuicio del arrendatario.

En efecto, el Código Civil, interpretado conforme a las exigencias de éste contrato, dispone la posibilidad del arrendatario de continuar con su poder de gestión sobre el fundo y los demás instrumentos de la hacienda a fin de terminar normalmente el ciclo productivo: "Terminado el arrendamiento tendrá a su vez el locatario derecho de usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable, para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes y en estado de recolectar al terminarse el contrato".²⁴⁰ De lo cual se entiende, por un lado que al referirse a "tierras y edificios", se comprende todos los instrumentos de la hacienda necesarios para el ejercicio de la actividad, por otro, "la recolección y el aprovechamiento de los frutos pendientes" es una etapa necesaria del proceso productivo, en la cual desemboca la actividad a fin de que el empresario agrario pueda obtener los réditos de su empresa, de ahí que necesite recolectar toda su producción.

Lógicamente para ello se debe otorgar un plazo razonable de acuerdo al tipo de actividad que esté desarrollando, situación que deberá valorar el juez agrario, antes de ordenar el desahucio, si dicho plazo no ha sido concedido por el propietario.

La causal indicada, de vencimiento del plazo, encuentra su fundamento en la interpretación sistemática de los artículos 448 del Código Procesal Civil, 121 inciso a) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, 1151 del Código Civil y 2 inciso e) de la Ley de Jurisdicción Agraria. Además de los derechos y obligaciones derivados en aplicación del principio de duración del arrendamiento agrario, señalado por la Jurisprudencia.”

b) Falta de pago

“El pago del precio es otra de las obligaciones contractuales del arrendatario de un fundo agrario. Debe hacer pago en los períodos convenidos en el contrato. De lo contrario, la falta del pago del precio, sea en forma total o parcial, significa un incumplimiento grave del contrato.

El fundamento jurídico de dicha causal se desprende de la interpretación sistemática de los artículos 451 del Código Procesal Civil, 1147 del Código Civil, 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 2 inciso e) de la Ley de Jurisdicción Agraria.

En caso de que el propietario no quiera recibir el pago del precio al arrendatario, éste puede liberarse de su obligación consignando judicialmente el precio²⁴⁷ ante el Juzgado agrario competente. Sin embargo, el Tribunal Agrario ha exigido en reiteradas resoluciones que no es suficiente la consignación judicial pues el Código Civil²⁴⁸ exige, además, la oferta real de pago

(...)

Lo que nos parece una interpretación sumamente formal ligada a un concepto civilista del arrendamiento de fundos rústicos. A nuestro juicio, si el arrendatario realiza la consignación judicial del precio por cualquier motivo, con el fin de liberarse de su obligación; es absolutamente procedente si lo hace dentro del período previsto para ello.



En efecto, no sería justo considerar que el arrendatario de un fundo agrario haya incurrido en mora, si ha consignado judicialmente- el precio del arrendamiento ante el Juzgado agrario respectivo.

La falta de pago debe acreditarse como causal. Es decir, debe comprobarse en forma nítida que el demandado ha incurrido en incumplimiento de su obligación de pagar el precio.

El arrendatario que ha cumplido con el pago del precio puede, a su vez, interponer la excepción de pago, o de pago por compensación, o bien la disminución del precio o excusión de pago²⁵¹, cuando las circunstancias así lo justifiquen y encuentren su fundamento en los principios generales del arrendamiento agrario."

3. NORMATIVA

Código Procesal Civil

ARTÍCULO 448.- Demanda y causas de desalojamiento.

A la demanda se le aplicará lo dispuesto en el artículo 433. En el escrito se indicará, además, el lugar donde está ubicado el inmueble y se acompañará la prueba de propiedad de la finca o del derecho del actor, el contrato de arrendamiento si existe y, en su caso, cualquier otro documento que ordene la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos.

Cuando la acción que se promueva sea para desalojar una vivienda, se debe presentar certificación, expedida por el Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa, sobre el actual valor conjunto del terreno y la edificación, en su defecto, o si ese avalúo



tiene más de cinco años, debe presentarse el avalúo practicado por un ingeniero o un arquitecto incorporados. El actor debe señalar con precisión la causa de desalojamiento en que apoya su pretensión.

Sólo será admisible la demanda de desahucio que se funde en una de las causas que señala el artículo 121 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos y las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente. (Así reformado por el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos Urbanos No.7527 del 10 de julio de 1995 y modificado posteriormente su texto por Resolución de la Sala Constitucional No. 7975-99 de las 9:57 horas del 15 de octubre de 1999)

Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos

ARTÍCULO 121.- Proceso de desahucio.

Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:

- a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley.
- b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley.
- c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley.
- d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley.

El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y



de fondo que procedan.

4. JURISPRUDENCIA

a) *Noción del contrato de arrendamiento agrario*

[TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ]⁴

“El contrato de arrendamiento agrario ha sido definido en la doctrina y jurisprudencia como un contrato de constitución o para la constitución de una empresa agraria. No se trata entonces de un mero alquiler de un bien, como en materia civil, pues con él van otras obligaciones y elementos propios de esa empresa. La característica común de esos contratos es que hay una comunidad de intereses entre quien da y quien recibe el arrendamiento, pues tanto al arrendador como al arrendatario les interesa que se desarrolle la empresa agraria, y por tanto se cuiden y mejoren los elementos de la hacienda agraria que se traspasa. Este objeto particular de los contratos agrarios, en cuanto son instrumentales a la empresa agraria, hace que estén revestidos de principios propios: como el de efectividad, según el cual, el contrato se explica no solo por el contenido del documento, sino por el despliegue efectivo de los actos agrarios de constitución o ejercicio de la empresa agraria, que configuran en la realidad ese contrato. También el principio de duración, pues al tratarse de actividades agrarias determinadas por un hecho técnico, a saber, el cultivo de plantas o la cría de animales, está sujeto a plazos y características propias de los ciclos de la naturaleza (pueden consultarse en ese sentido las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia N° 73 de las 14:30 horas del 30 de junio de 1993 y N° 75 de las 14:15 horas del 2 de julio de 1993). El hombre y la mujer en el ejercicio de la agricultura siguen estando condicionados por los ciclos de los productos agrícolas, o de la gestación y desarrollo de la vida animal, y aunque hoy se manipula genéticamente algunos de esos procesos, en lo fundamental debe respetarse el curso normal de la vida de esos productos y animales, por tanto en cuanto a duración del contrato, según se trate de la actividad, las normas deben ajustarse a ello. Como

consecuencia, cuando del proceso de desahucio se trata, hay que analizar en cada caso concreto si la causal que se invoca se ajusta a los principios del Derecho Agrario, tal y como lo ha interpretado la jurisprudencia agraria, como segunda voz de la ley. Por ejemplo, las causales fundadas en falta de pago o tolerancia han sido de amplia aceptación en esta materia. No obstante, la remisión que hace el Código Procesal Civil al artículo 121 de la Ley de Arrendamientos nos pone de frente a otras causales. Veamos lo que dice el Artículo 121: Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que arrendador promueve por las siguientes causas: a) expiración del plazo del arrendamiento, conforme el inciso e) del artículo 113) de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 1145 de esta ley d) habitación para uso propio de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103, y 104 de esta Ley.” Como se puede observar la ley permite el desahucio en una gama amplia de posibilidades, haciendo en lo fundamental una clasificación de tres tipos de causales, la primera, que se relaciona con la finalización del plazo de los contratos, la segunda fundada en causales de extinción del contrato por expiración de los derechos en general del usufructuario, pero limitados a lo que establece el artículo 74 de esa misma Ley y las causales fundadas en resolución contractual por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. También como caso específico, diferente de lo anteriores se contempla el desahucio por habitación propia o de familiares y nueva construcción.”

b) Análisis sobre las causales de desahucio

[TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCIÓN PRIMERA]⁵

"III.- El actor interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia número 26-04 de las 13:26 horas del 26 de agosto del 2004, bajo los siguientes argumentos: 1. En relación con la causa de la pretensión, critica la decisión de la sentencia de primera instancia en cuanto señala debe hacerse con precisión fundamentada en el artículo 448 del Código Procesal Civil y el 121 de



la misma Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pues la Juzgadora de instancia se olvida que de conformidad con el artículo 121 de la misma Ley, se admiten otras causales que son : “ las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente”. 2. Manifiesta, pese a que se tiene como hecho probado que el inmueble en discusión aparece inscrito a nombre de su representada, se dice en la sentencia de primera instancia: “no se especificó la causal que motiva la presentación de este proceso, no hace referencia a un contrato de arrendamiento y expresamente indica que los demandados no están en el inmueble por tolerancia”. Al respecto señala que el 448 del Código Procesal Civil establece claramente solo se debe indicar: “ el contrato de arrendamiento si existe”, cosa que obviamente es inexistente en este proceso, ya que se trata de poseedores en precario. Asimismo el artículo 449 del mismo Código en cita amplía el concepto y establece que la legitimación para interponer un proceso de desahucio la tienen “quienes comprueben tener derecho de propiedad de la finca...” y que procede contra “los ocupantes y los poseedores del inmueble, en precario o por mera tolerancia” y la misma Juzgadora ha dejado comprobado que la actora es la propietaria registral del inmueble. 3. A su juicio, resulta a todas luces contradictorio que más adelante en esta resolución se establezca que “ la vía sumaria de desahucio es incompatible para discutir cuestiones como las señaladas en este proceso”, basándose en la suposición que no se indicó la causal que origina este proceso y pasando por alto que en el hecho sexto del escrito inicial se especificó claramente “que los invasores no tienen derecho de posesión, usufructo ni ningún derecho real sobre el inmueble y que están violentando mi derecho de propiedad” el cual está constitucionalmente protegido en el artículo 45, al establecer que la propiedad privada es inviolable. 4. Debe considerar su Autoridad el hecho de que inicialmente se presentó este proceso ante el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Alajuela, quien se declaró incompetente para conocer del mismo por considerar que el tipo de actividad que se desarrolla en el inmueble en discusión es exclusivamente agrícola y que por lo tanto debía someterse a conocimiento de la jurisdicción especializada en la materia, para que en la resolución apelada los remita, la Juzgadora a la vía ordinaria a discutir y determinar la naturaleza de la posesión de los demandados en el fundo. Agrega, el núcleo del litigio no es si existe un derecho de posesión sobre el inmueble o cual es la naturaleza de la ocupación, sino que según nuestra legislación el derecho de propiedad es ilimitado y se encuentra por encima de la posesión en precario o invasión del fundo. A su juicio, olvida la jueza toda la jurisprudencia que aportaron a los autos que determina claramente la superioridad del derecho de propiedad; un principio que señala se trata de un derecho perpetuo, que el no uso no consolida el derecho de posesión ni se extingue por el no uso, sea cual fuere el tiempo que transcurra sin ejercitarse. 5. Establece el fallo como



hecho probado que existe una posesión por parte de los invasores, todo basado en un testimonio complaciente del testigo del demandado y aunque determina que su representada es la dueña del inmueble, se contradice al asegurar y aceptar por el mismo testimonio, que los poseedores están en el terreno como dueños y fácilmente se desentiende de resolver como en derecho corresponde. 6. Al remitírsele a la vía ordinaria plantea el hecho que se está declarando incompetente para resolver un litigio que está dentro de su competencia, (folio 77) III.-

A efecto de resolver lo que corresponde en el presente asunto, resulta conveniente citar, lo que en otras oportunidades ha expresado este Tribunal sobre el instituto procesal del desahucio agrario: "IV. Para resolver la apelación interpuesta es importante hacer un breve análisis del contexto jurídico dentro del cual debe resolverse el presente asunto. El desahucio agrario es una de las acciones que deben ser conocidas en esta jurisdicción especializada en virtud de lo establecido en el artículo 2 inciso b) de la Ley de Jurisdicción Agraria. En cuanto al trámite de este tipo de proceso, la Ley no estableció una regulación expresa, sino que remitió al procedimiento que en cada caso establece el respectivo Código (artículo 79 de la Ley). Es el Código Procesal Civil el que regula el trámite del desahucio a partir del artículo 448. En cuanto a las causales por las cuales se puede aprobar el desahucio esa misma norma remite al artículo 121 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente. La jurisprudencia agraria ha dicho, debe tratarse con cuidado el tema de las causales del desahucio (consultar entre otras las resoluciones del Tribunal Superior Agrario No. 234 de las 13:10 hrs del 20 de abril de 1994 y No 103 de las 14:05 horas del 7 de febrero de 1995); de igual criterio son los tratadistas nacionales Enrique Ulate Chacón y Sergio Artavia. La razón estriba en que la autorización de la Ley de Jurisdicción Agraria para la aplicación del Código Procesal, es en cuanto al procedimiento del proceso de desahucio y no en cuanto a las normas sustantivas que harían posible tal tipo de procesos. En ese sentido se llama la atención en cuanto, lo que está de base o detrás del proceso de desahucio es un contrato de arrendamiento y el trámite del desahucio es una vía sumaria para reivindicar el bien, sujeta a una serie de condiciones, pues esta vía rápida, por así decirlo, solo se justifica en los casos expresamente regulados, en virtud de que se consideren ampliamente justificadas y probadas esas causales, pues de lo contrario deben las partes acudir a la vía ordinaria, donde con todas las garantías de contradictorio pruebe debe ser rescindido o resuelto. En el caso del proceso civil decíamos, hay una remisión expresa a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual exige taxativamente se



demuestre alguna de causales que más adelante desarrollaremos, en función del tipo de bienes y otras consideraciones sobre la naturaleza de los bienes a tutelar en ese tipo de arrendamientos (por ejemplo viviendas de interés social). En nuestro caso, el arrendamiento agrario es un tipo de contrato agrario que tiene especialidad frente al arrendamiento civil y sus diferentes posibilidades, como el alquiler de viviendas, o locales comerciales. El contrato de arrendamiento agrario ha sido definido en la doctrina y jurisprudencia como un contrato de constitución o para la constitución de una empresa agraria. No se trata entonces de un mero alquiler de un bien, como en materia civil, pues con él van otras obligaciones y elementos propios de esa empresa. La característica común de esos contratos es que hay una comunidad de intereses entre quien da y quien recibe el arrendamiento, pues tanto al arrendador como al arrendatario les interesa que se desarrolle la empresa agraria, y por tanto se cuiden y mejoren los elementos de la hacienda agraria que se traspasa. Este objeto particular de los contratos agrarios, en cuanto son instrumentales a la empresa agraria, hace que estén revestidos de principios propios: como el de efectividad, según el cual, el contrato se explica no solo por el contenido del documento, sino por el despliegue efectivo de los actos agrarios de constitución o ejercicio de la empresa agraria, que configuran en la realidad ese contrato. También el principio de duración, pues al tratarse de actividades agrarias determinadas por un hecho técnico, a saber, el cultivo de plantas o la cría de animales, está sujeto a plazos y características propias de los ciclos de la naturaleza (pueden consultarse en ese sentido las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia No. 73 de las 14:30 horas del 30 de junio de 1993 y No. 75 de las 14:15 horas del 2 de julio de 1993). El hombre y la mujer en el ejercicio de la agricultura siguen estando condicionados por los ciclos de los productos agrícolas, o de la gestación y desarrollo de la vida animal, y aunque hoy se manipula genéticamente algunos de esos procesos, en lo fundamental debe respetarse el curso normal de la vida de esos productos y animales, por tanto en cuanto a duración del contrato, según se trate de la actividad, las normas deben ajustarse a ello. Como consecuencia, cuando del proceso de desahucio se trata, hay que analizar en cada caso concreto si la causal que se invoca se ajusta a los principios del Derecho Agrario, tal y como lo ha interpretado la jurisprudencia agraria, como segunda voz de la ley. Por ejemplo, las causales fundadas en falta de pago o tolerancia han sido de amplia aceptación en esta materia. No obstante, la remisión que hace el Código Procesal Civil al artículo 121 de la Ley de Arrendamientos nos pone de frente a otras causales. Veamos lo que dice el Artículo 121: Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que arrendador promueve por las siguientes causas: a) expiración del plazo del arrendamiento, conforme el inciso e) del artículo 113) de esta ley. b) Extinción del contrato de

arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 1145 de esta ley d) habitación para uso propio de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103, y 104 de esta Ley. “ Como se puede observar la ley permite el desahucio en una gama amplia de posibilidades, haciendo en lo fundamental una clasificación de tres tipos de causales, la primera, que se relaciona con la finalización del plazo de los contratos, la segunda fundada en causales de extinción del contrato por expiración de los derechos en general del usufructuario, pero limitados a lo que establece el artículo 74 de esa misma Ley y las causales fundadas en resolución contractual por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. También como caso específico, diferente de lo anteriores se contempla el desahucio por habitación propia o de familiares y nueva construcción. Una vez resumido el marco jurídico, en el que debe inscribir el caso concreto pasamos a analizar lo sucedido en este caso. “ (Tribunal Agrario, Voto 366 - F - 03 de las quince horas cincuenta y cinco del diecisiete de junio del dos mil tres).-

IV.- Transcrito el anterior, Voto se procede a analizar los agravios expresados por el recurrente. En lo medular reclama el razonamiento de la sentencia de instancia en cuanto declaró que no se había especificado la causal que motiva la presentación de este proceso, y luego en el mismo fallo se señala que no es la vía sumaria para debatir cuestiones como las señaladas en este proceso. Afirma, es de aplicación en este caso el desahucio con base en el 449 del Código Procesal Civil. Más adelante señala el ordenamiento dispone claramente la superioridad del derecho de propiedad, como derecho perpetuo, que no se extingue por el no uso. Finalmente reclama, la sentencia tiene por probada una posesión de los invasores con base en un testigo complaciente, contradiciéndose en su razonamiento al tener por acreditado, el actor, es el propietario y luego aceptar que los poseedores están en el terreno como dueños. Al respecto debe decirse, no lleva razón el recurrente en sus agravios. En primer término, efectivamente no probó el actor ninguna de las causales previstas en el artículo 121 de la ley de Arrendamiento urbanos o suburbanos, tal y como exige el artículo 448 del Código Procesal Civil. El citado artículo 121 dispone lo siguiente: ARTICULO 121.- Proceso de desahucio. Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas: a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del



fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley. d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley. El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan.” Ninguna de esas causales fue alegada por el actor. De conformidad con la demanda y otros escritos incluyendo el de apelación el actor habla que los demandados son poseedores en precario o invasores, y pretende se interprete con base e el 449 que su acción debe prosperar, pues ha demostrado su condición de propietario y se está en presencia de poseedores del inmueble. Tal interpretación es incorrecta. Es cierto que el 449 del Código Procesal Civil concede legitimación activa para demandar a quien compruebe el derecho de propiedad contra arrendatarios, subarrendatarios, cesionarios, ocupante o poseedores del inmueble por cualquier título, incluyendo los que se encuentren por mera tolerancia, pero, igual debe probar la causal en que funda el desahucio contra cualquiera de ellos, y la norma que establece las causales es el 121 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos tantas veces citada. Observe el recurrente, tal y como lo ha analizado la jurisprudencia el proceso de desahucio es una forma sumaria de reivindicación de un inmueble, por ello está sujeta a la comprobación, sin dudas, del derecho del accionante. En el presente asunto además que el actor no prueba la causal, también tenemos la oposición de los demandados, quienes alegan su condición de dueños del inmueble, el cual dicen, y ha sido probado, poseen desde hace muchos años. La prueba de esa posesión es evidente a través del reconocimiento judicial de folio 34, en el cual se consigna, las cuatro casas, que existen allí, el cultivo de café atendido, un gallinero. También es conteste con ello la prueba testimonial, de folios 25 y 26, sin que sea demeritada por otra prueba. En razón de ello, está ajustada a derecho la resolución de primera instancia, en cuanto remitió a las partes, si a bien lo tienen, a la vía ordinaria agraria a fin de dilucidar el conflicto, con las garantías que ofrece ese tipo de proceso, sin que ello esté afectando el derecho de propiedad del recurrente, pues allí podrá ejercer el derecho de defensa de la propiedad que reclama. Observe además el recurrente que su planteamiento de fondo es que los demandados se encuentran en condición de poseedores en precario, a los cuales no les reconoce tolerancia agraria. La vía para defender su derecho de propiedad, no sería entonces el desahucio, que como hemos visto tiene causales específicas. Existen en nuestro ordenamiento jurídico disposiciones concretas sobre el caso de los poseedores en precario tanto a nivel administrativo



como jurisdiccional. Por ello mas allá de l tema de falta de prueba de las causales estamos en presencia de un problema de la vía escogida para la defensa del derecho de propiedad. En consecuencia lo procedente será confirmar la sentencia venida en alzada en lo que fue objeto de apelación."

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 ULA TE CAHCÓN Enrique. Tratado de Derecho Procesal Agrario. Tomo III. Procesos Sumarios y la Jurisprudencia. 1 era Edición. Editorial Jurídica Dupas. San José. Costa Rica. 2002. Pp 188-191.
- 2 ULA TE CAHCÓN Enrique. Tratado de Derecho Procesal Agrario. Tomo III. Procesos Sumarios y la Jurisprudencia. 1 era Edición. Editorial Jurídica Dupas. San José. Costa Rica. 2002. Pp 197-199.
- 3 ULA TE CAHCÓN Enrique. Tratado de Derecho Procesal Agrario. Tomo III. Procesos Sumarios y la Jurisprudencia. 1 era Edición. Editorial Jurídica Dupas. San José. Costa Rica. 2002. Pp 237-246.
- 4 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Goicoechea, a las dieciseis horas dieciocho minutos del treinta y uno de octubre de dos mil tres. Voto n° 726-f-03.
- 5 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCION PRIMERA. Goicoechea, a las catorce horas ocho minutos del veintitrés de marzo de dos mil seis.- VOTO N° 296-F-06.